郑东新区雁鸣社区A区项目

实施方案

2022年4月

目　录

第一章 项目概况.....1
1.1 项目名称.....1
1.2 项目单位.....1
1.3 项目主体及运作模式.....1
1.4 项目性质.....2
1.5 建设地点.....2
1.6 建设规模及内容.....2
1.7 项目建设期.....3
1.8 棚改计划情况.....3
1.9 项目总投资.....3
1.10 主要经济技术指标.....3
1.11 项目手续审批情况.....4
1.12 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.....8
第三章 项目投资估算与资金筹措.....10
3.1 估算范围及说明.....10
3.2 投资估算.....10
3.3 项目资本金.....12
3.4 分年度计划投资额.....12

3.5 资金来源及资金筹措计划.....12
3.6 债券资金使用合规性.....13
3.7 资金保障措施.....13
第四章 项目专项债券融资方案.....14
4.1 编制依据.....14
4.2 债券使用计划.....15
4.3 债券规模及期限安排.....15
4.4 投资者保护措施.....16
4.5 信息披露计划.....17
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....18
5.1 现金流入.....18
5.2 现金流出.....19
5.3 资金平衡分析.....22
5.4 结论.....23
第六章 风险分析.....24
6.1 项目主要风险因素识别.....24
6.2 防范和降低风险措施.....25
第七章 项目事前绩效评价报告.....27
7.1 专项债券项目基本情况.....27
7.2 专项债券项目实施的必要性.....28
7.3 专项债券项目绩效目标.....29
7.4 专项债券项目实施方案的有效性.....31

7.5 专项债券项目预期绩效的可持续性 37
7.6 专项债券项目预算 40
7.7 其他需要说明的内容 40
附件 1：郑东新区白沙及周边土地出让价格参考表 41
附件 2：土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据 43
附件 3：银行贷款还本付息情况 45

第一章 项目概况

1.1 项目名称

郑东新区雁鸣社区A区项目（以下简称“本项目”或“项目”）

1.2 项目单位

郑东新区雁鸣社区A区项目的项目单位为郑州市郑东新区建设局。

1.3 项目主体及运作模式

1.项目主体

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为郑州市郑东新区建设局，具备申请地方政府债券资金的主体资格。本项目由河南省郑州新区建设投资有限公司负责代建，由郑州市郑东新区建设局运营。

2.债券资金拨付流程

项目债券资金到位后，由郑州市郑东新区建设局根据项目施工进度向郑东新区计划财政局提交资金拨付申请，审批通过后由郑州市郑东新区建设局将债券资金支付至河南省郑州新区建设投资有限公司。

3.项目收益收缴模式

项目运营期内，专项债券还本付息收入来源为国有土地

出让金收入，属于政府性基金收入，纳入政府性基金预算管理，按相关规定上缴国库，保障专项债券本息偿付。

本项目的项目主体、债券资金拨付流程及收益收缴模式清晰，债券资金不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

本项目根据工程进度按照签订的合同付款，不存在支付以往工程款和偿还债务的情况。

1.4 项目性质

郑东新区雁鸣社区 A 区项目为具有一定收益的公益性项目。

1.5 建设地点

郑东新区雁鸣社区 A 区项目位于郑州市郑东新区白沙组团核心区域，雁鸣路以东，中原大道以南，铁牛路以西、白沙路以北区域内。

1.6 建设规模及内容

郑东新区雁鸣社区 A 区项目建设内容包括安置住房、商业建筑、配套用房、幼儿园。根据《郑东新区雁鸣社区 A 区项目可行性研究报告》，本项目安置涉及郑州市郑东新区白沙组团小陈村、堤刘村、杜桥村，共计 1314 户。本项目拟安置住房 5796 套，总用地面积 271444 ㎡，拟建总建筑面积 1053766 ㎡，其中地上建筑面积 731713 ㎡，地下建筑面积

322053 ㎡。地上建筑面积包括高层住宅建筑面积 599086 ㎡，商业建筑面积 82326 ㎡，幼儿园建筑面积 9980 ㎡，配套用房面积 40321 ㎡；地下建筑面积主要功能为机动车库、设备用房和储藏室。

1.7 项目建设期

郑东新区雁鸣社区 A 区项目开工日期 2016 年 9 月，预计完工日期 2025 年 12 月。

1.8 棚改计划情况

郑东新区雁鸣社区 A 区项目已于 2016 年 12 月 14 日列入河南省 2017 年棚户区改造项目计划。

1.9 项目总投资

本项目总投资为 579807.14 万元，其中工程费用 310968.03 万元，工程建设其他费用 174491.95 万元，预备费 24273.01 万元，其他费用 70074.15 万元。

1.10 主要经济技术指标

项目总用地面积 271444 ㎡，总建筑面积 1053766 ㎡，其中地上建筑面积 731713 ㎡，地下建筑面积 322053 ㎡，综合容积率 2.78，综合绿地率 32.2%，综合建筑密度 24%。

雁鸣社区 A 区项目主要技术指标表

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	规划建设用地面积	㎡	271444	合 407.15 亩

2	总建筑面积	㎡	1053766	
2.1	地上建筑面积	㎡	731713	
2.1.1	高层住宅	㎡	599086	25-27 层
2.1.2	商业建筑	㎡	82326	
2.1.3	配套用房	㎡	40321	包括：文化活动站 420 m^2、体育活动站 880 m^2、治安联防站 108 m^2、便民店 3560 m^2、物业管理用房 5964 m^2、开闭所 540 m^2、垃圾转运站 167 m^2、再生资源回收站 75 m^2、通信综合接入机房 740 m^2、社区卫生服务站 680 m^2、红事馆 3200 m^2、白事馆 3478 m^2、社区服务站 370 m^2、居委会 200 m^2、菜市场 1830 m^2、其他 18109 m^2。
2.1.4	幼儿园	㎡	9980	
2.2	地下建筑面积	㎡	322053	
3	建筑物占地面积	㎡	64516	
4	绿地面积	㎡	87242	
5	容积率		2.78	
6	绿地率	%	32.2	
7	建筑密度	%	24	
8	总套数	套	5796	户型：45m^2、65m^2、95m^2、130m^2
9	设计总人数	人	18548	3.2 人/户
10	机动车停车位	个	6673	≥1.0 车位/户，套内建筑面积≥130m²的≥2.0 车位/户，配套商业 1.0 车位/百平方米
10.1	地上机动停车位	个	171	
10.2	地下机动停车位	个	6502	
11	非机动车停车位	个	15538	≥1.5 车位/户；居住配套商业≥8 车位/百平方米建筑面积；均为地上车位

1.11 项目手续审批情况

本项目于 2015 年-2021 年陆续取得项目建议书批复、建设项目选址意见书、关于郑东新区雁鸣社区 A 区项目可行性

研究报告的批复、环评批复、建设项目用地预审的函、关于郑东新区雁鸣社区 A 区项目初步设计的批复、建设用地规划许可证、建设工程施工许可证等审批文件。

综上，本项目已取得立项、规划、设计、环评、用地、施工等审批手续。

1.12 主管部门责任

本项目主管单位为郑州市郑东新区建设局。项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下，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。项目主管部门及时将专项债券项目对应的政府性基金收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.13 事前绩效评估情况

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资金往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强

中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号），财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》财预〔2021〕61号的通知，结合项目绩效目标表、项目实施方案、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作。

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

综合评价，对该项目应“予以支持”。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

（1）项目的建设解决了群众居住的现实困难

在我们的社会，任何人都应享有居住的权利，经济社会发展的成果，应该为全体社会成员所共享，而棚户区的居民大多数无力改善居住状况，棚户区改造利用政府补贴的形式，改变了棚户区居民的居住条件，使棚户区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，棚户区改造项目改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

（2）项目的建设改变了城市面貌，体现了人与环境的和谐发展

棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展，有效节约土地，提高土地集约利用率。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。同时，

棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

（3）项目的建设化解了社会矛盾，促进了社会稳定

棚户区居住混乱、管理困难、生活贫困，使这里成为犯罪的多发地区，偷窃、抢劫时有发生，是城市发展过程中影响社会稳定的隐患。棚户区的改造，变无序为有序，不仅使棚户区群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理，减少犯罪的产生；人人有其屋，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

（4）项目的建设将增强群众对政府的信任

群众与政府的齐心合力是社会主义现代化建设的关键。棚户区改造的实施，棚户区的居民乔迁新居，践行了政府对于这部分社会群体的承诺，是一个树立政府形象的民心工程，增加了群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定了良好的群众基础。

2.2 经济效益

本建设项目属于民生工程，项目的经济效益主要体现在带动区域经济发展、土地增值、人民生活水平提高以及由配套设施齐全带来的经济、社会的发展。

（1）增加就业岗位

本项目建设需要大量的劳动力，项目建成后随着经济的发展，各行各业及各类单位、企业的进入，将提供大量的工作岗位与就业机会。

（2）带动产业发展

本项目实施将引导该区域产业结构和产业布局的调整，带动区域商业、建筑业、运输业和旅游业等的迅速发展，从而促进项目影响区城的经济繁荣，带动相关产业与社会发展产生经济效益。

（3）改善投资环境

本项目通过拆迁安置，将有效改善区域投资环境，提高城市面貌，使区域更加的美化和亮化，吸引更多的投资商及企业入驻，进一步为区域经济发展注入活力。

（4）推动经济增长

本项目实施有利于城市经济规模的进一步扩大，区域经济结构将得到进一步优化，对区域经济和社会发展将起到极大的推动作用。本项目能够带动当地经济的发展，增加当地税源的增长。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围及说明

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，包含征地费、设计费、监理费等其它费用，及基本预备费等。

项目估算编制依据为《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号、《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号、《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2008 年）、《郑州市建设工程材料基准价格信息》、《工程勘察设计收费标准》（2002 年版）、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC 1-2007）、河南省建设工程标准定额站主办的《河南建设工程经济管理》及河南省有关经济文件、河南省郑州市城市建设有关费用的文件规定等。

3.2 投资估算

根据可研批复，本项目投资估算 579807.14 万元，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费及其他费用。其中：工程费用 310968.03 万元，工程建设其他费 174491.95 万元，预备费 24273.01 万元，其他费用 70074.15 万元。

总投资估算分析表

序号	项目名称	金额（万元）	占总投资比例
一	工程费用	310968.03	53.63%
二	工程建设其他费用	174491.95	30.09%

三	预备费	24273.01	4.19%
四	其他费用	70074.15	12.09%
五	总投资	579807.14	100.00%

本项目投资估算明细表如下：

项目投资估算明细表

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分工程费用	243966.6	53362.33	13639.16		310968
1	地块 BS30-01-02	56931.16	12860.51	3143.17		72934.84
2	地块 BS30-11-01	80268.36	17167.51	4332.2		101768.1
3	地块 BS30-12-03	70190.35	15048.09	3654.92		88893.37
4	地块 BS30-10-02	1794.15	520.66	251.82		2566.63
5	地块 BS30-10-03	11590.28	2583.25	713.4		14886.94
6	地块 BS30-05-02	23192.24	5182.31	1543.64		29918.19
	第一部分工程费用小计	243966.6	53362.33	13639.16		310968
二	第二部分其他费用				174492	174492
1	土地购置及相关税费				52392.98	20086.11
1.1	土地出让款				50628.62	18321.75
1.2	土地契税				732.87	732.87
1.3	耕地占用税				1031.49	1031.49
2	拆迁安置费				107690	107690
3	前期工作费				260	260
4	临时设施费				1554.84	1554.84
5	三通一平				271.45	271.45
6	地质勘探费				542.89	542.89
7	工程设计费				7463.23	7463.23
8	工程监理费				3916.56	3916.56
9	环评费用				60	60
10	地震安全性评价费				80	80
11	能评费用				30	30
12	交通评价				80	80
13	检测费				150	150
	第一、第二部分费用合计	243966.6	53362.33	13639.16	174492	485460
三	预备费				24273	24273
四	建设单位开发管理费				25486.65	25486.65
五	建设投资	243966.6	53362.33	13639.16	224251.6	535219.6
六	贷款利息				44587.5	44587.5
七	项目总投资	243966.6	53362.33	13639.16	268839.1	579807.14

3.3 项目资本金

本项目计划缴纳资本金规模为352701.88万元，资本金占比为60.83%，本项目申请的专项债券不用作项目资本金。

3.4 分年度计划投资额

本项目已完成投资412435.26万元，根据计划建设进度的资金需求，分年度计划投资额如下：

分年度计划投资额

单位：万元

序号	资金来源	已完成投资额	2022计划投资额	2023计划投资额	2024计划投资额	2025计划投资额	合计
1	财政预算资金	260330	22500	22500	22500	24871.88	352701.88
2	专项债券资金		16500			58500	75000
3	其他融资资金	152105.26					152105.26
4	合计	412435.26	39000	22500	22500	83371.88	579807.14

3.5 资金来源及资金筹措计划

本项目总投资规模为579807.14万元，财政资金完成投资总额为260330万元，后续安排财政资金投资92371.88万元，历史银行贷款资金152105.26万元。本项目计划申请使用债券资金75000.00万元，其中已申请使用专项债券资金16500.00万元；2025年计划申请使用专项债券资金58500.00万元，本次申请专项债券资金25000.00万元。资金来源占比情况如下：

资金来源及占比

序号	资金来源	金额（万元）	占比
1	财政预算资金	352701.88	60.83%
2	专项债券资金	75000.00	12.94%
3	其他融资资金	152105.26	26.23%
4	合计	579807.14	100.00%

3.6 债券资金使用合规性

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

本项目专项债券资金使用不存在上述情形。

3.7 资金保障措施

项目单位将根据项目建设进度，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；加强各部门沟通，保障按项目进度、时序将资金足额拨付到位；加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；及时跟踪检查资金使用方向，确保资金不被挤占、挪用；编制项目应急预案，防范资金风险。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

项目专项债券融资方案是在结合项目合理资金需求的基础上，根据以下文件编制的：

《中华人民共和国预算法》；

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

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

《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）；

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35 号）；

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

《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39 号）；

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

《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（中共中央办公厅 国务院办公厅）；

《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)。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请发行专项债券 75000.00 万元，其中已申请使用专项债券资金 16500.00 万元；2025 年计划申请使用专项债券资金 58500.00 万元，本次申请专项债券资金 25000.00 万元。专项债券期限为 5 年。

4.3 债券规模及期限安排

郑东新区雁鸣社区 A 区项目计划申请使用债券资金总额 75000.00 万元，其中已申请使用专项债券资金 16500.00 万元；2025 年计划申请使用专项债券资金 58500.00 万元，本次申请专项债券资金 25000.00 万元。专项债券期限为 5 年，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。

4.4 投资者保护措施

（1）建立健全政府性债务风险应急处置预案

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

（2）还款责任及保障

项目主管部门将专项债券项目对应的政府性基金收入和专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。

项目单位根据项目建设进度，在保障项目质量的前提下争取项目早日投入运营，保障项目净收益符合预期要求；本期债券严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）的规定，将专项债券收入、支出、付息等纳入政府性基金预算管

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。

（3）建立完善的债券资金使用管理机制

郑州市郑东新区管理委员会计划财政局、项目主管单位、项目单位建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。

4.5 信息披露计划

按照《财政部关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83 号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，应及时向社会披露专项债券相关信息，包括专项债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、项目名称、收益和融资平衡方案等。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

雁鸣社区 A 区项目收益来源为土地出让收入，涉及安置白沙组团小陈村、堤刘村和杜桥村三个村庄，其中小陈村项目范围面积 1335 亩，堤刘村项目范围面积 2199 亩，杜桥村项目范围面积 1886 亩，共 5420 亩。根据郑州市城乡规划局郑东新区规划分局提供的《关于郑东新区雁鸣社区 A 区项目情况说明的回复》，“根据《郑州市郑东新区白沙组团总体规划（2013—2030）》，结合国土部门提供村界，杜桥村界内居住用地约 460 亩，商务用地约 88 亩，小陈村界内居住用地约 473 亩，堤刘村界内居住用地约 158 亩，商业用地约 505 亩”。项目区域内共整理出可出让用地面积为 1648 亩，其中住宅用地 1091 亩、商业用地 505 亩、商务用地 88 亩，预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。

参照郑东新区及周边土地出让价格，详见附件 1，结合土地位置因素，预估项目区域内 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 500 万元/亩，商务用地土地出让综合均价为 450 万元/亩，商业用地土地出让综合均价为 250 万元/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2017 至 2021 年全市 GDP 增长速度分别为 8.2%、8.1%、6.5%、3.57%、4.7%，近五年平均增长速度为 6.21%，遵循谨慎性原则，项目土地出

让价格增长速度预估为平均增速5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格、出让计划和项目土地价格预估增长速度，项目土地出让收入合计为825438.14万元，明细如下：

	单位	2022	2023	2024	2025	2026	合计
住宅出让面积	亩	218.20	218.20	218.20	218.20	218.20	1091.00
地价	万元/亩	525.00	551.25	578.81	607.75	638.14	2900.96
商业出让面积	亩	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	505.00
单价	万元/亩	262.50	275.63	289.41	303.88	319.07	1450.48
商务出让面积	亩	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	88.00
单价	万元/亩	472.50	496.13	520.93	546.98	574.33	2610.86
收入	万元	149383.5	156852.68	164695.31	172930.07	181576.58	825438.14

5.2 现金流出

根据河南省及郑州市土地出让相关规定，项目的土地出让收支款项纳入市级财政基金预算管理。收入全部上缴市国库，支出一律通过市国库从土地出让收入中予以安排，实行“收支两条线”管理，项目运营期土地出让涉及的计提基金及费用各项计提基金及费用计取标准如下：

1.上解省财政费用

根据《河南省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），“省级财政集中土地出让金总价款的3%由省统一管理使用,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”。

2.国有土地收益基金

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

3.农业土地开发资金

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

4.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。

5.新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕

48 号），按 20 元/平方米计提。

6.土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入 2%计提，支付国土部门。

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），按照土地出让净收益的 10%计提。

8.农田水利建设资金

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

本项目土地出让上缴及计提各项专项基金明细如下：

序号	项目	比例	2022	2023	2024	2025	2026	合计
1	土地出让收入基金及费用		15589.50	16336.41	17120.68	17944.15	18808.80	85799.55
1.1	上解省财政费用	3%	4481.51	4705.58	4940.86	5187.90	5447.30	24763.14
1.2	国有土地收益基金	2%	2987.67	3137.05	3293.91	3458.60	3631.53	16508.76
1.3	农业土地开发基金	30	202.08	202.08	202.08	202.08	202.08	1010.40
1.4	新增建设用地有偿使用费	20	449.07	449.07	449.07	449.07	449.07	2245.33
1.5	土地出让业务费	2%	2987.67	3137.05	3293.91	3458.60	3631.53	16508.76
1.6	保障性安居工程资金	3%	4481.51	4705.58	4940.86	5187.90	5447.30	24763.14
2	土地收益提取各类资金		26758.80	28103.25	29514.93	30997.18	32553.55	147927.72
2.1	农田水利建设资金	10%	13379.40	14051.63	14757.46	15498.59	16276.78	73963.86
2.2	教育资金	10%	13379.40	14051.63	14757.46	15498.59	16276.78	73963.86
	合计		42348.30	44439.67	46635.60	48941.34	51362.36	233727.26

9.还本付息情况

雁鸣社区 A 区项目拟申请专项债券资金 75000.00 万元，其中已申请使用专项债券资金 16500.00 万元；2025 年计划申请使用专项债券资金 58500.00 万元，本次申请专项债券资

金 25000.00 万元。债券期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 90000.00 万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

雁鸣社区 A 区项目债券资金还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022	0.00	260.00	260.00
2023	0.00	660.00	660.00
2024	0.00	660.00	660.00
2025	0.00	660.00	660.00
2026	6500.00	3000.00	9500.00
2027	10000.00	2740.00	12740.00
2028	0.00	2340.00	2340.00
2029	0.00	2340.00	2340.00
2030	58500.00	2340.00	60840.00
合计	75000.00	15000.00	90000.00

雁鸣社区 A 区项目已申请中国邮政储蓄银行贷款资金 152105.26 万元，贷款利率为 5.39%，根据还本付息安排和还款计划，本项目中国邮政储蓄银行贷款还本付息情况如附件 3 所示，预期到期还本付息总额为 168502.21 万元。

综合考虑雁鸣社区 A 区项目债券融资和中国邮政储蓄银行贷款融资，预期还本付息总额为 258502.21 万元，项目还本付息情况下表所示：

雁鸣社区 A 区项目还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022	38026.32	7433.66	45459.98
2023	38026.32	5784.05	43810.37
2024	38026.32	3734.43	41760.75
2025	38026.32	1684.81	39711.13

2026	6500.00	3000.00	9500.00
2027	10000.00	2740.00	12740.00
2028	0.00	2340.00	2340.00
2029	0.00	2340.00	2340.00
2030	58500.00	2340.00	60840.00
合计	227105.26	31396.95	258502.21

5.3 资金平衡分析

本项目土地出让总收入预期为825438.14万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共233727.26万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共591710.87万元。

雁鸣社区A区项目土地出让预期收益表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026	合计
土地出让收入	149383.50	156852.68	164695.31	172930.07	181576.58	825438.14
计提总金额	42348.30	44439.67	46635.60	48941.34	51362.36	233727.26
剩余土地出让收入	107035.20	112413.01	118059.70	123988.74	130214.22	591710.87

雁鸣社区A区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为90000.00万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为258502.21万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为591710.87万元，总体覆盖倍数为2.29倍。

5.4 结论

雁鸣社区A区项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

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

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

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

（2）规划风险

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建设单位造成的风险。拆迁和建设工作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，都增加了城中村改造项目的潜在的政治风险。

（4）偿付风险

在本次债券存续期内，如果出现国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素，本次债券对应的土地出让收入的实现可能受到一定的影响，债券本息将不能按时偿付。

6.2 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目单位制定详细的措施来防范和降低项目风险如下：

（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，切实可行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，一旦发生紧急情况可启动相应的预案。

（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。

（4）郑州市郑东新区建设局和郑州市郑东新区管理委员会计划财政局严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将所涉及的收入、支出、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

第七章 项目事前绩效评价报告

7.1 专项债券项目基本情况

（一）立项背景

本项目是一项造福于民的民生工程,将按照“政府主导拆迁安置、市场化运作开发建设”模式实施。项目完成以后，将营造出一个环境优美、生态宜居、现代化的城镇化社区，有效改善当地群众的居住条件和郑东新区白沙组团的形象，为郑东新区发展腾出大量的建设用地，对郑东新区白沙组团拓展发展空间，提升产业档次，完善城镇功能，加快新型城镇化建设步伐，实现郑东新区生态型新型城镇具有重要意义。为此，河南省郑州新区建设投资有限公司提出了郑东新区雁鸣社区 A 区项目的建设。

（二）项目内容

郑东新区雁鸣社区 A 区项目建设内容包括安置住房、商业建筑、配套用房、幼儿园。根据《郑东新区雁鸣社区 A 区项目可行性研究报告》，本项目安置涉及郑州市郑东新区白沙组团小陈村、堤刘村、杜桥村，共计 1314 户。本项目拟安置住房 5796 套，总用地面积 271444 ㎡，拟建总建筑面积 1053766 ㎡，其中地上建筑面积 731713 ㎡，地下建筑面积 322053 ㎡。地上建筑面积包括高层住宅建筑面积 599086 ㎡，商业建筑面积 82326 ㎡，幼儿园建筑面积 9980 ㎡，配套用

房面积 40321 ㎡；地下建筑面积主要功能为机动车库、设备用房和储藏室。

（三）资金投入

本项目总投资规模为 579807.14 万元，财政资金完成投资总额为 260330 万元，后续安排财政资金投资 92371.88 万元，历史银行贷款资金 152105.26 万元。本项目计划申请使用专项债券资金 75000.00 万元，其中已申请使用专项债券资金 16500.00 万元，2025 年计划申请使用专项债券资金 58500.00 万元。

7.2 专项债券项目实施的必要性

（一）项目立项与政策规划

1、2015 年 9 月 14 日，郑东新区发展改革和统计工作办公室印发“郑东发改统计发改【2015】175 号”《关于郑东新区雁鸣社区 A 区项目建议书的批复》。

2、2016 年 1 月 28 日，郑东新区发展改革和统计工作办公室印发“郑东发改统计发改【2016】14 号”《关于郑东新区雁鸣社区 A 区项目可行性研究报告的批复》。

3、2017 年 9 月 19 日，郑东新区发展改革和统计工作办公室为本项目做出“郑东发改统计发改【2017】159 号”《关于郑东新区雁鸣社区 A 区项目初步设计的批复》。

（二）项目收益与融资自求平衡

雁鸣社区A区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为90000.00万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为258502.21万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为591710.87万元，总体覆盖倍数为2.29倍。

本项目预期可用于偿还项目债券本息的专项收入对还本付息能形成有效的覆盖倍数，债券存续期内可以满足专项债券还本付息的要求，能够实现项目收益和融资自求平衡。

7.3 专项债券项目绩效目标

（一）总体绩效目标

本项目总体绩效目标为完成投资579807.14万元，按主管部门批复的相关要求，完成项目建设内容并完成竣工验收。本项目的实施解决了群众居住的现实困难；改变了城市面貌，体现了人与环境的和谐发展；化解了社会矛盾，促进了社会稳定；增强群众对政府的信任；加强了群众的自信和对城市发展建设自觉参与的热情。同时，项目通过对郑东新区现存棚户区居民的统一拆迁安置，对村庄建设用地进行统一征收，可集约土地资源，面向市场供给。同时通过拆迁安置，改善了区域投资环境，将吸引更多的投资商及企业入驻，带来就业岗位及增加当地税收。本项目能够带动当地经济的发展，增加当地税源的增长，拉动经济增长的作用十分明显。

（二）产出目标

本项目产出指标共包括4个二级指标，包括数量指标、质量指标、时效指标、成本指标，三级指标共9个；具体内容如下表所示：

产出指标	数量指标	总建筑面积	以政府文件为准
		安置住房面积	以政府文件为准
		建设安置房总套数	以政府文件为准
	质量指标	建设内容竣工验收情况	合格
		相关设备购置验收情况	合格
	时效指标	项目开工建设	按计划开工建设
		项目建设工期	按工期计划完成
		项目资金支出计划	按项目建设进度及时支付
	成本指标	总投资成本控制	以竣工决算文件为准

（三）效果目标

本项目效果指标共四个二级指标，包括经济效果指标、社会效果指标、生态效果指标、可持续性影响指标；三级指标8个，具体内容如下表所示：

效益指标	经济效益指标	项目收支平衡	实现项目债券存续期内的收支平衡
	社会效益指标	新增就业机会	有效增加
		居民生活水平与生活质量	有效提升
		郑东新区整体城市形象	有效提升
	生态效益指标	建设过程中扬尘处理	有效处理
		施工噪音	有效处理
		建成后生态环境改善程度	有效改善
	可持续影响指标	中心城市建设	有效提升中心城市建设进度

7.4 专项债券项目实施方案的有效性

（一）项目决策程序

根据项目建设内容，本项目为棚户区改造建设的民生工程，符合《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）、《财政部办公厅 国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财预办）〔2021〕209号的相关要求，项目申报、建设符合国家政策的相关要求，符合郑东新区的整体发展规划。

本项目的收入来源为土地出让收入，属于有一定收益的公益性项目，能够实现项目融资与收益自求平衡，符合专项债券支持的领域和方向。

2016年1月28日，郑东新区发展改革和统计工作办公室印发“郑东发改统计发改【2016】14号”《关于郑东新区雁鸣社区 A区项目可行性研究报告的批复》，同意建设本项目，并对项目地址、建设规模及主要建设内容、项目总投资估算及资金来源、项目招标方案作了明确规定。立项程序规范合法，完成了主管部门、发改委、财政等部门的审批情况。

（二）前期准备

前期准备工作包括如下几个方面：

1.通过项目完善的管理组织体系，本着精干、高效的原则，同时根据本工程的施工特点及初步拟定的施工程序，委

派实践经验丰富、业务能力强、综合素质高的人员组成项目经理部，实行项目管理，负责工程的组织实施。

2.项目成立后，由项目经理主持对管理人员进行合同交底，明确合同质量目标、工期进度，并将这一项要求贯彻到过程控制中。合同履行过程中发生的变更，项目部应根据变更响应程序分别进行评审处理并重新交底。

3.工程需用的各种施工物资和机械设备应有组织、有计划的进场。包括施工材料和施工机具的准备工作，同时还包括预制加工成品、半成品的准备，组织落实重点材料的定货计划，供货计划单应准确可靠，并交由技术负责人审批，做好物资采购计划、选择合格的供应商。

4.对现场的地上障碍物等进行清除，对场地进行平整碾压；在三通一平的基础上，施工场地设置围挡，接好电源及水源；建设好施工临时设施；同时为了满足施工现场封闭管理的需要及甲方要求，沿施工现场周围设置围档。

（三）实施情况

整个项目实施过程中要严格执行项目法人制、质量监督管理制和工程合同制。要牢固树立“质量第一”的思想，严格把住各个环节的质量关， 对项目的资金要做到专款专用，专户储存，封闭使用，严禁资金的挪用，确保项目资金的及时足额到位。

由项目承办单位负责项目设计、施工和监理的协调计划落实和工 程项目的监督管理、项目的监督检查、资金的落实，确保本项目按期顺利完成，其具体工作如下：

1.实行工程质量终身责任制对项目建设工程质量负主要责任的领导、对参建单位的领导人和直接责任人，实行工程质量终身负责制度。

2.实行工程监理制项目建设过程中，聘请有资质的监理单位和人员，对项目建设进行监理，抓好工程进度，提高工程质量，降低成本。

3.严格按照基本建设程序办事 项目建设过程中，同级审计部门会同纪检检察部门应对建设项目随时进行审计和监督，本项目也应该接受计划、审计等部门和社会舆论的监督，建成后按照有关规定进行严格的竣工验收。

4.严格项目资金管理，要强化专项债等建设专项资金的管理，实行封闭运行的财务管理机制，将建设项目分户建卡，实行专账管理、专款专用，根据项目所需的设备、材料和人工费用按验收凭证经检查、验收后进入预算或结算程序，严禁挪用和挤占。

（四）人财物保障措施

保障措施主要包括人员保障措施、工程质量保障、财物保障措施等。

对于人员保障措施，应在项目经理负责制的基础上，按照分工合作、同步协调的原则，明确各部门和各个岗位的职责。针对现有人才结构普遍难以适应项目管理需要的特点，以专业知识为基础，在工程施工和项目管理的实践中使用、发现和培养项目管理人才。提倡在工作中将复杂的问题分解化、简单化，将烦琐的事情程序化、表格化，将容易疏忽的工作制度化，不断提高项目执行人员的工作效率和积极性。

对于工程质量保障措施，应在施工合同中合同内明确约定具体责任方，在履行合同的过程中注意对施工的各环节加强质量控制，针对质量问题涉及维修赔偿应予以特别关注。例如，在合同中约定必须由发包方的检查的隐蔽工程，若因发包方的原因造成隐蔽工程未达到质量要求的，需由发包方承担相应责任。

针对财物保障措施，根据市场价格变动趋势和工程计划进度，在实际采购过程中适时调整采购计划，选择合适的进货时间和批量；同时，根据周转资金的情况采用合理的付款方式，尽可能减小价格变动对材料成本和工程利润的影响。同时实行严格规范的变更签证及会签制度，变更签证要实行申请审批制度，由提出方做出申请，其余参建单位进行审批。不能随意指示扩大建设规模，随意更换工程材料及设备，避免发生财物风险。

（五）管理制度建设情况

按照《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国合同法》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《中华人民共和国招标投标法实施条例》等法律法规，建立包含操作技术指引、手册、案例、分享和优秀做法的管理制度体系、流程，以对本项目的前期阶段、施工阶段、模拟验收阶段、交付验收阶段进行标准化管理，并借助人的主观能动性，促进项目管理制度精细化和落地化。

（六）不确定因素和风险的控制措施

1.不确定因素风险

（1）拆迁安置风险

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

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

二是由于拆迁牵涉面广，不确定因素太多，对拆迁成本的事前难以准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延

长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

（2）规划风险

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建设单位造成的风险。拆迁和建设工作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，都增加了城中村改造项目的潜在的政治风险。

（4）偿付风险

在本次债券存续期内，如果出现国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素，本次债券对应的土地出让收入的实现可能受到一定的影响，债券本息将不能按时偿付。

2.风险控制措施

（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，切实可行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，一旦发生紧急情况可启动相应的预案。

（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。

（4）郑州市郑东新区建设局和郑州市郑东新区管理委员会计划财政局严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将所涉及的收入、支出、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

7.5 专项债券项目预期绩效的可持续性

（一）项目政策与环境可持续性

自2015年1月1日起施行的《中华人民共和国预算法》明确指出“经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。”“省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。”国家通过立法的形式规范地方政府举债融资的行为，为地方政府通过申请使用地方政府专项债券资金的形式筹集项目所需资金提供了立法保障。

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库(2015)83 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号 ）、2019 年 6 月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》进一步明确，地方政府可以通过申请使用地方政府专项债券资金，企业法人项目单位可以通过申请使用地方政府专项债券资金以及配套市场化融资的方式为有一定收益的公益性项目筹集项目建设资金。国家相关部门出台各项政策规范、支持地方政府专项债券申报、发行、使用等工作，为项目规范化建设融资提供了强有力的政策支撑。

棚户区改造，与人民群众的生产生活息息相关，是人民所期望、地方政府必须要落实实施的民生项目。

项目所属行业类型属于国家政策一贯鼓励支持、符合专项债券资金投向的领域，满足专项债券支持的项目类型。

（二）预期产出及效果的可持续性

本项目的实施解决了群众居住的现实困难；改变了城市面貌，体现了人与环境的和谐发展；化解了社会矛盾，促进了社会稳定；增强群众对政府的信任；加强了群众的自信和对城市发展建设自觉参与的热情。同时，项目通过对郑东新区现存棚户区居民的统一拆迁安置，对村庄建设用地进行统一征收，可集约土地资源，面向市场供给。同时通过拆迁安

置，改善了区域投资环境，将吸引更多的投资商及企业入驻，带来就业岗位及增加当地税收。本项目能够带动当地经济的发展，增加当地税源的增长，拉动经济增长的作用十分明显。

（三）组织管理机构与运营机制的可持续性

加强组织机构针对专项债券全生命周期的管理力度。通过构建统一的项目全生命周期信息管理平台，加大信息披露和监督管理力度。项目信息披露内容包括项目立项、建设、运营及收益、资产情况，总体绩效、阶段性绩效评价及整改情况等。同时，与项目单位与财政部门、发改、行业主管部门或债券使用单位加强沟通协调，保障专项债券资金使用的合规性，落实主体责任。加强行业主管部门、建设单位、债券使用单位的绩效意识和偿债责任，提高项目的信息透明度及可持续发展，确保组织管理的可持续性。

项目进入运用期后，行业主管部门、财政部门、建设单位等组织管理机构加强项目运营质量、效果的监督质量评价。提高运营质量和效率，提升群众的满意度；加强项目绩效管理，不断提升项目收益，保障项目的本息偿付能力。本项目在运营期需要不断加强运营管理和资产管理，按期偿还债券存续期利息；不断提升综合管理水平，建立高效的运营管理机制，建立专项收益账户，不断积累债券收益，为债券到期本金偿付提供保障。通过科学合理的组织管理机构与运营机制，提升专项债券项目的预期绩效的可持续。

7.6 专项债券项目预算

（一）项目预算构成

本项目预算投资总额为579807.14万元，项目预算资金由财政投资以及地方政府专项债券资金构成，没有项目单位（自有）自筹资金，没有配套市场化融资。

（二）预算测算依据和标准

本项目经发改等部门审批通过，财政投资资金已经纳入政府投资项目年度财政预算投资计划，项目财政预算投资资金保障充分。本项目属于有一定收益的公益性项目，收入来源比较可靠，项目收益确定性较强，能够满足项目申请使用地方政府专项债券的各项要求，满足项目收益与融资自求平衡的基本条件。

（三）配套资金的支持和保障情况

本项目属于政府投资项目，且项目单位为郑州市郑东新区建设局，项目建设的配套资金来源于财政预算资金以及地方政府专项债券资金。项目建设所需财政配套资金纳入政府投资项目年度财政预算投资计划；项目建设所需专项债券资金通过申请使用地方专项债券资金实现，专项债券资金缺口部分通过财政预算投资的方式予以保障。

7.7 其他需要说明的内容

本项目暂无其他需要说明的内容。

附件 1：郑东新区白沙及周边土地出让价格参考表

序号	项目名称	合同编号或划拨决定书编号	宗地位置	面积（亩）	用途	价款（万元）	单价（万元/亩）
1	郑州市郑汴产业带开发建设投资有限公司	郑国土资协ZD(牟)（2018）402号	白沙园区同心路北、科学大道南、锦绣路西、岗吴路东	39.38	其他普通商品住房用地	19680.48	499.80
2	郑州旭辉博澳房地产开发有限公司	郑国土资出让-ZD(牟)-2018408	白沙路南、陇海快速路北、慧通路西、前程路东辅道东	74.65	城镇住宅用地	37000	495.65
3	河南亚通置业有限公司	郑国土资协ZD(牟)（2018）404号	白沙园区金水大道南辅道南、龙华路东、文汇路北、永丰南路西	26.87	商务金融用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地（地块兼容商业建筑面积比例不得大于总建筑面积的 20%）。	12494.52	465.07
4	新东润地产有限公司	郑国土资交易示字（2019）43 号	白沙园区白沙路南、同德路东、润丰路北、雁鸣路西	104.99	城镇住宅用地	55000	523.85
5	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东出[2020]1号	白沙园区云松路东、云溪北路南、西科路西、西秀路北	79.89	城镇住宅用地、商务金融用地兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地、城镇村道路用地	49681	621.87
6	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东出[2020]2号	白沙园区云松路东、西秀路南、西康路西	70.62	商务金融用地兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地、文化设施用地、体育用地、医疗卫生用地、城镇住宅用地、城镇村道路用地	38252	541.89
7	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东出[2020]3号	白沙园区尚清路南、西科路西	12.48	商务金融用地兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地	4252	340.71
8	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东出[2020]4号	白沙园区尚清路北、西秀路南、西康路东、西科路西	27.43	商务金融用地兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地	9596	394.84
9	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东出[2020]5号	白沙园区西科路东、云溪北	34.57	零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地	12355	357.39

10	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东出[2020]6号	白沙园区东科路西、云溪北	20.11	零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地兼容商务金融用地	6833	339.78
11	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东[2020]7号	白沙园区云溪北路南、西科路东、西秀路北、翠晖路西	36.15	城镇住宅用地、零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地	26623	736.73
12	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东出[2020]8号	白沙园区云溪北路南、翠晖路东、秀中路北、东科路西	39.75	零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地、城镇住宅用地；	29623	745.17
13	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东出[2020]9号	白沙园区环科路围合地块	26.41	商务金融用地；	10694	404.86
14	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东出[2020]10号	白沙园区西秀路南、西科路东	23.96	商务金融用地兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地；	8187	341.72
15	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东出[2020]11号	白沙园区秀中路南、东科路西	18.81	商务金融用地；	6348	337.47
16	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东出[2020]12号	白沙园区云溪北路南、东科路东、东秀路北、云柏路西	130.71	商务金融用地兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地、城镇住宅用地、城镇村道路用地；	78161	597.95
17	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东出[2020]13号	白沙园区新科环路围合地块	25.73	教育用地；	4948	192.28
18	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东出[2020]14号	白沙园区东科路东、东秀路南、云柏路西	95.26	商务金融用地兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地、城镇住宅用地、公园与绿地用地；	51042	535.81

附件 2：土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据

（一）上解省财政费用

根据《河南省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），“省级财政集中土地出让金总价款的 3%由省统一管理使用,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”。

（二）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。

（三）农业土地开发资金

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

（四）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。

（五）新增建设用地有偿使用费

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

（六）土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入 2%计提，支付国土部门。

（七）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），按照土地出让净收益的 10%计提。

（八）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），按照土地出让净收益的 10%计提。

附件 3：银行贷款还本付息情况

银行贷款还本付息情况

单位：万元

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022	152105.26		38026.32	114078.95	7173.66	45199.98
2023	114078.95		38026.32	76052.63	5124.05	43150.36
2024	76052.63		38026.32	38026.315	3074.43	41100.74
2025	38026.32		38026.32	114078.95	1024.81	39051.12
合计	-		152105.26	-	16396.95	168502.21

2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目实施方案

2020年5月26日

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 5

1.6 棚改计划情况 9

1.7 项目总投资 10

1.8 主要经济技术指标 13

1.9 建设期 16

1.10 主管部门责任 16

1.11 事前绩效评估情况 17

第二章 项目社会经济效益 18

2.1 社会效益 18

2.2 经济效益 18

第三章 项目投资估算与资金筹措 18

3.1 估算范围及说明 20

3.2 资金筹措计划 21

第四章 项目专项债券融资方案 26

4.1 债券使用计划 26

4.2 投资者保护措施 27

4.3 信息披露计划 29

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 29

5.1 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期 29

5.2 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期 32

5.3 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期 36

5.4 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期 40
5.5 郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目 42
5.6 郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目 45
5.7 郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目 47
5.8 郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目 50
5.9 郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目 53
5.10 郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园） 56
5.11 郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目 59
5.12 郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目 62
5.13 结论 64
第六章 风险分析 64
6.1 项目主要风险因素识别 64
6.2 防范和降低风险措施 66
附件 1：郑东新区及周边土地出让价格参考表 67
附件 2：土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据 69
附件 3：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期项目银行贷款还本付息表 71
附件 4：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期项目银行贷款还本付息表 71
附件 5：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期项目银行贷款还本付息表 72
附件 6：郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目银行贷款还本付息表 73
附件 7：郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目银行贷款还本付息情况 74

附件 8：郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）银行贷款还本付息情况 75

附件 9：金光花苑 I 期项目银行贷款还本付息情况 76

附件 10：2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目事前绩效评估报告 77

一、专项债券项目基本情况 77

（一）立项背景 77

（二）项目内容 77

（三）资金投入 77

二、专项债券项目实施的必要性 77

（一）项目立项与政策规划 78

（二）项目收益与融资自求平衡 78

三、专项债券项目绩效目标 79

（一）总体绩效目标 80

（二）产出和效果目标 79

四、专项债券项目实施方案的有效性 80

（一）项目决策程序 80

（二）前期准备 81

（三）实施情况 82

（四）人财物保障措施 83

（五）管理制度建设情况 84

（六）不确定因素和风险的控制措施 85

五、专项债券项目预期绩效的可持续性 86

（一）项目政策与环境可持续性 86

（二）预期产出及效果的可持续性 87

（三）组织管理机构与运营机制的可持续性 87

六、专项债券项目预算 88

（一）项目预算构成 88

（二）预算测算依据和标准 88
（三）配套资金的支持和保障情况 89
七、其他需要说明的内容。 89

第一章 项目概况

1.1 项目名称

2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目共包含12个项目，项目名称分别为：

序号	项目名称	项目简称
1	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期	刘集1号一期项目
2	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期	刘集1号二期项目
3	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期	刘集1号三期项目
4	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）四期	刘集1号四期项目
5	郑东新区新城社区A区棚户区改造项目	新城社区A区项目
6	郑东新区康庄社区A区棚户区改造项目	康庄社区A区项目
7	郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造项目	大雍庄社区A区项目
8	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目	龙翔嘉苑项目
9	郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目	龙源嘉苑项目
10	郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）	圃田嘉园项目
11	郑东新区金光花苑I期棚户区改造项目	金光花苑I期项目
12	郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目	金光花苑II期项目

1.2 项目单位

2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目的项目单位均为郑东新区城镇建设领导小组办公室。

1.3 项目性质

2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目均为有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

（1）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期

项目规划用地位于郑州市郑东新区白沙组团西北部，行政区划隶属于郑东新区。具体为规划中的郑信路、科学大道、锦绣路、豫兴大道围合的街区。现状位于郑开大道前程路以北，中牟县刘集镇岗吴村东北区域。

（2）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期

项目对拟拆迁区域内的小张庄、岗赵、大吴、朱庄和岗吴村符合安置条件的部分村民进行安置。

项目安置用地位于郑州市郑东新区白沙组团西北部，行政区划隶属于郑东新区白沙组团。具体为规划中的郑信路、科学大道、锦绣路、豫兴大道围合的街区。现状位于郑开大道前程路以北，中牟县刘集镇岗吴村北部区域。

（3）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期

项目对拟拆迁区域内的小张庄、岗赵、大吴、朱庄和岗吴村符合安置条件的部分村民进行安置。

项目规划用地位于郑州市郑东新区白沙组团西北部，行政区划隶属于郑东新区。具体为规划中的大吴西路、大吴路、郑信路、科学大道北辅道围合的街区。现状位于郑开大道前程路以北，中牟县刘集镇大吴村所在地。

（4）郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）四期

项目建设地点位于郑州市郑东新区白沙组团豫兴大道以北、锦绣路以西区域。项目由2个地块组成，其中：地块一（BS01-08-04）：位于天府路以东、豫兴大道以北、康庄路以西、同舟路以南；地块二（BS01-09-04）：位于康庄路以东、豫兴大道以北、岗吴路以西、同舟路以南。

（5）郑东新区新城社区A区棚户区改造项目

项目用地位于郑东新区白沙组团慧通路以东、中原大道以南、文明路以西、新民路以北。

（6）郑东新区康庄社区A区棚户区改造项目

项目为本地安置，位于郑东新区白沙组团，项目分为BS19-20-02地块、BS19-21-02地块和BS19-15-01地块。其中BS19-20-02地块位于桑林南路以东、丰泽路以南、郑信路以西、通商路以北区域，BS19-21-02地块位于郑信路以东、丰泽路以南、康庄路以西、通商路以北区域，BS19-15-01地块位于七里河以东、通商路以南、郑信路以西。

（7）郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造项目

项目为本地安置，位于郑东新区白沙组团，项目由BS27-11-02、BS27-11-04、BS28-12-02三个地块组成。其中BS27-11-02地块位于陇海快速路以南、城建路以西、雍华路以北区域；BS27-11-04地块位于城建路以东、陇海快速路以

南、锦绣路以西、雍华路以北区域；BS28-12-02 地块位于锦绣路以东、陇海快速路以南、智达路以西、雍华路以北区域。

（8）郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

项目建设地点选址位于郑东新区龙湖区，毗邻郑州市规划道路龙湖外环路、龙湖中环路、龙北二路、龙翼二街、龙翼四街、龙翼七街等主要干道。

（9）郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

项目为本地安置，位于郑东新区龙湖区，宗地一（A4-03-01）位于龙源七街以东、龙北三路以北、龙源八街以西、龙北四街以南；宗地二（A3-04-01-03）位于中州大道与龙湖外环路、规划内部路和龙源五街围合的不规则多边形区域。

（10）郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

项目由两块地组成，宗地一（BS19-28-01）位于郑州市郑东新区河沟王路以南、圃田路以东区域；宗地二（BS19-28-03）位于郑州市郑东新区中原大道以北、圃田路以东区域。

（11）郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目

项目由两块地组成，宗地三（BS16-01-04）位于郑州市

郑东新区京港澳高速辅道以东、永盛西路以南区域。宗地五（BS16-05-01）位于郑州市郑东新区通商路以东、永昌路以南区域。

（12）郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目。

项目由两块地组成，宗地一（BS13-06-03）位于郑东新区京港澳高速辅道以东、通商路以西、金光路以北区域；宗地二（BS13-09-02）位于郑东新区京港澳高速辅道以东、通商路以西、金光路以南、永盛西路以北区域。

1.5 建设规模及内容

（1）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。根据《郑东新区白沙刘集 01 号棚户区（合村并城）改造实施方案》，本项目拟安置住房 3089 套，安置住房面积 294735.19 ㎡，配套商业 23548.37 ㎡，幼儿园 3249.78 ㎡，配套公共服务用房 10080.2 ㎡，配套机动车停车位 4453 个，非机动车辆位 7507 个。

（2）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。根据《郑东新区白沙刘集 01 号棚户区（合村并城）改造实施方案》，本项目拟安置住房 1918 套，安置住房面积 196345.8 ㎡，配套商业 14500 ㎡，幼儿园 4200 ㎡，配套公共服务用房 4376.2

㎡，配套机动车停车位 2968 个，非机动车辆位 4496 个。

（3）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。根据《郑东新区白沙刘集 01 号棚户区（合村并城）改造实施方案》，本项目拟安置住房 2560 套，安置住房面积 262012.28 ㎡，配套商业 19901.64 ㎡，幼儿园 3433 ㎡，配套公共服务用房 6397 ㎡，配套机动车停车位 3751 个，非机动车辆位 6024 个。

（4）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）四期项目

项目建设内容包括住宅、配套服务用房。本项目总用地面积 131115.70 ㎡，总建筑面积 551072.24 ㎡，地上建筑面积 331613.54 ㎡，地下建筑面积 219458.70 ㎡。包括住宅建筑面积 269067.1 ㎡，商业配套面积 20867.47 ㎡，配套公建用房 9391.42 ㎡。

（5）郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。本项目拟安置住房 1040 套，安置住房面积 97132.18 ㎡，配套公共服务用房 14618.19 ㎡，配套机动车停车位 1174 个，非机动车辆位 2605 个。

（6）郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。根据《郑州市白沙园区征迁安置补偿实施方案》，本项目拟安置住房3224套，安置住房面积303107.18㎡，配套商业24492.99㎡，幼儿园3657.40㎡，配套公共服务用房18862.33㎡，配套机动车停车位4090个，非机动车辆位8421个。

（7）郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造项目

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。根据《郑州市白沙园区征迁安置补偿实施方案》，本项目拟安置住房2412套，安置住房面积221884.25㎡，配套商业11020.8㎡，幼儿园2490.53㎡，配套公共服务用房17239.1㎡，配套机动车停车位2659个，非机动车辆位4576个。

（8）郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。本项目安置住房面积942490.7㎡，配套商业13748.5㎡，幼儿园12062.71㎡，配套公共服务用房21094.3㎡，配套机动车停车位9967个。

（9）郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

项目规划总建设用地面积194724.97㎡（合292.09亩），总建筑面积669743.85㎡，其中地上建筑面积474753.88㎡，地下建筑面积194989.97㎡。包括住宅建筑面积443390.88

㎡，商业建筑面积 15687.70 ㎡，社区服务及物业用房面积 7883.96 ㎡，幼儿园 6676.39 ㎡。

（10）郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

项目建设用地面积 260719.53 平方米（合 391.08 亩），总建筑面积 922861.46 平方米，其中：地上建筑面积 650767.65 平方米，地下建筑面积 272093.81 平方米。地上建筑面积包括住宅建筑面积 606428.97 平方米，商业建筑面积 19601.83 平方米，幼儿园建筑面积 5895.64 平方米，配套用房面积 14971.03 平方米（居委会 1066.9 平方米、社区服务站 1120.92 平方米、社区服务中心 1605.68 平方米、治安联防站 105.01 平方米、卫生服务站 845.95 平方米、文化活动站 1445.05 平方米、菜市场 2077.80 平方米、托老所 1143.10 平方米、物业管理用房 2717.49 平方米、通信综合接入机房 303.1 平方米、再生资源回收点 43.69 平方米、垃圾转运站 152.32 平方米、开闭所 283.91 平方米，便民店 2060.21 平方米），地库出地面面积 3870.18 平方米。地下建筑面积 272093.81 平方米，主要功能为机动车库、非机动车库、地下物业管理用房、热交换站、其他设备用房。

（11）郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目

项目建设用地面积 153655.20 平方米（合 230.483 亩），总建筑面积 623111.96 平方米，其中：地上建筑面积 430022.42

平方米，地下建筑面积193089.54平方米。地上建筑面积包括住宅建筑面积407130.92平方米，商业建筑面积9685.26平方米,幼儿园建筑面积6050平方米,配套用房面积7156.24平方米。地下建筑面积193089.54平方米，主要功能为机动车库、非机动车库、设备用房和储藏室。

（12）郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目

项目建设用地面积145556.25平方米（合218.334亩），总建筑面积591394.40平方米，其中地上建筑面积406107.05平方米，地下建筑面积185287.35平方米。地上建筑面积包括住宅建筑面积377547.93平方米，商业建筑面积15640.56平方米，幼儿园建筑面积7237.13平方米，配套用房面积5681.43平方米。地下建筑面积185287.35平方米，主要功能为机动车库、非机动车库、设备用房和储藏室。

1.6 棚改计划情况

序号	项目名称	棚改计划情况
1	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期	2016年棚户区改造项目计划
2	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期	2016年棚户区改造项目计划
3	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期	2016年棚户区改造项目计划
4	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）四期	2016年棚户区改造项目计划
5	郑东新区新城社区A区棚户区改造项目	2017年棚户区改造项目计划
6	郑东新区康庄社区A区棚户区改造项目	2017年棚户区改造项目计划
7	郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造项目	2017年棚户区改造项目

		计划
8	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目	2014、2015年棚户区改造项目计划
9	郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目	2016年棚户区改造项目计划
10	郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）	2016年棚户区改造项目计划
11	郑东新区金光花苑I期棚户区改造项目	2016年棚户区改造项目计划
12	郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目	2016年棚户区改造项目计划

1.7 项目总投资

（1）郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期总投资规模为239996.59万元，其中建设工程费用122563.50万元、安装工程费用25578.72万元，设备购置费用5303.17万元，其他费用86551.20万元。

（2）郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期总投资规模为163872.22万元，其中建设工程费用80168.78万元、安装工程费用16509.74万元，设备购置费用4040.41万元，其他费用63153.29万元。

（3）郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期总投资规模为212615.59万元，其中建设工程费用103794.84万元、安装工程费用21455.69万元，设备购置费用5606.95万元，

其他费用 81758.11 万元。

（4）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期总投资规模为 187880.42 万元，其中工程费用 139735.58 万元，其他费用 27417.44 万元，预备费 11780.71 万元，建设单位管理费 8946.69 万元。

（3）郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 89045.55 万元，其中建设工程费用 33096.59 万元、安装工程费用 6523.88 万元，设备购置费用 1635.58 万元，其他费用 47789.5 万元。

（4）郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 235801.52 万元，其中建设工程费用 120484.99 万元，其他费用 101329.41 万元，预备费 6822.99 万元，建设单位开发管理费 7164.13 万元。

（5）郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 175583.08 万元，其中建设工程费用 99114.80 万元，工程建设其他费用 64192.49 万元，预备费 5988.19 万元，建设单

位开发管理费 6287.60 万元。

（8）郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目总投资规模为 577977 万元，其中建设工程费用 300201 万元、安装工程费用 43850 万元，设备购置费用 26922 万元，其他费用 207004 万元。

（9）郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目总投资规模为 292358 万元，其中工程费用 196092 万元，工程其他费用 96267 万元。

（10）郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）总投资 398519.28 万元，其中建筑工程费用 189697.01 万元，安装工程费 50591.12 万元，设备购置费 16530.05 万元，工程其他费用 141701.10 万元。

（11）郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目；

郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目总投资 319308.94 万元，其中建筑工程费用 148312.50 万元，安装工程费 37651.28 万元，设备购置费 13052.68 万元，其他费用

120292.48 万元。

（12）郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目。

郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目总投资308308.83 万元，其中建筑工程费用 141056.53 万元，安装工程费 35652.12 万元，设备购置费 11518.22 万元，其他费用120081.96 万元。

1.8 主要经济技术指标

（1）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期

项目总用地面积 131115.70 ㎡，总建筑面积 551072.24 ㎡，地上建筑面积 331613.54 ㎡，地下建筑面积 219458.70 ㎡，综合容积率 2.53，综合绿地率 32.29%，综合建筑密度 18.09%。

（2）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期

项目总用地面积 113155.49 ㎡，建设用地面积 86174.54 ㎡，总建筑面积 361552.10 ㎡，地上建筑面积 219422.20 ㎡，地下建筑面积 142129.90 ㎡，综合容积率 2.55，综合绿地率 30.50%，综合建筑密度 17.93%。

（3）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期

项目总用地面积 175392.9 ㎡，建设用地面积 122738.19 ㎡，总建筑面积 472594.80 ㎡，地上建筑面积 291743.92 ㎡，

地下建筑面积 171674.29 ㎡，综合容积率 2.38，综合绿地率 35.00%，综合建筑密度 21.17%。

（4）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期

本项目总用地面积 96966 ㎡（合 145.45 亩），总建筑面积 426850 ㎡，其中：地上建筑面积 251150 ㎡，地下建筑面积 175700 ㎡。综合容积率 2.59，综合绿地率 31.10%，综合建筑密度 24.84%。

（5）郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目

项目总用地面积 87665.23 ㎡，建设用地面积 40286.19 ㎡，总建筑面积 159065.32 ㎡，地上建筑面积 111750.37 ㎡，地下建筑面积 47314.95 ㎡，综合容积率 2.77，综合绿地率 35.42%，综合建筑密度 20.23%。

（6）郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目

项目总用地面积 196639.11 ㎡，建设用地面积 134802.16 ㎡，总建筑面积 513812.40 ㎡，地上建筑面积 350119.90 ㎡，地下建筑面积 163692.50 ㎡，综合容积率 2.60，综合绿地率 34%，综合建筑密度 21.57%。

（7）郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目

项目总用地面积 182853.81 ㎡，建设用地面积 84683.52 ㎡，总建筑面积 386838.64 ㎡，地上建筑面积 252634.68 ㎡，

地下建筑面积 134203.96 ㎡，综合容积率 2.98，综合绿地率 30.18%，综合建筑密度 24.68%。

（8）郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

项目总用地面积 526974.63 ㎡，总建筑面积 1206865.4 ㎡，地上建筑面积 882974.55 ㎡，地下建筑面积 323890.85 ㎡，综合容积率小于 2.8，综合绿地率 36.00%，综合建筑密度小于 25%。

（9）郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

本项目规划总建设用地面积 194724.97 ㎡（合 292.09 亩），总建筑面积 669743.85 ㎡，其中地上建筑面积 474753.88 ㎡，地下建筑面积 194989.97 ㎡。综合容积率 2.32，综合绿地率 35.75%，综合建筑密度 24.95%。

（10）郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

本项目建设用地面积 260719.53 平方米（合 391.08 亩），总建筑面积 922861.46 平方米，其中：地上建筑面积 650767.65 平方米，地下建筑面积 272093.81 平方米。综合容积率 2.496，综合绿地率 36.08%，综合建筑密度 15.40%。

（11）郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目

本项目建设用地面积 153655.20 平方米（合 230.483 亩），

总建筑面积623111.96平方米，其中：地上建筑面积430022.42平方米，地下建筑面积193089.54平方米。综合容积率2.799，综合绿地率35.45%，综合建筑密度16.85%。

（12）郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目

本项目建设用地面积145556.25平方米（合218.334亩），总建筑面积591394.40平方米，其中地上建筑面积406107.05平方米，地下建筑面积185287.35平方米。综合容积率2.79，综合绿地率35.93%，综合建筑密度19.40%。

1.9 建设期

序号	项目名称	开工时间	竣工时间（预计）
1	刘集1号一期项目	2015年6月	2025年12月
2	刘集1号二期项目	2015年11月	2025年12月
3	刘集1号三期项目	2016年1月	2023年12月
4	刘集1号四期项目	2016年11月	2023年12月
5	新城社区A区项目	2016年9月	2025年12月
6	康庄社区A区项目	2016年12月	2023年12月
7	大雍庄社区A区项目	2017年2月	2025年12月
8	龙翔嘉苑项目	2014年6月	2024年12月
9	龙源嘉苑项目	2016年1月	2024年12月
10	圃田嘉园项目	2016年9月	2023年12月
11	金光花苑I期项目	2015年9月	2024年12月
12	金光花苑II期项目	2017年1月	2024年12月

1.10 主管部门责任

2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目的项目主管单位为郑东新区城镇建设领导小组办公室。项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建基

础设施项目早见成效。项目主管部门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。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 事前绩效评估情况

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

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

风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。

综合评价，对该项目应“予以支持”。

第二章 项目社会经济效益

2.2 经济效益

项目通过对郑东新区现存棚户区居民的统一拆迁安置，对村庄建设用地进行统一征收，可集约土地资源，面向市场供给。同时通过拆迁安置，改善了区域投资环境，将吸引更多的投资商及企业入驻，带来就业岗位及增加当地税收。本项目能够带动当地经济的发展，增加当地税源的增长，拉动经济增长的作用十分明显。

2.1 社会效益

（1）项目的建设解决了群众居住的现实困难

在我们的社会，任何人都应享有居住的权利，经济社会发展的成果，应该为全体社会成员所共享，而棚户区的居民大多数无力改善居住状况，棚户区改造利用政府补贴的形式，改变了棚户区居民的居住条件，使棚户区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，棚户区改造项目改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的

生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

（2）项目的建设改变了城市面貌，体现了人与环境的和谐发展

棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展，有效节约土地，提高土地集约利用率。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

（3）项目的建设化解了社会矛盾，促进了社会稳定

棚户区居住混乱、管理困难、生活贫困，使这里成为犯罪的多发地区，偷窃、抢劫时有发生，是城市发展过程中影响社会稳定的隐患。棚户区的改造，变无序为有序，不仅使棚户区群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理，减少犯罪的产生；人人有其屋，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定

与和谐。

（4）项目的建设将增强群众对政府的信任

群众与政府的齐心合力是社会主义现代化建设的关键。棚户区改造的实施，棚户区的居民乔迁新居，践行了政府对于这部分社会群体的承诺，是一个树立政府形象的民心工程，增加了群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定了良好的群众基础。

（5）项目的建设加强了群众的自信和对城市发展建设自觉参与的热情

棚户区改造前，这里的居民多有自卑、自弃以及逆反心理；棚户区的改造，改变了他们的生活环境，消除了他们的社会剥夺感，逐步改变了他们对于自己及城市发展的看法。棚户区居民搬进新居以后，许多人彻底改掉了以前的不良行为，重新开始了新的生活，对于自己的未来以及城市发展充满了信心。这些都体现了和谐社会的本质和以人为本的发展理念。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围及说明

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，包含征地费、建设单位管理费、设计费、监理

费等其它费用，及基本预备费等。

项目估算编制依据为《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15号、《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号、《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2008年）、《郑州市建设工程材料基准价格信息》、《工程勘察设计收费标准》（2002年版）、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC 1-2007）、河南省建设工程标准定额站主办的《河南建设工程经济管理》及河南省有关经济文件、河南省郑州市城市建设有关费用的文件规定等。

3.2 资金筹措计划

2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目总投资规模为3201267.02万元，财政资金完成投资总额为1023886.73万元，后续安排财政资金投资939725.29万元，使用银行贷款和基金640955万元，申请使用专项债券596700.00万元， 其中2018年已使用债券资金50000.00万元，2019年已使用债券资金36500.00万元，2020年已使用债券资金28100.00万元，2021年已使用债券资金259050万元，2022年已申请使用债券资金77770万元，2023年已申请使用债券资金27906万元，2024年申请使用债券资金98994万元，2025年计划申请使用债券资金18380万元。

各项目投资及资金筹措计划如下：

（1）郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期总投资规模为239996.59万元，财政资金完成投资总额为35222.67万元，后续安排财政资金投资123023.92万元；拟申请债券资金18000.00万元，2020年已使用债券资金1800万元，2021年已使用债券资金10000万元,2022年已使用债券资金1800万元，2025年计划使用债券资金4400万元，已申请使用债券资金1000万元；银行贷款资金63750.00万元。

（2）郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期总投资规模为163872.22万元，财政资金完成投资总额为69286.00万元，后续安排财政资金投资9861.22万元，拟申请债券资金28000.00万元；本项目2018年已使用债券资金10000.00万元，2020年已使用债券资金1000.00万元，2021年已使用债券资金10000.00万元，2022年已使用债券资金4000万元，2025年计划使用债券资金3000万元，2025年已申请使用债券资金800万元；银行贷款资金56725.00万元。

（3）郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期总投资规模为212615.59万元,财政资金完成投资总额50838.00万元，后续安排财政资金投资49852.59万元，本项目拟申请债券资

金 72400.00 万元，2018 年已申请使用棚户区改造专项债券 40000.00 万元，2020 年已申请使用债券资金 1000.00 万元，2021 年已申请使用债券资金 11000.00 万元，2022 年计划申请使用债券资金 19400.00 万元，2023 年计划申请使用债券资金 1000.00 万元；银行贷款资金 39525.00 万元。

（4）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）四期项目

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）四期项目总投资规模为 187880.42 万元，财政资金完成投资总额 85929.76 万元，后续安排财政资金投资 69350.66 万元；拟申请债券资金 32600.00 万元，其中：2020 年已申请债券资金 2700.00 万元，2021 年已申请债券资金 18000.00 万元，2022 年计划使用债券资金 10700.00 万元，2022 年已使用债券资金 2300.00 万元，2023 年计划申请使用债券资金 1200.00 万元。

（5）郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 89045.55 万元，财政资金完成投资总额为 14614.36 万元，后续安排财政资金投资 46331.19 万元，本项目拟申请债券资金 28100 万元，2019 年已使用债券资金 4000.00 万元，2021 年已使用债券资金 15190 万元，2022 年已申请使用债券资金

3300 万元，2025 年计划申请使用债券资金 5610 万元，本次申请使用债券资金 1000 万元。

（6）郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 235801.52 万元，财政资金完成投资总额为 41705.62 万元，后续安排财政资金投资 139095.90 万元，本项目拟申请债券资金 55000 万元，2019 年已使用债券资金 17500.00 万元，2021 年已使用债券资金 34430 万元，2022 年计划使用债券资金 3070 万元，2022 年已申请使用债券资金 3000 万元。

（7）郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 175583.08 万元，财政资金完成投资总额为 30694.7 万元，后续安排财政资金投资 93888.38 万元，本项目拟申请债券资金 51000 万元，2019 年已使用债券资金 15000.00 万元，2021 年已使用债券资金 25430.00 万元，2022 年已使用债券资金 5200 万元，2025 年计划申请使用债券资金 5370 万元，本次申请使用债券资金 2500 万元。

（8）郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目总投资规模为 577977.00 万元，财政资金完成投资总额为

137355.89 万元，后续安排财政资金投资 90566.11 万元；银行贷款和基金资金 206455 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 143600.00 万元，2020 年已使用债券资金 7000.00 万元，2021 年已使用债券资金 33000.00 万元；2022 年已申请使用债券资金 20000.00 万元；2023 年已使用专项债券资金 7556 万元，为其他项目用途调整资金。2024 年计划申请使用债券资金 76044 万元，2024 年已申请政府专项债券资金 17500 万元。

（9）郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目总投资规模为 292358 万元，财政资金完成投资总额 74500.00 万元，后续安排财政资金投资 77358.00 万元；银行贷款资金 102500.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 38000.00 万元，2020 年已使用债券资金 1000.00 万元，2021 年已使用债券资金 21000 万元，2024 年计划使用债券资金 16000 万元。

（10）郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）总投资规模为 398519.28 万元，财政资金完成投资总额 166671.24 万元，后续安排财政资金投资 130348.04 万元；银行贷款资金 71500.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 30000 万元，2020 年已使用债券资金 6200 万元，2021 年已使用债券

资金 18000 万元，2023 年计划使用债券资金 5800 万元。

（11）郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目

郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目总投资规模为 319308.94 万元，财政资金完成投资总额 145870.55 万元，后续安排财政资金投资 42938.39 万元;银行贷款资金 100500.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 30000 万元，2020 年已使用债券资金 3200 万元,2021 年已使用债券资金 24000 万元，2024 年计划使用 2800 万元。

（12）郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目

郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目总投资规模为 308308.83 万元，财政资金完成投资总额 171197.94 万元，后续安排财政资金投资 67110.89 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 70000.00 万元，2020 年已使用债券资金 4200.00 万元；2021 年已使用债券资金 39000.00 万元；2022 年已使用债券资金 10300 万元；2023 年已使用债券资金 12350.00 万元；2024 年计划使用债券资金 4150.00 万元，2024 年已申请使用 4100.00 万元。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 债券使用计划

项目计划共申请使用棚户区改造专项债券 596700.00 万

元，各项目债券使用计划如下表所示：

各项目债券使用计划表

单位：万元

序号	项目名称	拟使用债券总额	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	刘集 1 号一期项目	18000			1800	10000	1800			4400
2	刘集 1 号二期项目	28000	10000		1000	10000	4000			3000
3	刘集 1 号三期项目	72400	40000		1000	11000	19400	1000		
4	刘集 1 号四期项目	32600			2700	18000	10700	1200		
5	新城社区 A 区项目	28100		4000		15190	3300			5610
6	康庄社区 A 区项目	55000		17500		34430	3070			
7	大雍庄社区 A 区项目	51000		15000		25430	5200			5370
8	龙翔嘉苑项目	143600			7000	33000	20000	7556	76044	
9	龙源嘉苑项目	38000			1000	21000			16000	
10	圃田嘉园项目	30000			6200	18000		5800		
11	金光花苑 I 期项目	30000			3200	24000			2800	
12	金光花苑II期项目	70000			4200	39000	10300	12350	4150	
	合计	596700	50000	36500	28100	259050	77770	27906	98994	18380

4.2 投资者保护措施

（1）建立健全政府性债务风险应急处置预案

按照《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号），经河南省人民政府批准，2017

年3月6日，河南省人民政府办公厅发布《关于印发河南省政府性债务风险应急处置预案的通知》，郑东新区积极建立健全政府性债务风险应急处置工作机制,坚持快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置,牢牢守住不发生区域性、系统性风险的底线,切实防范和化解财政金融风险,维护经济安全和社会稳定。

（2）还款责任及保障计划

项目主管部门将专项债券项目对应的政府性基金收入和专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。

项目单位根据项目建设进度，在保障项目质量的前提下争取项目早日投入运营，保障项目净收益符合预期要求；本期债券严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将专项债券收入、支出、付息等纳入政府性基金预算管理，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。

（3）建立完善的债券资金使用管理机制

郑州市郑东新区计划财政局、项目主管单位、项目单位建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用，保障投资

者合法权益。

4.3 信息披露计划

按照《财政部关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83 号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，应及时向社会披露专项债券相关信息，包括专项债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、项目名称、收益和融资平衡方案等。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期

（1）现金流入

刘集 1 号一期项目区域内共整理出可出让用地面积为 763 亩，性质为商务用地，预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照近几年郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，预估 2022 年商务用地土地出让基础地价为 450 万元/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五

年平均增长速度为6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，刘集1号一期项目土地出让总收入预期为379445.10万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共107424.73万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共272020.36万元。

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	68670.00	72103.50	75708.68	79494.11	83468.81
计提总金额	19463.62	20425.00	21434.45	22494.37	23607.29
剩余土地出让收入	49206.38	51678.50	54274.22	56999.74	59861.52

（2）现金流出

刘集1号一期项目拟申请使用专项债券资金18000.00万元，其中2020年已申请使用棚户区改造专项债券1800.00万元，债券利率为3.34%；2021年已使用债券资金分别为6500万元、3500万元，利率分别为3.18%、2.97%；2022年已使用债券资金1800万元，2025年计划使用债券资金4400万元，2025年已申请使用专项债券资金1000万元，债券期限5年，预期债券利率为4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。刘集1号一期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为20980.45万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期专项债券还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	本期偿还本金	当年还本付息合计
2021	60.12	0.00	60.12
2022	370.77	0.00	370.77
2023	420.09	0.00	420.09
2024	420.09	0.00	420.09
2025	420.09	1800.00	2220.09
2026	535.97	10000.00	10535.97
2027	225.32	1800.00	2025.32
2028	176.00		176.00
2029	176.00		176.00
2030	176.00	4400.00	4576.00
合计	2980.45	18000.00	20980.45

刘集1号一期、二期、三期项目分别申请中国农业银行贷款63750.00万元、56725.00万元、39525.00万元，总计160000.00万元，贷款利率为4.9%。根据还本付息安排和还款计划，刘集1号一期项目中国农业银行银行贷款还本付息情况如附件3所示,预期到期还本付息总额为73717.72万元。

综合考虑刘集1号一期项目债券融资与中国农业银行贷款融资，刘集1号一期项目预期还本付息总额为94698.17万元，项目还本付息情况下表所示：

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	11000	3108.44	14108.44
2021	11000	2613.39	13613.39
2022	12000	2371.43	14371.43
2023	12000	1822.95	13822.95
2024	15000	1204.29	16380.29

2025	4550	538.37	5088.37
2026	10000	535.97	10535.97
2027	1800	225.32	2025.32
2028	0	176.00	176.00
2029	0	176.00	176.00
2030	4400	176.00	4576.00
合计	81750	12948.17	94698.17

（3）资金平衡分析

刘集 1 号一期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 20980.45 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 94698.17 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 272020.36 万元，总体覆盖倍数为 2.87 倍。

（4）结论

刘集 1 号一期项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.2 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期

（1）现金流入

①土地出让收入

刘集 1 号二期区域内共整理出可出让用地面积为 674 亩，其中住宅用地 126 亩、商业用地 187 亩、商务用地 361 亩，本项目预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。

参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，本项目预估2022年住宅用地土地出让综合均价为550万/亩，商务用地土地出让综合均价为450万/亩，商业用地土地出让综合均价为350万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市2016至2020年全市GDP增长速度分别为8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，刘集1号二期项目土地出让总收入预期为34147.42万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共93006.64万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共235436.88万元。

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	59440.00	62412.00	65532.60	68809.23	72249.69
计提总金额	16851.69	17683.85	18557.62	19475.08	20438.40
剩余土地出让收入	42588.31	44728.15	46974.98	49334.15	51811.29

②专项收入

考虑刘集1号二期项目可用于偿还项目融资本息的专项收入。刘集1号二期项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积17031.85平方米，可出售停车位2815个，刘集1号二期项目预计于2022年开始出售商业配套设施和停车位，五

年内完成出售。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估刘集1号二期项目2022年商业配套设施出售均价为20000元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13号），“原则上按照5万元/处出售给安置群众”。刘集1号二期项目出售商业配套设施和停车位形成可用于偿还项目融资本息的专项收入共51719.69万元。

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期专项预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
停车位出售	2815.00	2815.00	2815.00	2815.00	2815.00
配套商业设施出售	6812.74	7153.38	7511.05	7886.60	8280.93
专项收入	9627.74	9968.38	10326.05	10701.60	11095.93

（2）现金流出

刘集1号二期项目2018年已申请使用棚户区改造专项债券10000.00万元，债券利率为3.9%；2020年已申请使用棚户区改造专项债券1000.00万元，债券利率为3.34%；2021年已使用债券资金分别为2720万元、3200万元、4080万元，利率分别为3.11%、3.18%、2.97%；2022年已使用债券资金4000万元，2025年计划使用专项债券资金3000万元，2025年已申请使用专项债券资金800万元，债券期限5年，预期债券利率为4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金，刘集1号二期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为32805.84万元。

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	当年偿还本金	当年还本付息合计
2019	390.00	0	390.00
2020	390.00	0	390.00
2021	423.40	0	423.40
2022	730.93	0	730.93
2023	841.17	10000	10841.17
2024	451.17	0	451.17
2025	451.17	1000	1451.17
2026	537.77	10000	10537.77
2027	230.24	4000	4230.24
2028	120.00	0.00	120.00
2029	120.00	0.00	120.00
2030	120.00	3000.00	3120.00
合计	4805.84	28000.00	32805.84

刘集1号二期项目已申请中国农业银行贷款56725.00万元。根据还本付息安排和还款计划，刘集1号二期项目中国农业银行银行贷款还本付息情况如附件4所示，预期到期还本付息总额为65158.27万元。

综合考虑刘集1号二期项目债券融资与中国农业银行贷款融资，刘集1号二期项目预期还本付息总额为97964.11万元，项目还本付息情况下表所示：

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019	0	390.00	390.00
2020	10725	3150.16	13875.16
2021	11000	2641.33	13641.33
2022	11000	2402.37	13402.37
2023	21000	1964.63	22964.63
2024	11000	1025.42	12025.42
2025	3000	537.19	3537.19
2026	10000	537.77	10537.77
2027	4000	230.24	4230.24

2028	0	120.00	120.00
2029	0	120.00	120.00
2030	3000	120.00	3120.00
合计	84725.00	13239.11	97964.11

（3）资金平衡分析

刘集 1 号二期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 32805.84 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 97964.11 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 287156.57 万元，总体覆盖倍数为 2.93 倍。

（4）结论

刘集 1 号二期项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.3 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期

（1）现金流入

①土地出让收入

刘集 1 号三期区域内共整理出可出让用地面积为 492 亩，其中住宅用地 183 亩、商务用地 309 亩，刘集 1 号三期项目预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，刘集 1 号三期项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 550 万/亩，商务用地土地出让综合均价为 450 万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市2016至2020年全市GDP增长速度分别为8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，刘集1号三期项目土地出让总收入预期为264898.76万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共74932.61万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共189966.15万元。

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	47940.00	50337.00	52853.85	55496.54	58271.37
计提总金额	13575.39	14246.55	14951.27	15691.22	16468.18
剩余土地出让收入	34364.61	36090.45	37902.58	39805.32	41803.19

②专项收入

考虑刘集1号三期项目可用于偿还项目融资本息的专项收入。刘集1号三期项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积16137平方米，可出售停车位3261个，刘集1号三期项目预计于2022年开始出售商业配套设施和停车位，五年内完成出售。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估刘集1号三期项目2022年商业配套设施出售均价为20000元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的

通知》（郑东办〔2018〕13号），“原则上按照5万元/处出售给安置群众”。刘集1号三期项目出售商业配套设施和停车位形成可用于偿还项目融资本息的专项收入共51971.84万元。

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期专项预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
停车位出售	3261.00	3261.00	3261.00	3261.00	3261.00
配套商业设施出售	6454.80	6777.54	7116.42	7472.24	7845.85
专项收入	9715.80	10038.54	10377.42	10733.24	11106.85

刘集1号三期项目拟申请使用债券资金72400.00万元，其中：2018年已申请使用棚户区改造专项债券40000.00万元，债券利率为3.9%；刘集1号三期项目2020年已申请使用棚户区改造专项债券1000.00万元，债券利率为3.34%;2021年已使用债券资金分别为6500万元、2700万元、1800万元，利率分别为3.18%、2.97%、3%；2022年计划使用债券资金19400.00万元，2023年计划使用债券资金1000.00万元，期限5年，预期债券利率为4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金，刘集1号三期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为86151.45万元。

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	当年偿还本金	当年还本付息合计
2019	1560.00	0.00	1560.00
2020	1560.00	0.00	1560.00
2021	1593.40	0.00	1593.40
2022	1934.29	0.00	1934.29
2023	2710.29	40000.00	42710.29

2024	1190.29	0.00	1190.29
2025	1190.29	1000.00	2190.29
2026	1156.89	11000.00	12156.89
2027	816.00	19400.00	20216.00
2028	40.00	1000.00	1040.00
合计	13751.45	72400.00	86151.45

刘集1号三期项目已申请中国农业银行贷款39525.00万元。根据还本付息安排和还款计划，刘集1号三期项目中国农业银行银行贷款还本付息情况如附件5所示，预期到期还本付息总额为45470.00万元。

综合考虑刘集1号三期项目债券融资与中国农业银行贷款融资，刘集1号三期项目预期还本付息总额为45470.00万元，项目还本付息情况下表所示：

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	6525.00	1929.04	8454.04
2021	8000.00	1590.46	9590.46
2022	8000.00	1193.01	9193.01
2023	8000.00	794.48	8794.48
2024	8000.00	394.99	8394.99
2025	1000.00	43.01	1043.01
合计	39525.00	5945.00	45470.00

（3）资金平衡分析

刘集1号三期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为86151.45万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为130336.25万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为241937.99万元，总体覆盖倍数为1.86倍。

（4）结论

刘集 1 号三期项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.4 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期

（1）现金流入

刘集 1 号四期项目收益来源为土地出让收入。项目区域内共整理出可出让用地面积为 515.77 亩，其中住宅用地 320.11 亩、商服用地 195.66 亩，本项目预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 550 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 400 万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，本项目土地出让总收入预期为 281060.68 万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 79494.71 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共

201565.97 万元。

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	50864.90	53408.15	56078.55	58882.48	61826.60
计提总金额	14401.72	15113.83	15861.54	16646.64	17470.99
剩余土地出让收入	36463.18	38294.32	40217.01	42235.84	44355.61

（2）现金流出

刘集 1 号四期项目拟申请债券资金 32600.00 万元，其中：2020 年已申请债券资金 2700.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 6800 万元、5520 万元、3680 万元、2000 万元，利率分别为 3.18%、2.97%、2.97%、3%；2022 年计划申请债券资金 10700.00 万元,已申请使用 2300.00 万元，2023 年计划申请使用债券资金 1200.00 万元。债券期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 38181.98 万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	本期偿还本金	当年还本付息合计
2021	90.18	0.00	90.18
2022	640.40	0.00	640.40
2023	1068.40	0.00	1068.40
2024	1116.40	0.00	1116.40
2025	1116.40	2700.00	3816.40
2026	1026.22	18000.00	19026.22
2027	476.00	10700.00	11176.00
2028	48.00	1200.00	1248.00
合计	5581.98	32600.00	38181.98

（3）资金平衡分析

刘集1号四期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为38181.98万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为201565.97万元，总体覆盖倍数为5.28倍。

（4）结论

刘集1号四期项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.5 郑东新区新城社区A区棚户区改造项目

（1）现金流入

①土地出让收入

新城社区A区项目区域内共整理出可出让用地面积为76亩，性质为商务用地，新城社区A区项目预计于2022年开始每年按用地面积的10%、10%、20%、30%、30%出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，新城社区A区项目预估2022年当前商务用地土地出让综合均价为450万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市2016至2020年全市GDP增长速度分别为8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，新城社区A区项目土地出让总收入预期为38900.43万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共11009.67万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共27890.76万元。

郑东新区新城社区A区棚户区改造项目土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	3420.00	3591.00	7541.10	11877.23	12471.09
计提总金额	969.35	1017.23	2135.02	3360.89	3527.17
剩余土地出让收入	2450.65	2573.77	5406.08	8516.34	8943.92

②专项收入

新城社区A区项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积9268.57平方米，可出售停车位1150个，新城社区A区项目预计于2022年开始出售商业配套设施和停车位，五年内完成出售。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估新城社区A区项目2022年商业配套设施出售均价20000元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13号），“原则上按照5万元/处出售给安置群众”。新城社区A区项目出售商业配套设施和停车位形成可用于偿还项目融资本息的专项预期收入共26235.88万元。

郑东新区新城社区A区棚户区改造项目预期专项收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
停车位出售	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00
配套商业设施出售	3707.43	3892.80	4087.44	4291.81	4506.40
专项收入	4857.43	5042.80	5237.44	5441.81	5656.40

（2）现金流出

新城社区A区项目2019年已申请使用第一批棚户区改造专项债券3000.00万元、第二批棚户区改造专项债券1000.00万元，债券利率分别为3.33%、3.34%；;2021年已使用债券资金分别为6500万元、2000万元、6690万元，利率分别为2.97%、2.99%、3%;2022年已申请使用债券资金3300万元，2025年计划申请使用债券资金5610万元，本次申请使用债券资金1000万元。期限5年，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。新城社区A区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为32254.92万元。

郑东新区新城社区A区棚户区改造项目还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还利息	当年偿还本金	当年还本付息合计
2020	133.30	0.00	133.30
2021	133.30	0.00	133.30
2022	586.85	0.00	586.85
2023	677.27	0.00	677.27
2024	677.27	4000.00	4677.27
2025	543.97	0.00	543.97
2026	697.68	15190.00	15887.68
2027	244.13	3300.00	3544.13
2028	153.71	0.00	153.71
2029	153.71	0.00	153.71
2030	153.71	5610	5763.71
合计	4154.92	28100.00	32254.92

（3）资金平衡分析

新城社区A区项目申请使用的债券资金预期还本付息

总额为 32254.92 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 54126.64 万元，总体覆盖倍数为 1.68 倍。

（4）结论

新城社区 A 区项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.6 郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目

（1）现金流入

①专项收入

康庄社区 A 区项目区域内无可出让用地。康庄社区 A 区项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积 23418.78 平方米，可出售停车位 4071 个，康庄社区 A 区项目预计于 2022 年开始出售商业配套设施和停车位，五年内完成出售。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估本项目 2022 年商业配套设施出售均价为 20000 元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕

13 号），“原则上按照 5 万元/处出售给安置群众”。康庄社区 A 区项目出售商业配套设施和停车位形成可用于偿还项目融资本息的专项预期收入共 72116.42 万元。

郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目预期专项收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
停车位出售	4071.00	4071.00	4071.00	4071.00	4071.00
配套商业设施出售	9367.51	9835.89	10327.68	10844.07	11386.27
专项收入	13438.51	13906.89	14398.68	14915.07	15457.27

（2）现金流出

康庄社区 A 区项目 2019 年已申请使用第一批棚户区改造专项债券 12000.00 万元、第二批棚户区改造专项债券 5500.00 万元，债券利率分别为 3.33%、3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 7500 万元、930 万元、11500 万元、9500 万元、5000 万元，利率分别为 3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、2.99%；2022 年计划使用债券资金 3070 万元，已申请使用债券资金 3000 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金，项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 63884.37 万元。

郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还利息	当年偿还本金	当年还本付息合计
2020	583.30	0.00	583.30
2021	583.30	0.00	583.30
2022	1654.07	0.00	1654.07
2023	1776.87	0.00	1776.87
2024	1776.87	17500.00	19276.87

年度	本期偿还利息	当年偿还本金	当年还本付息合计
2025	1193.57	0.00	1193.57
2026	1193.57	34430.00	35623.57
2027	122.80	3070.00	3192.80
合计	8884.4	55000.0	63884.37

（3）资金平衡分析

康庄社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 63884.37 万万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 72116.42 万元，总体覆盖倍数为 1.13 倍。

（4）结论

康庄社区 A 区项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.7 郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目

（1）现金流入

①土地出让收入

大雍庄社区 A 区项目区域内共整理出可出让用地面积为 40 亩，性质为住宅用地，大雍庄社区 A 区项目预计于 2022 年开始每年按用地面积的 10%、10%、20%、30%、30%出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，大雍庄社区 A 区项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 880 万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市

GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，大雍庄社区 A 区项目土地出让总收入预期为 40037.87 万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 11272.47 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让预期收入共 28765.40 万元。

郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	3520.00	3696.00	7761.60	12224.52	12835.75
计提总金额	991.79	1041.07	2185.62	3441.43	3612.57
剩余土地出让收入	2528.21	2654.93	5575.98	8783.09	9223.18

②专项收入

大雍庄社区 A 区项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积 14060.23 平方米，可出售停车位 2693 个，大雍庄社区 A 区项目预计于 2021 年开始出售商业配套设施和停车位，五年内完成出售。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估大雍庄社区 A 区项目 2022 年商业配套设施出售均价为 20000 元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13 号），“原则上按照 5 万元/处出售给安置群众”。大雍庄社区 A 区项目出售商业配套

设施和停车位形成可用于偿还项目融资本息的专项预期收入共44541.66万元。

郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造项目预期专项收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
停车位出售	2693.00	2693.00	2693.00	2693.00	2693.00
配套商业设施出售	5624.09	5905.30	6200.56	6510.59	6836.12
专项收入	8317.09	8598.30	8893.56	9203.59	9529.12

（2）现金流出

大雍庄社区A区项目2019年已申请使用第一批棚户区改造专项债券13000.00万元、第二批棚户区改造专项债券2000.00万元，债券利率分别为3.33%、3.34%；2021年已使用债券资金分别为7500万元、500万元、1500万元、6600万元、3000万元、6330万元，利率分别为3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、2.99%、3%；2022年已使用债券资金5200万元，2025年计划使用债券资金5370万元，本次申请使用债券资金2500万元。债券期限5年，预期债券利率为4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金，大雍庄社区A区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为59416.55万元。

郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造项目还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	当年偿还本金	当年还本付息合计
2020	499.70	0.00	499.70
2021	499.70	0.00	499.70
2022	1283.07	0.00	1283.07
2023	1425.55	0.00	1425.55
2024	1425.55	15000.00	16425.55
2025	1140.65	0.00	1140.65
2026	1140.65	25430.00	26570.65

2027	357.28	5200.00	5557.28
2028	214.80	0.00	214.80
2029	214.80	0.00	214.80
2030	214.8	5370	5584.8
合计	8416.55	51000.00	59416.55

（3）资金平衡分析

大雍庄社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 59416.55 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 73307.06 万元，总体覆盖倍数为 1.23 倍。

（4）结论

大雍庄社区 A 区项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.8 郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

（1）现金流入

龙翔嘉苑项目区域内共整理出可出让用地面积为 1255.76 亩，其中住宅用地 1090.8 亩、商业用地 164.96 亩，预计于 2021 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，预估 2022 年住宅用地土地出让基础地价为 2000 万元/亩，商业用地土地出让基础地价为 700 万元/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五

年平均增长速度为6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，龙翔嘉苑项目土地出让总收入预期为2538554.57万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共712737.52万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共1825817.04万元。

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	459414.40	482385.12	506504.38	531829.59	558421.07
计提总金额	129024.48	135456.28	142209.67	149300.73	156746.35
剩余土地出让收入	330389.92	346928.84	364294.70	382528.86	401674.73

（2）现金流出

龙翔嘉苑项目拟申请债券资金143600.00万元，其中：2020年已申请使用专项债券资金7000.00万元，债券利率3.34%；2021年已使用债券资金分别为4000万元、4000万元、7500万元、13010万元、2000万元、2490万元，利率分别为3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、2.99%、3%；2022年已使用债券资金分别为9500万元、10500万元，利率分别为2.74%、2.72%，2023年已申请政府专项债券资金7556万元。2024年计划使用债券资金76044万元，债券期限5年，预期债券利率为4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本

金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为169289.49万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目专项债券还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	本期偿还本金	当年还本付息合计
2021	233.80	0.00	233.80
2022	1248.00	0.00	1248.00
2023	1793.90	0.00	1793.90
2024	1793.90	0.00	1793.90
2025	5137.90	7000.00	12137.90
2026	4904.10	36556.00	41460.10
2027	3889.90	24000.00	27889.90
2028	3344.00	0.00	3344.00
2029	3344.00	76044.00	79388.00
合计	25689.49	143600.00	169289.49

龙翔嘉苑项目已申请国家开发银行贷款162355万元，贷款利率为4.445%，根据还本付息安排和还款计划，项目国家开发银行贷款还本付息情况如附件4所示，预期到期还本付息总额为190040.34万元。

龙翔嘉苑项目已申请国家开发银行基金44100万元，利率为1.2%，根据还本付息安排和还款计划，项目国家开发银行基金还本付息情况如附件4所示，预期到期还本付息总额为46151.10万元。

综合考虑龙翔嘉苑项目债券融资、国家开发银行贷款和国家开发银行基金融资,项目预期还本付息总额为405480.92万元，项目还本付息情况下表所示：

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目还本付息表

单位：万元

年份	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	29998.00	7405.78	37403.78
2021	20248.00	6633.26	26881.26
2022	30248.00	6737.43	36985.43
2023	20248.00	6273.31	26521.31
2024	30248.00	5363.29	35611.29
2025	82465.00	7530.86	89995.86
2026	36556.00	4904.10	41460.10
2027	24000.00	3889.90	27889.90
2028	0.00	3344.00	3344.00
2029	76044.0	3344.00	79388.00
合计	350055.00	55425.92	405480.92

（3）资金平衡分析

龙翔嘉苑项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 169289.49 万元，结合项目已申请的银行和基金贷款，总体还本付息总额为 405480.92 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 1825817.04 万元，总体覆盖倍数为 4.50 倍。

（4）结论

龙翔嘉苑项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.9 郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

（1）现金流入

①土地出让收入

龙源嘉苑项目收益来源为土地出让收入和专项收入。项

目区域内共整理出可出让用地面积为987.71亩，其中住宅用地752.11亩、商服用地235.6亩，本项目预计于2022年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及项目周边土地出让价格，结合土地位置因素，本项目预估2022年住宅用地土地出让综合均价为2000万/亩，商服用地土地出让综合均价为700万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市2016至2020年全市GDP增长速度分别为8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，本项目土地出让总收入预期为1844610.43万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共518018.58万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共1326591.85万元。

郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	333828.00	350519.40	368045.37	386447.64	405770.02
计提总金额	93777.37	98450.96	103358.24	108510.87	17470.99
剩余土地出让收入	240050.63	252068.44	264687.13	277936.77	44355.61

（2）现金流出

龙源嘉苑项目拟申请债券资金38000.00万元，其中2020年已申请债券资金1000.00万元,2021年已使用债券资

金分别为5000万元、15000万元、1000万元，利率分别为3.11%、2.97%、2.99%，2024年计划使用债券资金16000万元，债券期限5年，预期债券利率为4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为45119.50万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目债券还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	本期偿还本金	当年还本付息合计
2020		0.00	0.00
2021	33.40	0.00	33.40
2022	783.90	0.00	783.90
2023	783.90	0.00	783.90
2024	783.90	0.00	783.90
2025	1423.90	1000.00	2423.90
2026	1390.50	21000.00	22390.50
2027	640.00	0.00	640.00
2028	640.00	0.00	640.00
2029	640.00	16000.00	16640.00
合计	7119.50	38000.00	45119.50

龙源嘉苑项目已申请国家开发银行贷款102500万元，贷款利率为4.545%，根据还本付息安排和还款计划，本项目国家开发银行贷款还本付息情况如附件5所示，预期到期还本付息总额为117065.30万元。

综合考虑本项目债券融资和国家开发银行贷款融资，本项目预期还本付息总额为162184.80万元，项目还本付息情况下表所示：

郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	6250	3082.08	9332.08
2021	19250	4079.87	23329.87
2022	19250	3955.46	23205.46
2023	19250	3080.55	22330.55
2024	19250	2205.63	21455.63
2025	20250	1970.72	22220.72
2026	21000	1390.50	22390.50
2027	0	640.00	640.00
2028	0	640.00	640.00
2029	16000	640.00	16640.00
合计	140500	21685	162184.80

（3）资金平衡分析

龙源嘉苑项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 162184.80 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 1326591.85 万元，总体覆盖倍数为 8.18 倍。

（4）结论

龙源嘉苑项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.10 郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

（1）现金流入

圃田嘉园项目收益来源为土地出让收入。项目区域内共整理出可出让用地面积为 453.33 亩，其中住宅用地 259.71 亩、商服用地 193.62 亩，本项目预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及项目周边土地出让价格，结合土地位置因素，本项目预估 2022 年住宅用地

土地出让综合均价为700万/亩，商服用地土地出让综合均价为400万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市2016至2020年全市GDP增长速度分别为8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，本项目土地出让总收入预期为286498.45万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共80920.72万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共205577.74万元。

郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	51849.00	54441.45	57163.52	60021.70	63022.78
计提总金额	14657.95	15383.84	16146.02	16946.31	17786.61
剩余土地出让收入	37191.05	39057.61	41017.51	43075.39	45236.17

（2）现金流出

圃田嘉园项目拟申请债券资金30000.00万元，其中2020年已使用债券资金6200万元，债券利率为3.34%；2021年已使用债券资金分别为5000万元、13000万元，利率分别为3.18%、2.97%,2023年计划使用债券资金5800万元，期限5年，预期债券利率为4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为

34920.90万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）债券还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021	207.08	0.00	207.08
2022	752.18	0.00	752.18
2023	752.18	0.00	752.18
2024	984.18	0.00	984.18
2025	984.18	6200.00	7184.18
2026	777.10	18000.00	18777.10
2027	232.00	0.00	232.00
2028	232.00	5800.00	6032.00
合计	4920.9	30000	34920.90

圃田嘉园项目已申请国家开发银行贷款71500万元，贷款利率为4.655%，根据还本付息安排和还款计划，本项目国家开发银行贷款还本付息情况如附件6所示，预期到期还本付息总额为81667.78万元。

综合考虑本项目债券融资和国家开发银行贷款融资，本项目预期还本付息总额为116588.68万元，项目还本付息情况下表所示：

郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	6250	2194.64	8444.64
2021	13050	3016.66	16066.66
2022	13050	2954.29	16004.29
2023	13050	2346.81	15396.81
2024	13050	1971.33	15021.33
2025	19250	1363.85	20613.85
2026	18000	777.10	18777.10
2027	0	232.00	232.00
2028	5800	232.00	6032.00
合计	101500.00	15088.68	116588.68

（3）资金平衡分析

圃田嘉园项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为116588.68万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为205577.74万元，总体覆盖倍数为1.76倍。

（4）结论

圃田嘉园项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.11 郑东新区金光花苑I期棚户区改造项目

（1）现金流入

金光花苑I期项目收益来源为土地出让收入。项目区域内共整理出可出让用地面积为512.73亩，其中住宅用地139.19亩、商服用地373.54亩，预计于2022年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，预估项目区域内2022年住宅用地土地出让综合均价为700万/亩，商服用地土地出让综合均价为400万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市2016至2020年全市GDP增长速度分别为8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，本项目土地出让总收入预期为272799.31万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共77176.83万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共195622.48万元。

金光花苑I期项目土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	49369.80	51838.29	54430.20	57151.71	60009.30
计提总金额	13982.15	14673.33	15399.06	16161.08	16961.21
剩余土地出让收入	35387.65	37164.96	39031.14	40990.63	43048.09

（2）现金流出

金光花苑I期项目拟申请债券资金30000.00万元，2020年已使用债券资金3200万元，2021年已使用债券资金分别为2500万元、16000万元、5500万元，利率分别为3.11%、2.97%、3%，2024年计划使用债券资金2800万元，债券期限5年，预期债券利率为4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为34684.15万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

金光花苑I期项目债券资金还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	本期偿还本金	当年还本付息合计
2021	106.88	0.00	106.88
2022	824.83	0.00	824.83
2023	824.83	0.00	824.83
2024	824.83	0.00	824.83
2025	936.83	3200.00	4136.83
2026	829.95	24000.00	24829.95

2027	112.00	0.00	112.00
2028	112.00	0.00	112.00
2029	112.00	2800.00	2912.00
合计	4684.15	30000.00	34684.15

金光花苑I期项目已申请国家开发银行贷款100500万元，贷款利率为4.545%，根据还本付息安排和还款计划，金光花苑I期项目国家开发银行贷款还本付息情况如附件7所示，预期到期还本付息总额为114242.94万元。

综合考虑金光花苑I期项目债券融资和国家开发银行贷款融资，预期还本付息总额为148927.09万元，项目还本付息情况下表所示：

金光花苑I期项目还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	10500	3005.38	13505.38
2021	18000	3890.59	21890.59
2022	18000	3790.44	21790.44
2023	18000	2972.34	20972.34
2024	18000	2154.24	20154.24
2025	21200	1448.14	22648.14
2026	24000	829.95	24829.95
2027	0	112.00	112.00
2028	0	112.00	112.00
2029	2800	112.00	2912.00
合计	130500.00	18427.09	148927.09

（3）资金平衡分析

金光花苑I期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为34684.15万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为148927.09万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为195622.48万元，总体覆盖倍数为1.31倍。

（4）结论

金光花苑 I 期项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.12 郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目

（1）现金流入

金光花苑 II 期项目收益来源为土地出让收入。项目区域内共整理出可出让用地面积为 421.15 亩，其中住宅用地 77.66 亩、商服用地 343.49 亩，预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，预估项目区域内 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 700 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 400 万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，项目土地出让总收入预期为 211916.80 万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 59988.08 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共

151928.72 万元。

金光花苑 II 期项目土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	38351.60	40269.18	42282.64	44396.77	46616.61
计提总金额	10868.72	11405.65	11969.41	12561.37	13182.93
剩余土地出让收入	27482.88	28863.53	30313.22	31835.40	33433.68

（2）现金流出

金光花苑 II 期项目拟申请债券资金 70000.00 万元，2020 年已使用债券资金 4200 万元，债券利率 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 5000 万元、8000 万元、3100 万元、13900 万元、9000 万元，利率分别为 3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、3%，2022 年已使用债券资金 10300.00 万元，2023 年已使用债券资金 12350 万元；2023 年计划使用债券资金 4150.00，2023 年已申请使用 4100 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 81371.55 万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

金光花苑 II 期项目债券资金还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还利息	当年偿还本金	当年还本付息合计
2021	0.00	140.28	140.28
2022	0.00	1333.49	1333.49
2023	0.00	1614.31	1614.31
2024	0.00	2108.31	2108.31
2025	4200.00	2274.31	6474.31
2026	39000.00	2134.03	41134.03
2027	10300.00	940.82	11240.82
2028	12350.00	660.00	13010.00
2029	4150.00	166.00	4316.00

合计	70000.00	11371.55	81371.55

（3）资金平衡分析

金光花苑II期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为81371.55万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为151928.72万元，总体覆盖倍数为1.87倍。

（4）结论

金光花苑II期项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.13 结论

2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目各子项目可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入和专项收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

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

方面：

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

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

（2）规划风险

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建设单位造成的风险。拆迁和建设工作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，都增加了城中村改造项目的潜在的政治风险。

（4）偿付风险

在本次债券存续期内，如果出现国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素，本次债券对应的土地出让

收入的实现可能受到一定的影响，债券本息将不能按时偿付。

6.2 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目单位制定详细的措施来防范和降低项目风险如下：

（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，切实可行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，一旦发生紧急情况可启动相应的预案。

（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。

（4）郑东新区城镇建设领导小组办公室和郑州市郑东新区管理委员会计划财政局严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）的规定，将所涉及的收入、支出、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

附件 1：郑东新区及周边土地出让价格参考表

序号	项目名称	合同编号或划拨决定书编号	宗地位置	面积（亩）	用途	价款(万元)	单价（万元/亩）
1	河南好喜地置业有限公司	郑国土资协 ZD（牟）（2017）401号	同舟路南侧、岗吴路东侧、豫兴大道北侧、锦绣路西侧	74.349375	城镇住宅用地	37045.82	498.27
2	新乡市碧桂园房地产开发有限公司	郑国土资出让-ZD(牟)-2017406	白沙园区同舟路北、锦绣路西	69.78468	城镇住宅用地	54000	773.81
3	郑州市郑汴产业带开发建设投资有限公司	郑国土资协 ZD(牟)（2018）402号	白沙园区同心路北、科学大道南、锦绣路西、岗吴路东	39.376725	其他普通商品住房用地	19680.48	499.80
4	郑州旭辉博澳房地产开发有限公司	郑国土资出让-ZD(牟)-2018408	白沙路南、陇海快速路北、慧通路西、前程路东辅道东	74.649225	城镇住宅用地	37000	495.65
5	河南亚通置业有限公司	郑国土资协 ZD(牟)（2018）404号	白沙园区金水大道南辅道南、龙华路东、文汇路北、永丰南路西	26.86608	商务金融用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地（地块兼容商业建筑面积比例不得大于总建筑面积的20%）。	12494.52	465.07
6	北京览秀城置业有限公司	410100-CR-2016-1381-17224	朝阳路南、龙翔二街东	83.896425	其他普通商品住房用地	351000	4183.73
7	四川雅居乐房地产开发有限公司	410100-CR-2016-1329-16620	朝阳路北、如意东路东	74.227	其他普通商品住房用地	179100	2412.86
8	荣盛房地产发展股份有限公司	410100-CR-2016-1330-16621	朝阳路北、九如路西	71.557	其他普通商品住房用地	186300	2603.52
9	河南碧源新城置业有限公司	郑国土资出让-ZD-2018402	如意东路东、如意河东四街北	46.59726	其他普通商品住房用地	112500	2414.31

10	北京丰茂置业有限公司	郑国土资交易告字（2019）86号	龙湖内环南路南、众意西路冬	82.79662	城镇住宅用地	221000	2669.19
11	烟台中海兴业地产有限公司、中海兴业武汉房地产有限公司	郑国土资交易示字（2019）82号	龙湖外环北路南、龙津路东	108.6604	城镇住宅用地	267000	2457.20
12	天津绿城北方置地有限公司、北京绿城投资有限公司	郑国土资交易示字（2019）81号	龙湖中环东路东、南录庄街北	84.37102	城镇住宅用地	194000	2299.37
13	河南郑欧丝路建设发展有限公司	郑国土资交易示字（2019）43号	龙湖中环南路南、龙腾二街东	82.7785	商业用地	68000	821.47
14	河南中原版权保护中心有限公司	郑国土资交易示字（2019）43号	动力北路北、嘉园东路西	10.4366	商业用地	9700	929.41
15	新东润地产有限公司	郑国土资交易示字（2019）43号	白沙园区白沙路南、同德路东、润丰路北、雁鸣路西	104.9911	城镇住宅用地	55000	523.85
16	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东[2020]7号（网）	白沙园区云溪北路南、西科路东、西秀路北、翠晖路西	36.15	城镇住宅用地、零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地	26623	736.73
17	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东出[2020]2号	白沙园区云松路东、西秀路南、西康路西	70.62	商务金融用地兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地、文化设施用地、体育用地、医疗卫生用地、城镇住宅用地、城镇村道路用地	38252	541.89

附件 2：土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据

（一）上解省财政费用

根据《河南省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），“省级财政集中土地出让金总价款的 3%由省统一管理使用,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”。

（二）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。

（三）农业土地开发资金

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

（四）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。

（五）新增建设用地有偿使用费

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

（六）土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入2%计提，支付国土部门。

（七）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），按照土地出让净收益的10%计提。

（八）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），按照土地出让净收益的10%计提。

附件 3：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期项目银行贷款还本付息表

银行贷款还本付息情况（单位：万元）

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	63750.00		11000.00	52750.00	3108.44	14108.44
2021	52750.00		11000.00	41750.00	2553.27	13553.27
2022	41750.00		12000.00	29750.00	2000.66	14000.66
2023	29750.00		12000.00	17750.00	1402.86	13402.86
2024	17750.00		15000.00	2750.00	784.20	15784.20
2025	2750.00		2750.00	0.00	118.28	2868.28
合计			63750.00		9967.72	73717.72

附件 4：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期项目银行贷款还本付息表

银行贷款还本付息情况（单位：万元）

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	56725.00		10725.00	46000.00	2760.16	13485.16
2021	46000.00		11000.00	35000.00	2217.93	13217.93
2022	35000.00		11000.00	24000.00	1671.44	12671.44
2023	24000.00		11000.00	13000.00	1123.46	12123.46
2024	13000.00		11000.00	2000.00	574.25	11574.25
2025	2000.00		2000.00	0.00	86.02	2086.02
合计			56725.00		8433.27	65158.27

附件 5：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期项目银行贷款还本付息表

银行贷款还本付息情况（单位：万元）

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	39525.00		6525.00	33000.00	1929.04	8454.04
2021	33000.00		8000.00	25000.00	1590.46	9590.46
2022	25000.00		8000.00	17000.00	1193.01	9193.01
2023	17000.00		8000.00	9000.00	794.48	8794.48
2024	9000.00		8000.00	1000.00	394.99	8394.99
2025	1000.00		1000.00	0.00	43.01	1043.01
合计			39525.00		5945.00	45470.00

附件 6：郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目银行贷款还本付息表

银行贷款还本付息情况

单位：万元

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	162355		19998	142357	6886.58	26884.58
2021	142357		20248	122109	5990.26	26238.26
2022	122109		20248	101861	5090.24	25338.24
2023	101861		20248	81613	4190.21	24438.21
2024	81613		20248	61365	3290.19	23538.19
2025	61365		61365	0	2237.86	63602.86
合计			162355		27685.34	190040.34

基金还本付息情况

单位：万元

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	44100		10000	34100	519.20	10519.20
2021	34100			34100	409.20	409.20
2022	34100		10000	24100	399.20	10399.20
2023	24100			24100	289.20	289.20
2024	24100		10000	14100	279.20	10279.20
2025	14100		14100	0	155.10	14255.10
合计			44100		2051.10	46151.10

附件 7：郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目银行贷款还本付息情况

银行贷款还本付息情况

单位：万元

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	102500		6250	96250	3082.08	9332.08
2021	96250		19250	77000	4046.47	23296.47
2022	77000		19250	57750	3171.56	22421.56
2023	57750		19250	38500	2296.65	21546.65
2024	38500		19250	19250	1421.73	20671.73
2025	19250		19250	0	546.82	19796.82
合计			102500		14565.30	117065.30

附件 8：郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）银行贷款还本付息情况

银行贷款还本付息情况

单位：万元

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	71500		6250	65250	2194.64	8444.64
2021	65250		13050	52200	2809.58	15859.58
2022	52200		13050	39150	2202.11	15252.11
2023	39150		13050	26100	1594.63	14644.63
2024	26100		13050	13050	987.15	14037.15
2025	13050		13050	0	379.67	13429.67
合计			71500		10167.78	81667.78

附件 9：金光花苑 I 期项目银行贷款还本付息情况

银行贷款还本付息情况

单位：万元

日期	起初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	100500		10500	90000	3005.38	13505.38
2021	90000		18000	72000	3783.71	21783.71
2022	72000		18000	54000	2965.61	20965.61
2023	54000		18000	36000	2147.51	20147.51
2024	36000		18000	18000	1329.41	19329.41
2025	18000		18000	0	511.31	18511.31
合计			100500		13742.94	114242.94

附件 10：2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目事前绩效评估报告

一、专项债券项目基本情况

（一）立项背景

为改善和保障民生，提升广大居民的幸福感和获得感，提升和完善城市功能,改善城区落后面貌，郑东新区发展改革和统计办公室做出了对郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期等 12 个项目可行性研究报告的批复，由郑东新区城镇建设领导小组办公室作为项目单位，负责棚户区改造项目的建设工作。

（二）项目内容

本项目建设内容包括安置住房，配套服务用房、幼儿园、配套机动车停车位和非机动车辆位。

（三）资金投入

2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目总投资规模为 3201267.02 万元，财政资金完成投资总额为 1023886.73 万元，后续安排财政资金投资 939725.29 万元，使用银行贷款和基金 640955 万元，申请使用专项债券 596700.00 万元， 其中 2018 年已使用债券资金 50000.00 万元，2019 年已使用债券

资金 36500.00 万元，2020 年已使用债券资金 28100.00 万元，2021 年已使用债券资金 259050 万元，2022 年已申请使用债券资金 77770 万元，2023 年已申请使用债券资金 27906 万元，2024 年申请使用债券资金 98994 万元，2025 年计划申请使用债券资金 18380 万元。

二、专项债券项目实施的必要性

（一）项目立项与政策规划

本项目建设单位为郑东新区城镇建设领导小组办公室，该项目已完成发改委立项审批，并于 2018 年开始申报使用债券资金 3000 万元，相关规划手续完善，满足郑东新区发展以及居民的现实需求，符合郑东整体发展规划。

（二）项目收益与融资自求平衡

债券存续期内，本项目预期还本付息总额为 1413229.00 万元，剩余可用于偿还债券本息的净收益为 4907768.84 万元，覆盖倍数约为 3.40。

本项目预期可用于偿还项目债券本息的专项收入对还本付息能形成有效的覆盖倍数，债券存续期内可以满足专项债券还本付息的要求，能够实现项目收益和融资自求平衡。

三、专项债券项目绩效目标

（二）产出和效果目标

<table>
<tr><td colspan="3">项目名称</td><td colspan="3">2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目</td></tr>
<tr><td colspan="3">主管部门</td><td>郑东新区城镇建设领导小组办公室</td><td>项目单位</td><td>郑东新区城镇建设领导小组办公室</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="4">项目资金
（万元）</td><td>建设期投入资金总额：</td><td colspan="2">3201267.02</td></tr>
<tr><td>其中：财政拨款</td><td colspan="2">1972612</td></tr>
<tr><td>债券资金</td><td colspan="2">596700</td></tr>
<tr><td>自筹资金</td><td colspan="2">631955</td></tr>
<tr><td rowspan="2">绩效目标</td><td colspan="5">实施目标</td></tr>
<tr><td colspan="5">本项目的实施解决了群众居住的现实困难；改变了城市面貌，体现了人与环境的和谐发展；化解了社会矛盾，促进了社会稳定；增强群众对政府的信任；加强了群众的自信和对城市发展建设自觉参与的热情。同时，项目通过对郑东新区现存棚户区居民的统一拆迁安置，对村庄建设用地进行统一征收，可集约土地资源，面向市场供给。同时通过拆迁安置，改善了区域投资环境，将吸引更多的投资商及企业入驻，带来就业岗位及增加当地税收。本项目能够带动当地经济的发展，增加当地税源的增长，拉动经济增长的作用十分明显。</td></tr>
<tr><td rowspan="14">绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td colspan="2">指标值</td></tr>
<tr><td rowspan="13">产出指标</td><td rowspan="5">数量指标</td><td>总建筑面积</td><td colspan="2">以政府文件为准</td></tr>
<tr><td>安置住房面积</td><td colspan="2">以政府文件为准</td></tr>
<tr><td>建设安置房总套数</td><td colspan="2">以政府文件为准</td></tr>
<tr><td>配套商业面积</td><td colspan="2">以政府文件为准</td></tr>
<tr><td>机动车停车位</td><td colspan="2">以政府文件为准</td></tr>
<tr><td rowspan="2">质量指标</td><td>建设内容竣工验收情况</td><td colspan="2">合格</td></tr>
<tr><td>相关设备购置验收情况</td><td colspan="2">合格</td></tr>
<tr><td rowspan="3">时效指标</td><td>项目开工建设</td><td colspan="2">按计划开工建设</td></tr>
<tr><td>项目建设工期</td><td colspan="2">按工期计划完成</td></tr>
<tr><td>项目资金支出计划</td><td colspan="2">按项目建设进度及时支付</td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>总投资成本控制</td><td colspan="2">以竣工决算文件为准</td></tr>
</table>

		经济效益指标	项目收支平衡	实现项目债券存续期内的收支平衡
		社会效益指标	居民生活水平与生活质量	有效提升
			新增就业机会	有效增加
			郑东新区整体城市形象	有效提升
		生态效益指标	建设过程中扬尘处理	有效处理
			施工噪音	有效处理
			建成后生态环境改善程度	有效改善
		可持续影响指标	中心城市建设	有效提升中心城市建设进度
	满意度指标	服务对象满意度指标	安置群众满意度	满意

（一）总体绩效目标

本项目总体绩效目标为完成固定资产投资3201267.02万元，按主管部门批复的相关要求，完成项目建设内容并完成竣工验收。

四、专项债券项目实施方案的有效性

（一）项目决策程序

根据项目建设内容，本项目为棚户区改造项目建设，符合《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）、《财政部办公厅 国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财预办）〔2021〕209号的相关要求，棚户区改造项目属于市政基础设施领域专项债券资金重点支持的项目类

型，项目申报、建设符合国家政策的相关要求，符合郑东新区的整体发展规划。

本项目的收入来源为土地出让收入和配套用房及车位售卖收入，属于有一定收益的公益性项目，能够实现项目融资与收益自求平衡，符合专项债券支持的领域和方向。

郑东新区发展改革和统计办公室就本项目做出了可行性研究报告的批复。立项程序规范合法，完成了主管部门、发改、财政等部门的审批情况。

（二）前期准备

前期准备工作包括如下几个方面

1.通过项目完善的管理组织体系，本着精干、高效的原则，同时根据本工程的施工特点及初步拟定的施工程序，委派实践经验丰富、业务能力强、综合素质高的人员组成项目经理部，实行项目管理，负责工程的组织实施。

2.项目成立后，由项目经理主持对管理人员进行合同交底，明确合同质量目标、工期进度，并将这一项要求贯彻到过程控制中。合同履行过程中发生的变更，项目部应根据变更响应程序分别进行评审处理并重新交底。

3.工程需用的各种施工物资和机械设备应有组织、有计划的进场。包括施工材料和施工机具的准备工作，同时还包括预制加工成品、半成品的准备，组织落实重点材料的定货

计划，供货计划单应准确可靠，并交由技术负责人审批，做好物资采购计划、选择合格的供应商。

4.对现场的地上障碍物等进行清除，对场地进行平整碾压；在三通一平的基础上，施工场地设置围挡，接好电源及水源；建设好施工临时设施；同时为了满足施工现场封闭管理的需要及甲方要求，沿施工现场周围设置围档。

（三）实施情况

整个项目实施过程中严格执行项目法人制、质量监督管理制和工程合同制。要牢固树立“质量第一”的思想，严格把住各个环节的质量关， 对项目的资金要做到专款专用，专户储存，封闭使用，严禁资金的挪用，确保项目资金的及时足额到位。

由项目承办单位负责项目设计、施工和监理的协调计划落实和工程项目的监督管理、项目的监督检查、资金的落实，确保本项目按期顺利完成，其具体工作如下：

1.实行工程质量终身责任制对项目建设工程质量负主要责任的领导、对参建单位的领导人和直接责任人，实行工程质量终身负责制度。

2.实行工程监理制项目建设过程中，聘请有资质的监理单位和人员，对项目建设进行监理，抓好工程进度，提高工程质量，降低成本。

3.严格按照基本建设程序办事 项目建设过程中，同级审计部门会同纪检检察部门应对建设项目随时进行审计和监督，本项目也应该接受计划、审计等部门和社会舆论的监督，建成后按照有关规定进行严格的竣工验收。

4.严格项目资金管理，强化专项债等建设专项资金的管理，实行封闭运行的财务管理机制，将建设项目分户建卡，实行专账管理、专款专用，根据项目所需的设备、材料和人工费用按验收凭证经检查、验收后进入预算或结算程序，严禁挪用和挤占。

（四）人财物保障措施

保障措施主要包括人员保障措施、工程质量保障、财物保障措施等。

对于人员保障措施，应在项目经理负责制的基础上，按照分工合作、同步协调的原则，明确各部门和各个岗位的职责。针对现有人才结构普遍难以适应项目管理需要的特点，以专业知识为基础，在工程施工和项目管理的实践中使用、发现和培养项目管理人才。提倡在工作中将复杂的问题分解化、简单化，将烦琐的事情程序化、表格化，将容易疏忽的工作制度化，不断提高项目执行人员的工作效率和积极性。

对于工程质量保障措施，应在施工合同中合同内明确约定具体责任方，在履行合同的过程中注意对施工的各环节加

强质量控制，针对质量问题涉及维修赔偿应予以特别关注。例如，在合同中约定必须由发包方的检查的隐蔽工程，若因发包方的原因造成隐蔽工程未达到质量要求的，需由发包方承担相应责任。

针对财物保障措施，根据市场价格变动趋势和工程计划进度，在实际采购过程中适时调整采购计划，选择合适的进货时间和批量；同时，根据周转资金的情况采用合理的付款方式，尽可能减小价格变动对材料成本和工程利润的影响。同时实行严格规范的变更签证及会签制度，变更签证要实行申请审批制度，由提出方做出申请，其余参建单位进行审批。不能随意指示扩大建设规模，随意更换工程材料及设备，避免发生财物风险。

（五）管理制度建设情况

按照《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国合同法》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《中华人民共和国招标投标法实施条例》等法律法规，建立包含操作技术指引、手册、案例、分享和优秀做法的管理制度体系、流程，以对本项目的前期阶段、施工阶段、模拟验收阶段、交付验收阶段进行标准化管理，并借助人的主观能动性，促进项目管理制度精细化和落地化。

（六）不确定因素和风险的控制措施

项目主要风险包括拆迁安置风险、规划风险、政策风险和本息偿付风险，风险分析详见第六章。

针对上述风险分析，项目单位制定详细的措施来防范和降低项目风险如下：

（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，切实可行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，一旦发生紧急情况可启动相应的预案。

（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。

（4）郑东新区城镇建设领导小组办公室和郑州市郑东新区管理委员会计划财政局严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）的规定，将所涉及的收入、支出、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

五、专项债券项目预期绩效的可持续性

（一）项目政策与环境可持续性

自2015年1月1日起施行的《中华人民共和国预算法》明确指出“经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。”“省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。”国家通过立法的形式规范地方政府举债融资的行为，为地方政府通过申请使用地方政府专项债券资金的形式筹集项目所需资金提供了立法保障。

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库(2015)83 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号 ）、2019年6月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》进一步明确，地方政府可以通过申请使用地方政府专项债券资金，企业法人项目单位可以通过申请使用地方政府专项债券资金以及配套市场化融资的方式为有一定收益的公益性项目筹集项目建设资金。国家相关部门出台

各项政策规范、支持地方政府专项债券申报、发行、使用等工作，为项目规范化建设融资提供了强有力的政策支撑。

棚户区改造是中国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程，是人民所期望、地方政府必须要落实实施的民生项目。

项目所属行业类型属于国家政策一贯鼓励支持、符合专项债券资金投向的领域，满足专项债券支持的项目类型。

（二）预期产出及效果的可持续性

棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用，预期产出内容符合项目建设的基本要求，且项目本身有一定的收益，服务全体较为广泛，项目收益持续性较强。

（三）组织管理机构与运营机制的可持续性

加强组织机构针对专项债券全生命周期的管理力度。通过构建统一的项目全生命周期信息管理平台，加大信息披露和监督管理力度。项目信息披露内容包括项目立项、建设、运营及收益、资产情况，总体绩效、阶段性绩效评价及整改情况等。同时，与项目单位与财政部门、发改、行业主管部门或债券使用单位加强沟通协调，保障专项债券资金使用的合规性，落实主体责任。加强行业主管部门、建设单位、债

券使用单位的绩效意识和偿债责任，提高项目的信息透明度及可持续发展，确保组织管理的可持续性。

项目进入运用期后，行业主管部门、财政部门、建设单位等组织管理机构加强项目运营质量、效果的监督质量评价。提高运营质量和效率，提升群众的满意度；加强项目绩效管理，不断提升项目收益，保障项目的本息偿付能力。本项目在运营期需要不断加强运营管理和资产管理，按期偿还债券存续期利息；不断提升综合管理水平，建立高效的运营管理机制，建立专项收益账户，不断积累债券收益，为债券到期本金偿付提供保障。通过科学合理的组织管理机构与运营机制，提升专项债券项目的预期绩效的可持续。

六、专项债券项目预算

（一）项目预算构成

本项目预算投资总额为 3201267.02 万元，项目预算资金由财政投资、地方政府专项债券资金以及银行贷款构成，没有配套市场化融资。

（二）预算测算依据和标准

本项目已经发改等部门审批通过，财政投资资金已经纳入政府投资项目年度财政预算投资计划，项目财政预算投资资金保障充分。本项目属于有一定收益的公益性项目，收入

来源比较可靠，项目收益确定性较强，能够满足项目申请使用地方政府专项债券的各项要求，满足项目收益与融资自求平衡的基本条件。

（三）配套资金的支持和保障情况

本项目属于政府投资项目，项目建设的配套资金来源于财政预算资金、地方政府专项债券资金以及银行贷款。项目建设所需财政配套资金纳入政府投资项目年度财政预算投资计划；项目建设所需专项债券资金通过申请使用地方专项债券资金实现，专项债券资金缺口部分通过财政预算投资的方式予以保障。

七、其他需要说明的内容。

本目暂无其他需要说明的内容。

2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目实施方案

2020年5月26日

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 5

1.6 棚改计划情况 9

1.7 项目总投资 10

1.8 主要经济技术指标 13

1.9 建设期 16

1.10 主管部门责任 16

1.11 事前绩效评估情况 17

第二章 项目社会经济效益 18

2.1 社会效益 18

2.2 经济效益 18

第三章 项目投资估算与资金筹措 18

3.1 估算范围及说明 20

3.2 资金筹措计划 21

第四章 项目专项债券融资方案 26

4.1 债券使用计划 26

4.2 投资者保护措施 27

4.3 信息披露计划 29

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 29

5.1 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期 29

5.2 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期 32

5.3 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期 36

5.4 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期 40
5.5 郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目 42
5.6 郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目 45
5.7 郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目 47
5.8 郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目 50
5.9 郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目 53
5.10 郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园） 56
5.11 郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目 59
5.12 郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目 62
5.13 结论 64
第六章 风险分析 64
6.1 项目主要风险因素识别 64
6.2 防范和降低风险措施 66
附件 1：郑东新区及周边土地出让价格参考表 67
附件 2：土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据 69
附件 3：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期项目银行贷款还本付息表 71
附件 4：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期项目银行贷款还本付息表 71
附件 5：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期项目银行贷款还本付息表 72
附件 6：郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目银行贷款还本付息表 73
附件 7：郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目银行贷款还本付息情况 74

附件 8：郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）银行贷款还本付息情况 75

附件 9：金光花苑 I 期项目银行贷款还本付息情况 76

附件 10：2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目事前绩效评估报告 77

一、专项债券项目基本情况 77

（一）立项背景 77

（二）项目内容 77

（三）资金投入 77

二、专项债券项目实施的必要性 77

（一）项目立项与政策规划 78

（二）项目收益与融资自求平衡 78

三、专项债券项目绩效目标 79

（一）总体绩效目标 80

（二）产出和效果目标 79

四、专项债券项目实施方案的有效性 80

（一）项目决策程序 80

（二）前期准备 81

（三）实施情况 82

（四）人财物保障措施 83

（五）管理制度建设情况 84

（六）不确定因素和风险的控制措施 85

五、专项债券项目预期绩效的可持续性 86

（一）项目政策与环境可持续性 86

（二）预期产出及效果的可持续性 87

（三）组织管理机构与运营机制的可持续性 87

六、专项债券项目预算 88

（一）项目预算构成 88

（二）预算测算依据和标准 88
（三）配套资金的支持和保障情况 89
七、其他需要说明的内容。 89

第一章 项目概况

1.1 项目名称

2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目共包含12个项目，项目名称分别为：

序号	项目名称	项目简称
1	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期	刘集1号一期项目
2	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期	刘集1号二期项目
3	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期	刘集1号三期项目
4	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）四期	刘集1号四期项目
5	郑东新区新城社区A区棚户区改造项目	新城社区A区项目
6	郑东新区康庄社区A区棚户区改造项目	康庄社区A区项目
7	郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造项目	大雍庄社区A区项目
8	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目	龙翔嘉苑项目
9	郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目	龙源嘉苑项目
10	郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）	圃田嘉园项目
11	郑东新区金光花苑I期棚户区改造项目	金光花苑I期项目
12	郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目	金光花苑II期项目

1.2 项目单位

2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目的项目单位均为郑东新区城镇建设领导小组办公室。

1.3 项目性质

2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目均为有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

（1）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期

项目规划用地位于郑州市郑东新区白沙组团西北部，行政区划隶属于郑东新区。具体为规划中的郑信路、科学大道、锦绣路、豫兴大道围合的街区。现状位于郑开大道前程路以北，中牟县刘集镇岗吴村东北区域。

（2）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期

项目对拟拆迁区域内的小张庄、岗赵、大吴、朱庄和岗吴村符合安置条件的部分村民进行安置。

项目安置用地位于郑州市郑东新区白沙组团西北部，行政区划隶属于郑东新区白沙组团。具体为规划中的郑信路、科学大道、锦绣路、豫兴大道围合的街区。现状位于郑开大道前程路以北，中牟县刘集镇岗吴村北部区域。

（3）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期

项目对拟拆迁区域内的小张庄、岗赵、大吴、朱庄和岗吴村符合安置条件的部分村民进行安置。

项目规划用地位于郑州市郑东新区白沙组团西北部，行政区划隶属于郑东新区。具体为规划中的大吴西路、大吴路、郑信路、科学大道北辅道围合的街区。现状位于郑开大道前程路以北，中牟县刘集镇大吴村所在地。

（4）郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）四期

项目建设地点位于郑州市郑东新区白沙组团豫兴大道以北、锦绣路以西区域。项目由2个地块组成，其中：地块一（BS01-08-04）：位于天府路以东、豫兴大道以北、康庄路以西、同舟路以南；地块二（BS01-09-04）：位于康庄路以东、豫兴大道以北、岗吴路以西、同舟路以南。

（5）郑东新区新城社区A区棚户区改造项目

项目用地位于郑东新区白沙组团慧通路以东、中原大道以南、文明路以西、新民路以北。

（6）郑东新区康庄社区A区棚户区改造项目

项目为本地安置，位于郑东新区白沙组团，项目分为BS19-20-02地块、BS19-21-02地块和BS19-15-01地块。其中BS19-20-02地块位于桑林南路以东、丰泽路以南、郑信路以西、通商路以北区域，BS19-21-02地块位于郑信路以东、丰泽路以南、康庄路以西、通商路以北区域，BS19-15-01地块位于七里河以东、通商路以南、郑信路以西。

（7）郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造项目

项目为本地安置，位于郑东新区白沙组团，项目由BS27-11-02、BS27-11-04、BS28-12-02三个地块组成。其中BS27-11-02地块位于陇海快速路以南、城建路以西、雍华路以北区域；BS27-11-04地块位于城建路以东、陇海快速路以

南、锦绣路以西、雍华路以北区域；BS28-12-02 地块位于锦绣路以东、陇海快速路以南、智达路以西、雍华路以北区域。

（8）郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

项目建设地点选址位于郑东新区龙湖区，毗邻郑州市规划道路龙湖外环路、龙湖中环路、龙北二路、龙翼二街、龙翼四街、龙翼七街等主要干道。

（9）郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

项目为本地安置，位于郑东新区龙湖区，宗地一（A4-03-01）位于龙源七街以东、龙北三路以北、龙源八街以西、龙北四街以南；宗地二（A3-04-01-03）位于中州大道与龙湖外环路、规划内部路和龙源五街围合的不规则多边形区域。

（10）郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

项目由两块地组成，宗地一（BS19-28-01）位于郑州市郑东新区河沟王路以南、圃田路以东区域；宗地二（BS19-28-03）位于郑州市郑东新区中原大道以北、圃田路以东区域。

（11）郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目

项目由两块地组成，宗地三（BS16-01-04）位于郑州市

郑东新区京港澳高速辅道以东、永盛西路以南区域。宗地五（BS16-05-01）位于郑州市郑东新区通商路以东、永昌路以南区域。

（12）郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目。

项目由两块地组成，宗地一（BS13-06-03）位于郑东新区京港澳高速辅道以东、通商路以西、金光路以北区域；宗地二（BS13-09-02）位于郑东新区京港澳高速辅道以东、通商路以西、金光路以南、永盛西路以北区域。

1.5 建设规模及内容

（1）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。根据《郑东新区白沙刘集 01 号棚户区（合村并城）改造实施方案》，本项目拟安置住房 3089 套，安置住房面积 294735.19 ㎡，配套商业 23548.37 ㎡，幼儿园 3249.78 ㎡，配套公共服务用房 10080.2 ㎡，配套机动车停车位 4453 个，非机动车辆位 7507 个。

（2）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。根据《郑东新区白沙刘集 01 号棚户区（合村并城）改造实施方案》，本项目拟安置住房 1918 套，安置住房面积 196345.8 ㎡，配套商业 14500 ㎡，幼儿园 4200 ㎡，配套公共服务用房 4376.2

㎡，配套机动车停车位 2968 个，非机动车辆位 4496 个。

（3）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。根据《郑东新区白沙刘集 01 号棚户区（合村并城）改造实施方案》，本项目拟安置住房 2560 套，安置住房面积 262012.28 ㎡，配套商业 19901.64 ㎡，幼儿园 3433 ㎡，配套公共服务用房 6397 ㎡，配套机动车停车位 3751 个，非机动车辆位 6024 个。

（4）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）四期项目

项目建设内容包括住宅、配套服务用房。本项目总用地面积 131115.70 ㎡，总建筑面积 551072.24 ㎡，地上建筑面积 331613.54 ㎡，地下建筑面积 219458.70 ㎡。包括住宅建筑面积 269067.1 ㎡，商业配套面积 20867.47 ㎡，配套公建用房 9391.42 ㎡。

（5）郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。本项目拟安置住房 1040 套，安置住房面积 97132.18 ㎡，配套公共服务用房 14618.19 ㎡，配套机动车停车位 1174 个，非机动车辆位 2605 个。

（6）郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。根据《郑州市白沙园区征迁安置补偿实施方案》，本项目拟安置住房3224套，安置住房面积303107.18㎡，配套商业24492.99㎡，幼儿园3657.40㎡，配套公共服务用房18862.33㎡，配套机动车停车位4090个，非机动车辆位8421个。

（7）郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造项目

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。根据《郑州市白沙园区征迁安置补偿实施方案》，本项目拟安置住房2412套，安置住房面积221884.25㎡，配套商业11020.8㎡，幼儿园2490.53㎡，配套公共服务用房17239.1㎡，配套机动车停车位2659个，非机动车辆位4576个。

（8）郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。本项目安置住房面积942490.7㎡，配套商业13748.5㎡，幼儿园12062.71㎡，配套公共服务用房21094.3㎡，配套机动车停车位9967个。

（9）郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

项目规划总建设用地面积194724.97㎡（合292.09亩），总建筑面积669743.85㎡，其中地上建筑面积474753.88㎡，地下建筑面积194989.97㎡。包括住宅建筑面积443390.88

㎡，商业建筑面积 15687.70 ㎡，社区服务及物业用房面积 7883.96 ㎡，幼儿园 6676.39 ㎡。

（10）郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

项目建设用地面积 260719.53 平方米（合 391.08 亩），总建筑面积 922861.46 平方米，其中：地上建筑面积 650767.65 平方米，地下建筑面积 272093.81 平方米。地上建筑面积包括住宅建筑面积 606428.97 平方米，商业建筑面积 19601.83 平方米，幼儿园建筑面积 5895.64 平方米，配套用房面积 14971.03 平方米（居委会 1066.9 平方米、社区服务站 1120.92 平方米、社区服务中心 1605.68 平方米、治安联防站 105.01 平方米、卫生服务站 845.95 平方米、文化活动站 1445.05 平方米、菜市场 2077.80 平方米、托老所 1143.10 平方米、物业管理用房 2717.49 平方米、通信综合接入机房 303.1 平方米、再生资源回收点 43.69 平方米、垃圾转运站 152.32 平方米、开闭所 283.91 平方米，便民店 2060.21 平方米），地库出地面面积 3870.18 平方米。地下建筑面积 272093.81 平方米，主要功能为机动车库、非机动车库、地下物业管理用房、热交换站、其他设备用房。

（11）郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目

项目建设用地面积 153655.20 平方米（合 230.483 亩），总建筑面积 623111.96 平方米，其中：地上建筑面积 430022.42

平方米，地下建筑面积193089.54平方米。地上建筑面积包括住宅建筑面积407130.92平方米，商业建筑面积9685.26平方米,幼儿园建筑面积6050平方米,配套用房面积7156.24平方米。地下建筑面积193089.54平方米，主要功能为机动车库、非机动车库、设备用房和储藏室。

（12）郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目

项目建设用地面积145556.25平方米（合218.334亩），总建筑面积591394.40平方米，其中地上建筑面积406107.05平方米，地下建筑面积185287.35平方米。地上建筑面积包括住宅建筑面积377547.93平方米，商业建筑面积15640.56平方米，幼儿园建筑面积7237.13平方米，配套用房面积5681.43平方米。地下建筑面积185287.35平方米，主要功能为机动车库、非机动车库、设备用房和储藏室。

1.6 棚改计划情况

序号	项目名称	棚改计划情况
1	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期	2016年棚户区改造项目计划
2	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期	2016年棚户区改造项目计划
3	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期	2016年棚户区改造项目计划
4	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）四期	2016年棚户区改造项目计划
5	郑东新区新城社区A区棚户区改造项目	2017年棚户区改造项目计划
6	郑东新区康庄社区A区棚户区改造项目	2017年棚户区改造项目计划
7	郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造项目	2017年棚户区改造项目

		计划
8	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目	2014、2015年棚户区改造项目计划
9	郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目	2016年棚户区改造项目计划
10	郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）	2016年棚户区改造项目计划
11	郑东新区金光花苑I期棚户区改造项目	2016年棚户区改造项目计划
12	郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目	2016年棚户区改造项目计划

1.7 项目总投资

（1）郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期总投资规模为239996.59万元，其中建设工程费用122563.50万元、安装工程费用25578.72万元，设备购置费用5303.17万元，其他费用86551.20万元。

（2）郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期总投资规模为163872.22万元，其中建设工程费用80168.78万元、安装工程费用16509.74万元，设备购置费用4040.41万元，其他费用63153.29万元。

（3）郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期总投资规模为212615.59万元，其中建设工程费用103794.84万元、安装工程费用21455.69万元，设备购置费用5606.95万元，

其他费用 81758.11 万元。

（4）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期总投资规模为 187880.42 万元，其中工程费用 139735.58 万元，其他费用 27417.44 万元，预备费 11780.71 万元，建设单位管理费 8946.69 万元。

（3）郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 89045.55 万元，其中建设工程费用 33096.59 万元、安装工程费用 6523.88 万元，设备购置费用 1635.58 万元，其他费用 47789.5 万元。

（4）郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 235801.52 万元，其中建设工程费用 120484.99 万元，其他费用 101329.41 万元，预备费 6822.99 万元，建设单位开发管理费 7164.13 万元。

（5）郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 175583.08 万元，其中建设工程费用 99114.80 万元，工程建设其他费用 64192.49 万元，预备费 5988.19 万元，建设单

位开发管理费 6287.60 万元。

（8）郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目总投资规模为 577977 万元，其中建设工程费用 300201 万元、安装工程费用 43850 万元，设备购置费用 26922 万元，其他费用 207004 万元。

（9）郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目总投资规模为 292358 万元，其中工程费用 196092 万元，工程其他费用 96267 万元。

（10）郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）总投资 398519.28 万元，其中建筑工程费用 189697.01 万元，安装工程费 50591.12 万元，设备购置费 16530.05 万元，工程其他费用 141701.10 万元。

（11）郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目；

郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目总投资 319308.94 万元，其中建筑工程费用 148312.50 万元，安装工程费 37651.28 万元，设备购置费 13052.68 万元，其他费用

120292.48 万元。

（12）郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目。

郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目总投资308308.83 万元，其中建筑工程费用 141056.53 万元，安装工程费 35652.12 万元，设备购置费 11518.22 万元，其他费用120081.96 万元。

1.8 主要经济技术指标

（1）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期

项目总用地面积 131115.70 ㎡，总建筑面积 551072.24 ㎡，地上建筑面积 331613.54 ㎡，地下建筑面积 219458.70 ㎡，综合容积率 2.53，综合绿地率 32.29%，综合建筑密度 18.09%。

（2）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期

项目总用地面积 113155.49 ㎡，建设用地面积 86174.54 ㎡，总建筑面积 361552.10 ㎡，地上建筑面积 219422.20 ㎡，地下建筑面积 142129.90 ㎡，综合容积率 2.55，综合绿地率 30.50%，综合建筑密度 17.93%。

（3）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期

项目总用地面积 175392.9 ㎡，建设用地面积 122738.19 ㎡，总建筑面积 472594.80 ㎡，地上建筑面积 291743.92 ㎡，

地下建筑面积 171674.29 ㎡，综合容积率 2.38，综合绿地率 35.00%，综合建筑密度 21.17%。

（4）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期

本项目总用地面积 96966 ㎡（合 145.45 亩），总建筑面积 426850 ㎡，其中：地上建筑面积 251150 ㎡，地下建筑面积 175700 ㎡。综合容积率 2.59，综合绿地率 31.10%，综合建筑密度 24.84%。

（5）郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目

项目总用地面积 87665.23 ㎡，建设用地面积 40286.19 ㎡，总建筑面积 159065.32 ㎡，地上建筑面积 111750.37 ㎡，地下建筑面积 47314.95 ㎡，综合容积率 2.77，综合绿地率 35.42%，综合建筑密度 20.23%。

（6）郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目

项目总用地面积 196639.11 ㎡，建设用地面积 134802.16 ㎡，总建筑面积 513812.40 ㎡，地上建筑面积 350119.90 ㎡，地下建筑面积 163692.50 ㎡，综合容积率 2.60，综合绿地率 34%，综合建筑密度 21.57%。

（7）郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目

项目总用地面积 182853.81 ㎡，建设用地面积 84683.52 ㎡，总建筑面积 386838.64 ㎡，地上建筑面积 252634.68 ㎡，

地下建筑面积 134203.96 ㎡，综合容积率 2.98，综合绿地率 30.18%，综合建筑密度 24.68%。

（8）郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

项目总用地面积 526974.63 ㎡，总建筑面积 1206865.4 ㎡，地上建筑面积 882974.55 ㎡，地下建筑面积 323890.85 ㎡，综合容积率小于 2.8，综合绿地率 36.00%，综合建筑密度小于 25%。

（9）郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

本项目规划总建设用地面积 194724.97 ㎡（合 292.09 亩），总建筑面积 669743.85 ㎡，其中地上建筑面积 474753.88 ㎡，地下建筑面积 194989.97 ㎡。综合容积率 2.32，综合绿地率 35.75%，综合建筑密度 24.95%。

（10）郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

本项目建设用地面积 260719.53 平方米（合 391.08 亩），总建筑面积 922861.46 平方米，其中：地上建筑面积 650767.65 平方米，地下建筑面积 272093.81 平方米。综合容积率 2.496，综合绿地率 36.08%，综合建筑密度 15.40%。

（11）郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目

本项目建设用地面积 153655.20 平方米（合 230.483 亩），

总建筑面积623111.96平方米，其中：地上建筑面积430022.42平方米，地下建筑面积193089.54平方米。综合容积率2.799，综合绿地率35.45%，综合建筑密度16.85%。

（12）郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目

本项目建设用地面积145556.25平方米（合218.334亩），总建筑面积591394.40平方米，其中地上建筑面积406107.05平方米，地下建筑面积185287.35平方米。综合容积率2.79，综合绿地率35.93%，综合建筑密度19.40%。

1.9 建设期

序号	项目名称	开工时间	竣工时间（预计）
1	刘集1号一期项目	2015年6月	2025年12月
2	刘集1号二期项目	2015年11月	2025年12月
3	刘集1号三期项目	2016年1月	2023年12月
4	刘集1号四期项目	2016年11月	2023年12月
5	新城社区A区项目	2016年9月	2025年12月
6	康庄社区A区项目	2016年12月	2023年12月
7	大雍庄社区A区项目	2017年2月	2025年12月
8	龙翔嘉苑项目	2014年6月	2024年12月
9	龙源嘉苑项目	2016年1月	2024年12月
10	圃田嘉园项目	2016年9月	2023年12月
11	金光花苑I期项目	2015年9月	2024年12月
12	金光花苑II期项目	2017年1月	2024年12月

1.10 主管部门责任

2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目的项目主管单位为郑东新区城镇建设领导小组办公室。项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建基

础设施项目早见成效。项目主管部门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。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 事前绩效评估情况

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

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

风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。

综合评价，对该项目应“予以支持”。

第二章 项目社会经济效益

2.2 经济效益

项目通过对郑东新区现存棚户区居民的统一拆迁安置，对村庄建设用地进行统一征收，可集约土地资源，面向市场供给。同时通过拆迁安置，改善了区域投资环境，将吸引更多的投资商及企业入驻，带来就业岗位及增加当地税收。本项目能够带动当地经济的发展，增加当地税源的增长，拉动经济增长的作用十分明显。

2.1 社会效益

（1）项目的建设解决了群众居住的现实困难

在我们的社会，任何人都应享有居住的权利，经济社会发展的成果，应该为全体社会成员所共享，而棚户区的居民大多数无力改善居住状况，棚户区改造利用政府补贴的形式，改变了棚户区居民的居住条件，使棚户区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，棚户区改造项目改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的

生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

（2）项目的建设改变了城市面貌，体现了人与环境的和谐发展

棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展，有效节约土地，提高土地集约利用率。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

（3）项目的建设化解了社会矛盾，促进了社会稳定

棚户区居住混乱、管理困难、生活贫困，使这里成为犯罪的多发地区，偷窃、抢劫时有发生，是城市发展过程中影响社会稳定的隐患。棚户区的改造，变无序为有序，不仅使棚户区群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理，减少犯罪的产生；人人有其屋，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定

与和谐。

（4）项目的建设将增强群众对政府的信任

群众与政府的齐心合力是社会主义现代化建设的关键。棚户区改造的实施，棚户区的居民乔迁新居，践行了政府对于这部分社会群体的承诺，是一个树立政府形象的民心工程，增加了群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定了良好的群众基础。

（5）项目的建设加强了群众的自信和对城市发展建设自觉参与的热情

棚户区改造前，这里的居民多有自卑、自弃以及逆反心理；棚户区的改造，改变了他们的生活环境，消除了他们的社会剥夺感，逐步改变了他们对于自己及城市发展的看法。棚户区居民搬进新居以后，许多人彻底改掉了以前的不良行为，重新开始了新的生活，对于自己的未来以及城市发展充满了信心。这些都体现了和谐社会的本质和以人为本的发展理念。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围及说明

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，包含征地费、建设单位管理费、设计费、监理

费等其它费用，及基本预备费等。

项目估算编制依据为《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15号、《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号、《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2008年）、《郑州市建设工程材料基准价格信息》、《工程勘察设计收费标准》（2002年版）、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC 1-2007）、河南省建设工程标准定额站主办的《河南建设工程经济管理》及河南省有关经济文件、河南省郑州市城市建设有关费用的文件规定等。

3.2 资金筹措计划

2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目总投资规模为3201267.02万元，财政资金完成投资总额为1023886.73万元，后续安排财政资金投资939725.29万元，使用银行贷款和基金640955万元，申请使用专项债券596700.00万元， 其中2018年已使用债券资金50000.00万元，2019年已使用债券资金36500.00万元，2020年已使用债券资金28100.00万元，2021年已使用债券资金259050万元，2022年已申请使用债券资金77770万元，2023年已申请使用债券资金27906万元，2024年申请使用债券资金98994万元，2025年计划申请使用债券资金18380万元。

各项目投资及资金筹措计划如下：

（1）郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期总投资规模为239996.59万元，财政资金完成投资总额为35222.67万元，后续安排财政资金投资123023.92万元；拟申请债券资金18000.00万元，2020年已使用债券资金1800万元，2021年已使用债券资金10000万元,2022年已使用债券资金1800万元，2025年计划使用债券资金4400万元，已申请使用债券资金1000万元；银行贷款资金63750.00万元。

（2）郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期总投资规模为163872.22万元，财政资金完成投资总额为69286.00万元，后续安排财政资金投资9861.22万元，拟申请债券资金28000.00万元；本项目2018年已使用债券资金10000.00万元，2020年已使用债券资金1000.00万元，2021年已使用债券资金10000.00万元，2022年已使用债券资金4000万元，2025年计划使用债券资金3000万元，2025年已申请使用债券资金800万元；银行贷款资金56725.00万元。

（3）郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期总投资规模为212615.59万元,财政资金完成投资总额50838.00万元，后续安排财政资金投资49852.59万元，本项目拟申请债券资

金 72400.00 万元，2018 年已申请使用棚户区改造专项债券 40000.00 万元，2020 年已申请使用债券资金 1000.00 万元，2021 年已申请使用债券资金 11000.00 万元，2022 年计划申请使用债券资金 19400.00 万元，2023 年计划申请使用债券资金 1000.00 万元；银行贷款资金 39525.00 万元。

（4）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）四期项目

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）四期项目总投资规模为 187880.42 万元，财政资金完成投资总额 85929.76 万元，后续安排财政资金投资 69350.66 万元；拟申请债券资金 32600.00 万元，其中：2020 年已申请债券资金 2700.00 万元，2021 年已申请债券资金 18000.00 万元，2022 年计划使用债券资金 10700.00 万元，2022 年已使用债券资金 2300.00 万元，2023 年计划申请使用债券资金 1200.00 万元。

（5）郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 89045.55 万元，财政资金完成投资总额为 14614.36 万元，后续安排财政资金投资 46331.19 万元，本项目拟申请债券资金 28100 万元，2019 年已使用债券资金 4000.00 万元，2021 年已使用债券资金 15190 万元，2022 年已申请使用债券资金

3300 万元，2025 年计划申请使用债券资金 5610 万元，本次申请使用债券资金 1000 万元。

（6）郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 235801.52 万元，财政资金完成投资总额为 41705.62 万元，后续安排财政资金投资 139095.90 万元，本项目拟申请债券资金 55000 万元，2019 年已使用债券资金 17500.00 万元，2021 年已使用债券资金 34430 万元，2022 年计划使用债券资金 3070 万元，2022 年已申请使用债券资金 3000 万元。

（7）郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 175583.08 万元，财政资金完成投资总额为 30694.7 万元，后续安排财政资金投资 93888.38 万元，本项目拟申请债券资金 51000 万元，2019 年已使用债券资金 15000.00 万元，2021 年已使用债券资金 25430.00 万元，2022 年已使用债券资金 5200 万元，2025 年计划申请使用债券资金 5370 万元，本次申请使用债券资金 2500 万元。

（8）郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目总投资规模为 577977.00 万元，财政资金完成投资总额为

137355.89 万元，后续安排财政资金投资 90566.11 万元；银行贷款和基金资金 206455 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 143600.00 万元，2020 年已使用债券资金 7000.00 万元，2021 年已使用债券资金 33000.00 万元；2022 年已申请使用债券资金 20000.00 万元；2023 年已使用专项债券资金 7556 万元，为其他项目用途调整资金。2024 年计划申请使用债券资金 76044 万元，2024 年已申请政府专项债券资金 17500 万元。

（9）郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目总投资规模为 292358 万元，财政资金完成投资总额 74500.00 万元，后续安排财政资金投资 77358.00 万元；银行贷款资金 102500.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 38000.00 万元，2020 年已使用债券资金 1000.00 万元，2021 年已使用债券资金 21000 万元，2024 年计划使用债券资金 16000 万元。

（10）郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）总投资规模为 398519.28 万元，财政资金完成投资总额 166671.24 万元，后续安排财政资金投资 130348.04 万元；银行贷款资金 71500.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 30000 万元，2020 年已使用债券资金 6200 万元，2021 年已使用债券

资金 18000 万元，2023 年计划使用债券资金 5800 万元。

（11）郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目

郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目总投资规模为 319308.94 万元，财政资金完成投资总额 145870.55 万元，后续安排财政资金投资 42938.39 万元;银行贷款资金 100500.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 30000 万元，2020 年已使用债券资金 3200 万元,2021 年已使用债券资金 24000 万元，2024 年计划使用 2800 万元。

（12）郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目

郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目总投资规模为 308308.83 万元，财政资金完成投资总额 171197.94 万元，后续安排财政资金投资 67110.89 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 70000.00 万元，2020 年已使用债券资金 4200.00 万元；2021 年已使用债券资金 39000.00 万元；2022 年已使用债券资金 10300 万元；2023 年已使用债券资金 12350.00 万元；2024 年计划使用债券资金 4150.00 万元，2024 年已申请使用 4100.00 万元。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 债券使用计划

项目计划共申请使用棚户区改造专项债券 596700.00 万

元，各项目债券使用计划如下表所示：

各项目债券使用计划表

单位：万元

序号	项目名称	拟使用债券总额	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	刘集 1 号一期项目	18000			1800	10000	1800			4400
2	刘集 1 号二期项目	28000	10000		1000	10000	4000			3000
3	刘集 1 号三期项目	72400	40000		1000	11000	19400	1000		
4	刘集 1 号四期项目	32600			2700	18000	10700	1200		
5	新城社区 A 区项目	28100		4000		15190	3300			5610
6	康庄社区 A 区项目	55000		17500		34430	3070			
7	大雍庄社区 A 区项目	51000		15000		25430	5200			5370
8	龙翔嘉苑项目	143600			7000	33000	20000	7556	76044	
9	龙源嘉苑项目	38000			1000	21000			16000	
10	圃田嘉园项目	30000			6200	18000		5800		
11	金光花苑 I 期项目	30000			3200	24000			2800	
12	金光花苑II期项目	70000			4200	39000	10300	12350	4150	
	合计	596700	50000	36500	28100	259050	77770	27906	98994	18380

4.2 投资者保护措施

（1）建立健全政府性债务风险应急处置预案

按照《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号），经河南省人民政府批准，2017

年3月6日，河南省人民政府办公厅发布《关于印发河南省政府性债务风险应急处置预案的通知》，郑东新区积极建立健全政府性债务风险应急处置工作机制,坚持快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置,牢牢守住不发生区域性、系统性风险的底线,切实防范和化解财政金融风险,维护经济安全和社会稳定。

（2）还款责任及保障计划

项目主管部门将专项债券项目对应的政府性基金收入和专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。

项目单位根据项目建设进度，在保障项目质量的前提下争取项目早日投入运营，保障项目净收益符合预期要求；本期债券严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将专项债券收入、支出、付息等纳入政府性基金预算管理，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。

（3）建立完善的债券资金使用管理机制

郑州市郑东新区计划财政局、项目主管单位、项目单位建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用，保障投资

者合法权益。

4.3 信息披露计划

按照《财政部关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83 号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，应及时向社会披露专项债券相关信息，包括专项债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、项目名称、收益和融资平衡方案等。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期

（1）现金流入

刘集 1 号一期项目区域内共整理出可出让用地面积为 763 亩，性质为商务用地，预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照近几年郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，预估 2022 年商务用地土地出让基础地价为 450 万元/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五

年平均增长速度为6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，刘集1号一期项目土地出让总收入预期为379445.10万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共107424.73万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共272020.36万元。

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	68670.00	72103.50	75708.68	79494.11	83468.81
计提总金额	19463.62	20425.00	21434.45	22494.37	23607.29
剩余土地出让收入	49206.38	51678.50	54274.22	56999.74	59861.52

（2）现金流出

刘集1号一期项目拟申请使用专项债券资金18000.00万元，其中2020年已申请使用棚户区改造专项债券1800.00万元，债券利率为3.34%；2021年已使用债券资金分别为6500万元、3500万元，利率分别为3.18%、2.97%；2022年已使用债券资金1800万元，2025年计划使用债券资金4400万元，2025年已申请使用专项债券资金1000万元，债券期限5年，预期债券利率为4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。刘集1号一期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为20980.45万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期专项债券还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	本期偿还本金	当年还本付息合计
2021	60.12	0.00	60.12
2022	370.77	0.00	370.77
2023	420.09	0.00	420.09
2024	420.09	0.00	420.09
2025	420.09	1800.00	2220.09
2026	535.97	10000.00	10535.97
2027	225.32	1800.00	2025.32
2028	176.00		176.00
2029	176.00		176.00
2030	176.00	4400.00	4576.00
合计	2980.45	18000.00	20980.45

刘集1号一期、二期、三期项目分别申请中国农业银行贷款63750.00万元、56725.00万元、39525.00万元，总计160000.00万元，贷款利率为4.9%。根据还本付息安排和还款计划，刘集1号一期项目中国农业银行银行贷款还本付息情况如附件3所示,预期到期还本付息总额为73717.72万元。

综合考虑刘集1号一期项目债券融资与中国农业银行贷款融资，刘集1号一期项目预期还本付息总额为94698.17万元，项目还本付息情况下表所示：

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	11000	3108.44	14108.44
2021	11000	2613.39	13613.39
2022	12000	2371.43	14371.43
2023	12000	1822.95	13822.95
2024	15000	1204.29	16380.29

2025	4550	538.37	5088.37
2026	10000	535.97	10535.97
2027	1800	225.32	2025.32
2028	0	176.00	176.00
2029	0	176.00	176.00
2030	4400	176.00	4576.00
合计	81750	12948.17	94698.17

（3）资金平衡分析

刘集 1 号一期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 20980.45 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 94698.17 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 272020.36 万元，总体覆盖倍数为 2.87 倍。

（4）结论

刘集 1 号一期项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.2 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期

（1）现金流入

①土地出让收入

刘集 1 号二期区域内共整理出可出让用地面积为 674 亩，其中住宅用地 126 亩、商业用地 187 亩、商务用地 361 亩，本项目预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。

参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，本项目预估2022年住宅用地土地出让综合均价为550万/亩，商务用地土地出让综合均价为450万/亩，商业用地土地出让综合均价为350万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市2016至2020年全市GDP增长速度分别为8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，刘集1号二期项目土地出让总收入预期为34147.42万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共93006.64万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共235436.88万元。

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	59440.00	62412.00	65532.60	68809.23	72249.69
计提总金额	16851.69	17683.85	18557.62	19475.08	20438.40
剩余土地出让收入	42588.31	44728.15	46974.98	49334.15	51811.29

②专项收入

考虑刘集1号二期项目可用于偿还项目融资本息的专项收入。刘集1号二期项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积17031.85平方米，可出售停车位2815个，刘集1号二期项目预计于2022年开始出售商业配套设施和停车位，五

年内完成出售。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估刘集1号二期项目2022年商业配套设施出售均价为20000元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13号），“原则上按照5万元/处出售给安置群众”。刘集1号二期项目出售商业配套设施和停车位形成可用于偿还项目融资本息的专项收入共51719.69万元。

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期专项预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
停车位出售	2815.00	2815.00	2815.00	2815.00	2815.00
配套商业设施出售	6812.74	7153.38	7511.05	7886.60	8280.93
专项收入	9627.74	9968.38	10326.05	10701.60	11095.93

（2）现金流出

刘集1号二期项目2018年已申请使用棚户区改造专项债券10000.00万元，债券利率为3.9%；2020年已申请使用棚户区改造专项债券1000.00万元，债券利率为3.34%；2021年已使用债券资金分别为2720万元、3200万元、4080万元，利率分别为3.11%、3.18%、2.97%；2022年已使用债券资金4000万元，2025年计划使用专项债券资金3000万元，2025年已申请使用专项债券资金800万元，债券期限5年，预期债券利率为4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金，刘集1号二期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为32805.84万元。

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	当年偿还本金	当年还本付息合计
2019	390.00	0	390.00
2020	390.00	0	390.00
2021	423.40	0	423.40
2022	730.93	0	730.93
2023	841.17	10000	10841.17
2024	451.17	0	451.17
2025	451.17	1000	1451.17
2026	537.77	10000	10537.77
2027	230.24	4000	4230.24
2028	120.00	0.00	120.00
2029	120.00	0.00	120.00
2030	120.00	3000.00	3120.00
合计	4805.84	28000.00	32805.84

刘集1号二期项目已申请中国农业银行贷款56725.00万元。根据还本付息安排和还款计划，刘集1号二期项目中国农业银行银行贷款还本付息情况如附件4所示，预期到期还本付息总额为65158.27万元。

综合考虑刘集1号二期项目债券融资与中国农业银行贷款融资，刘集1号二期项目预期还本付息总额为97964.11万元，项目还本付息情况下表所示：

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019	0	390.00	390.00
2020	10725	3150.16	13875.16
2021	11000	2641.33	13641.33
2022	11000	2402.37	13402.37
2023	21000	1964.63	22964.63
2024	11000	1025.42	12025.42
2025	3000	537.19	3537.19
2026	10000	537.77	10537.77
2027	4000	230.24	4230.24

2028	0	120.00	120.00
2029	0	120.00	120.00
2030	3000	120.00	3120.00
合计	84725.00	13239.11	97964.11

（3）资金平衡分析

刘集 1 号二期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 32805.84 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 97964.11 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 287156.57 万元，总体覆盖倍数为 2.93 倍。

（4）结论

刘集 1 号二期项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.3 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期

（1）现金流入

①土地出让收入

刘集 1 号三期区域内共整理出可出让用地面积为 492 亩，其中住宅用地 183 亩、商务用地 309 亩，刘集 1 号三期项目预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，刘集 1 号三期项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 550 万/亩，商务用地土地出让综合均价为 450 万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市2016至2020年全市GDP增长速度分别为8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，刘集1号三期项目土地出让总收入预期为264898.76万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共74932.61万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共189966.15万元。

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	47940.00	50337.00	52853.85	55496.54	58271.37
计提总金额	13575.39	14246.55	14951.27	15691.22	16468.18
剩余土地出让收入	34364.61	36090.45	37902.58	39805.32	41803.19

②专项收入

考虑刘集1号三期项目可用于偿还项目融资本息的专项收入。刘集1号三期项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积16137平方米，可出售停车位3261个，刘集1号三期项目预计于2022年开始出售商业配套设施和停车位，五年内完成出售。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估刘集1号三期项目2022年商业配套设施出售均价为20000元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的

通知》（郑东办〔2018〕13号），“原则上按照5万元/处出售给安置群众”。刘集1号三期项目出售商业配套设施和停车位形成可用于偿还项目融资本息的专项收入共51971.84万元。

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期专项预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
停车位出售	3261.00	3261.00	3261.00	3261.00	3261.00
配套商业设施出售	6454.80	6777.54	7116.42	7472.24	7845.85
专项收入	9715.80	10038.54	10377.42	10733.24	11106.85

刘集1号三期项目拟申请使用债券资金72400.00万元，其中：2018年已申请使用棚户区改造专项债券40000.00万元，债券利率为3.9%；刘集1号三期项目2020年已申请使用棚户区改造专项债券1000.00万元，债券利率为3.34%;2021年已使用债券资金分别为6500万元、2700万元、1800万元，利率分别为3.18%、2.97%、3%；2022年计划使用债券资金19400.00万元，2023年计划使用债券资金1000.00万元，期限5年，预期债券利率为4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金，刘集1号三期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为86151.45万元。

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	当年偿还本金	当年还本付息合计
2019	1560.00	0.00	1560.00
2020	1560.00	0.00	1560.00
2021	1593.40	0.00	1593.40
2022	1934.29	0.00	1934.29
2023	2710.29	40000.00	42710.29

2024	1190.29	0.00	1190.29
2025	1190.29	1000.00	2190.29
2026	1156.89	11000.00	12156.89
2027	816.00	19400.00	20216.00
2028	40.00	1000.00	1040.00
合计	13751.45	72400.00	86151.45

刘集1号三期项目已申请中国农业银行贷款39525.00万元。根据还本付息安排和还款计划，刘集1号三期项目中国农业银行银行贷款还本付息情况如附件5所示，预期到期还本付息总额为45470.00万元。

综合考虑刘集1号三期项目债券融资与中国农业银行贷款融资，刘集1号三期项目预期还本付息总额为45470.00万元，项目还本付息情况下表所示：

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	6525.00	1929.04	8454.04
2021	8000.00	1590.46	9590.46
2022	8000.00	1193.01	9193.01
2023	8000.00	794.48	8794.48
2024	8000.00	394.99	8394.99
2025	1000.00	43.01	1043.01
合计	39525.00	5945.00	45470.00

（3）资金平衡分析

刘集1号三期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为86151.45万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为130336.25万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为241937.99万元，总体覆盖倍数为1.86倍。

（4）结论

刘集 1 号三期项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.4 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期

（1）现金流入

刘集 1 号四期项目收益来源为土地出让收入。项目区域内共整理出可出让用地面积为 515.77 亩，其中住宅用地 320.11 亩、商服用地 195.66 亩，本项目预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 550 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 400 万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，本项目土地出让总收入预期为 281060.68 万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 79494.71 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共

201565.97 万元。

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	50864.90	53408.15	56078.55	58882.48	61826.60
计提总金额	14401.72	15113.83	15861.54	16646.64	17470.99
剩余土地出让收入	36463.18	38294.32	40217.01	42235.84	44355.61

（2）现金流出

刘集 1 号四期项目拟申请债券资金 32600.00 万元，其中：2020 年已申请债券资金 2700.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 6800 万元、5520 万元、3680 万元、2000 万元，利率分别为 3.18%、2.97%、2.97%、3%；2022 年计划申请债券资金 10700.00 万元,已申请使用 2300.00 万元，2023 年计划申请使用债券资金 1200.00 万元。债券期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 38181.98 万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	本期偿还本金	当年还本付息合计
2021	90.18	0.00	90.18
2022	640.40	0.00	640.40
2023	1068.40	0.00	1068.40
2024	1116.40	0.00	1116.40
2025	1116.40	2700.00	3816.40
2026	1026.22	18000.00	19026.22
2027	476.00	10700.00	11176.00
2028	48.00	1200.00	1248.00
合计	5581.98	32600.00	38181.98

（3）资金平衡分析

刘集1号四期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为38181.98万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为201565.97万元，总体覆盖倍数为5.28倍。

（4）结论

刘集1号四期项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.5 郑东新区新城社区A区棚户区改造项目

（1）现金流入

①土地出让收入

新城社区A区项目区域内共整理出可出让用地面积为76亩，性质为商务用地，新城社区A区项目预计于2022年开始每年按用地面积的10%、10%、20%、30%、30%出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，新城社区A区项目预估2022年当前商务用地土地出让综合均价为450万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市2016至2020年全市GDP增长速度分别为8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，新城社区A区项目土地出让总收入预期为38900.43万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共11009.67万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共27890.76万元。

郑东新区新城社区A区棚户区改造项目土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	3420.00	3591.00	7541.10	11877.23	12471.09
计提总金额	969.35	1017.23	2135.02	3360.89	3527.17
剩余土地出让收入	2450.65	2573.77	5406.08	8516.34	8943.92

②专项收入

新城社区A区项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积9268.57平方米，可出售停车位1150个，新城社区A区项目预计于2022年开始出售商业配套设施和停车位，五年内完成出售。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估新城社区A区项目2022年商业配套设施出售均价20000元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13号），“原则上按照5万元/处出售给安置群众”。新城社区A区项目出售商业配套设施和停车位形成可用于偿还项目融资本息的专项预期收入共26235.88万元。

郑东新区新城社区A区棚户区改造项目预期专项收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
停车位出售	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00
配套商业设施出售	3707.43	3892.80	4087.44	4291.81	4506.40
专项收入	4857.43	5042.80	5237.44	5441.81	5656.40

（2）现金流出

新城社区A区项目2019年已申请使用第一批棚户区改造专项债券3000.00万元、第二批棚户区改造专项债券1000.00万元，债券利率分别为3.33%、3.34%；;2021年已使用债券资金分别为6500万元、2000万元、6690万元，利率分别为2.97%、2.99%、3%;2022年已申请使用债券资金3300万元，2025年计划申请使用债券资金5610万元，本次申请使用债券资金1000万元。期限5年，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。新城社区A区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为32254.92万元。

郑东新区新城社区A区棚户区改造项目还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还利息	当年偿还本金	当年还本付息合计
2020	133.30	0.00	133.30
2021	133.30	0.00	133.30
2022	586.85	0.00	586.85
2023	677.27	0.00	677.27
2024	677.27	4000.00	4677.27
2025	543.97	0.00	543.97
2026	697.68	15190.00	15887.68
2027	244.13	3300.00	3544.13
2028	153.71	0.00	153.71
2029	153.71	0.00	153.71
2030	153.71	5610	5763.71
合计	4154.92	28100.00	32254.92

（3）资金平衡分析

新城社区A区项目申请使用的债券资金预期还本付息

总额为 32254.92 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 54126.64 万元，总体覆盖倍数为 1.68 倍。

（4）结论

新城社区 A 区项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.6 郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目

（1）现金流入

①专项收入

康庄社区 A 区项目区域内无可出让用地。康庄社区 A 区项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积 23418.78 平方米，可出售停车位 4071 个，康庄社区 A 区项目预计于 2022 年开始出售商业配套设施和停车位，五年内完成出售。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估本项目 2022 年商业配套设施出售均价为 20000 元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕

13 号），“原则上按照 5 万元/处出售给安置群众”。康庄社区 A 区项目出售商业配套设施和停车位形成可用于偿还项目融资本息的专项预期收入共 72116.42 万元。

郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目预期专项收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
停车位出售	4071.00	4071.00	4071.00	4071.00	4071.00
配套商业设施出售	9367.51	9835.89	10327.68	10844.07	11386.27
专项收入	13438.51	13906.89	14398.68	14915.07	15457.27

（2）现金流出

康庄社区 A 区项目 2019 年已申请使用第一批棚户区改造专项债券 12000.00 万元、第二批棚户区改造专项债券 5500.00 万元，债券利率分别为 3.33%、3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 7500 万元、930 万元、11500 万元、9500 万元、5000 万元，利率分别为 3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、2.99%；2022 年计划使用债券资金 3070 万元，已申请使用债券资金 3000 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金，项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 63884.37 万元。

郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还利息	当年偿还本金	当年还本付息合计
2020	583.30	0.00	583.30
2021	583.30	0.00	583.30
2022	1654.07	0.00	1654.07
2023	1776.87	0.00	1776.87
2024	1776.87	17500.00	19276.87

年度	本期偿还利息	当年偿还本金	当年还本付息合计
2025	1193.57	0.00	1193.57
2026	1193.57	34430.00	35623.57
2027	122.80	3070.00	3192.80
合计	8884.4	55000.0	63884.37

（3）资金平衡分析

康庄社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 63884.37 万万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 72116.42 万元，总体覆盖倍数为 1.13 倍。

（4）结论

康庄社区 A 区项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.7 郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目

（1）现金流入

①土地出让收入

大雍庄社区 A 区项目区域内共整理出可出让用地面积为 40 亩，性质为住宅用地，大雍庄社区 A 区项目预计于 2022 年开始每年按用地面积的 10%、10%、20%、30%、30%出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，大雍庄社区 A 区项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 880 万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市

GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，大雍庄社区 A 区项目土地出让总收入预期为 40037.87 万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 11272.47 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让预期收入共 28765.40 万元。

郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	3520.00	3696.00	7761.60	12224.52	12835.75
计提总金额	991.79	1041.07	2185.62	3441.43	3612.57
剩余土地出让收入	2528.21	2654.93	5575.98	8783.09	9223.18

②专项收入

大雍庄社区 A 区项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积 14060.23 平方米，可出售停车位 2693 个，大雍庄社区 A 区项目预计于 2021 年开始出售商业配套设施和停车位，五年内完成出售。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估大雍庄社区 A 区项目 2022 年商业配套设施出售均价为 20000 元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13 号），“原则上按照 5 万元/处出售给安置群众”。大雍庄社区 A 区项目出售商业配套

设施和停车位形成可用于偿还项目融资本息的专项预期收入共44541.66万元。

郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造项目预期专项收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
停车位出售	2693.00	2693.00	2693.00	2693.00	2693.00
配套商业设施出售	5624.09	5905.30	6200.56	6510.59	6836.12
专项收入	8317.09	8598.30	8893.56	9203.59	9529.12

（2）现金流出

大雍庄社区A区项目2019年已申请使用第一批棚户区改造专项债券13000.00万元、第二批棚户区改造专项债券2000.00万元，债券利率分别为3.33%、3.34%；2021年已使用债券资金分别为7500万元、500万元、1500万元、6600万元、3000万元、6330万元，利率分别为3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、2.99%、3%；2022年已使用债券资金5200万元，2025年计划使用债券资金5370万元，本次申请使用债券资金2500万元。债券期限5年，预期债券利率为4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金，大雍庄社区A区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为59416.55万元。

郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造项目还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	当年偿还本金	当年还本付息合计
2020	499.70	0.00	499.70
2021	499.70	0.00	499.70
2022	1283.07	0.00	1283.07
2023	1425.55	0.00	1425.55
2024	1425.55	15000.00	16425.55
2025	1140.65	0.00	1140.65
2026	1140.65	25430.00	26570.65

2027	357.28	5200.00	5557.28
2028	214.80	0.00	214.80
2029	214.80	0.00	214.80
2030	214.8	5370	5584.8
合计	8416.55	51000.00	59416.55

（3）资金平衡分析

大雍庄社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 59416.55 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 73307.06 万元，总体覆盖倍数为 1.23 倍。

（4）结论

大雍庄社区 A 区项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.8 郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

（1）现金流入

龙翔嘉苑项目区域内共整理出可出让用地面积为 1255.76 亩，其中住宅用地 1090.8 亩、商业用地 164.96 亩，预计于 2021 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，预估 2022 年住宅用地土地出让基础地价为 2000 万元/亩，商业用地土地出让基础地价为 700 万元/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五

年平均增长速度为6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，龙翔嘉苑项目土地出让总收入预期为2538554.57万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共712737.52万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共1825817.04万元。

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	459414.40	482385.12	506504.38	531829.59	558421.07
计提总金额	129024.48	135456.28	142209.67	149300.73	156746.35
剩余土地出让收入	330389.92	346928.84	364294.70	382528.86	401674.73

（2）现金流出

龙翔嘉苑项目拟申请债券资金143600.00万元，其中：2020年已申请使用专项债券资金7000.00万元，债券利率3.34%；2021年已使用债券资金分别为4000万元、4000万元、7500万元、13010万元、2000万元、2490万元，利率分别为3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、2.99%、3%；2022年已使用债券资金分别为9500万元、10500万元，利率分别为2.74%、2.72%，2023年已申请政府专项债券资金7556万元。2024年计划使用债券资金76044万元，债券期限5年，预期债券利率为4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本

金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为169289.49万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目专项债券还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	本期偿还本金	当年还本付息合计
2021	233.80	0.00	233.80
2022	1248.00	0.00	1248.00
2023	1793.90	0.00	1793.90
2024	1793.90	0.00	1793.90
2025	5137.90	7000.00	12137.90
2026	4904.10	36556.00	41460.10
2027	3889.90	24000.00	27889.90
2028	3344.00	0.00	3344.00
2029	3344.00	76044.00	79388.00
合计	25689.49	143600.00	169289.49

龙翔嘉苑项目已申请国家开发银行贷款162355万元，贷款利率为4.445%，根据还本付息安排和还款计划，项目国家开发银行贷款还本付息情况如附件4所示，预期到期还本付息总额为190040.34万元。

龙翔嘉苑项目已申请国家开发银行基金44100万元，利率为1.2%，根据还本付息安排和还款计划，项目国家开发银行基金还本付息情况如附件4所示，预期到期还本付息总额为46151.10万元。

综合考虑龙翔嘉苑项目债券融资、国家开发银行贷款和国家开发银行基金融资,项目预期还本付息总额为405480.92万元，项目还本付息情况下表所示：

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目还本付息表

单位：万元

年份	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	29998.00	7405.78	37403.78
2021	20248.00	6633.26	26881.26
2022	30248.00	6737.43	36985.43
2023	20248.00	6273.31	26521.31
2024	30248.00	5363.29	35611.29
2025	82465.00	7530.86	89995.86
2026	36556.00	4904.10	41460.10
2027	24000.00	3889.90	27889.90
2028	0.00	3344.00	3344.00
2029	76044.0	3344.00	79388.00
合计	350055.00	55425.92	405480.92

（3）资金平衡分析

龙翔嘉苑项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 169289.49 万元，结合项目已申请的银行和基金贷款，总体还本付息总额为 405480.92 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 1825817.04 万元，总体覆盖倍数为 4.50 倍。

（4）结论

龙翔嘉苑项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.9 郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

（1）现金流入

①土地出让收入

龙源嘉苑项目收益来源为土地出让收入和专项收入。项

目区域内共整理出可出让用地面积为987.71亩，其中住宅用地752.11亩、商服用地235.6亩，本项目预计于2022年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及项目周边土地出让价格，结合土地位置因素，本项目预估2022年住宅用地土地出让综合均价为2000万/亩，商服用地土地出让综合均价为700万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市2016至2020年全市GDP增长速度分别为8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，本项目土地出让总收入预期为1844610.43万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共518018.58万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共1326591.85万元。

郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	333828.00	350519.40	368045.37	386447.64	405770.02
计提总金额	93777.37	98450.96	103358.24	108510.87	17470.99
剩余土地出让收入	240050.63	252068.44	264687.13	277936.77	44355.61

（2）现金流出

龙源嘉苑项目拟申请债券资金38000.00万元，其中2020年已申请债券资金1000.00万元,2021年已使用债券资

金分别为5000万元、15000万元、1000万元，利率分别为3.11%、2.97%、2.99%，2024年计划使用债券资金16000万元，债券期限5年，预期债券利率为4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为45119.50万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目债券还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	本期偿还本金	当年还本付息合计
2020		0.00	0.00
2021	33.40	0.00	33.40
2022	783.90	0.00	783.90
2023	783.90	0.00	783.90
2024	783.90	0.00	783.90
2025	1423.90	1000.00	2423.90
2026	1390.50	21000.00	22390.50
2027	640.00	0.00	640.00
2028	640.00	0.00	640.00
2029	640.00	16000.00	16640.00
合计	7119.50	38000.00	45119.50

龙源嘉苑项目已申请国家开发银行贷款102500万元，贷款利率为4.545%，根据还本付息安排和还款计划，本项目国家开发银行贷款还本付息情况如附件5所示，预期到期还本付息总额为117065.30万元。

综合考虑本项目债券融资和国家开发银行贷款融资，本项目预期还本付息总额为162184.80万元，项目还本付息情况下表所示：

郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	6250	3082.08	9332.08
2021	19250	4079.87	23329.87
2022	19250	3955.46	23205.46
2023	19250	3080.55	22330.55
2024	19250	2205.63	21455.63
2025	20250	1970.72	22220.72
2026	21000	1390.50	22390.50
2027	0	640.00	640.00
2028	0	640.00	640.00
2029	16000	640.00	16640.00
合计	140500	21685	162184.80

（3）资金平衡分析

龙源嘉苑项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 162184.80 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 1326591.85 万元，总体覆盖倍数为 8.18 倍。

（4）结论

龙源嘉苑项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.10 郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

（1）现金流入

圃田嘉园项目收益来源为土地出让收入。项目区域内共整理出可出让用地面积为 453.33 亩，其中住宅用地 259.71 亩、商服用地 193.62 亩，本项目预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及项目周边土地出让价格，结合土地位置因素，本项目预估 2022 年住宅用地

土地出让综合均价为700万/亩，商服用地土地出让综合均价为400万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市2016至2020年全市GDP增长速度分别为8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，本项目土地出让总收入预期为286498.45万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共80920.72万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共205577.74万元。

郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	51849.00	54441.45	57163.52	60021.70	63022.78
计提总金额	14657.95	15383.84	16146.02	16946.31	17786.61
剩余土地出让收入	37191.05	39057.61	41017.51	43075.39	45236.17

（2）现金流出

圃田嘉园项目拟申请债券资金30000.00万元，其中2020年已使用债券资金6200万元，债券利率为3.34%；2021年已使用债券资金分别为5000万元、13000万元，利率分别为3.18%、2.97%,2023年计划使用债券资金5800万元，期限5年，预期债券利率为4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为

34920.90万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）债券还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021	207.08	0.00	207.08
2022	752.18	0.00	752.18
2023	752.18	0.00	752.18
2024	984.18	0.00	984.18
2025	984.18	6200.00	7184.18
2026	777.10	18000.00	18777.10
2027	232.00	0.00	232.00
2028	232.00	5800.00	6032.00
合计	4920.9	30000	34920.90

圃田嘉园项目已申请国家开发银行贷款71500万元，贷款利率为4.655%，根据还本付息安排和还款计划，本项目国家开发银行贷款还本付息情况如附件6所示，预期到期还本付息总额为81667.78万元。

综合考虑本项目债券融资和国家开发银行贷款融资，本项目预期还本付息总额为116588.68万元，项目还本付息情况下表所示：

郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	6250	2194.64	8444.64
2021	13050	3016.66	16066.66
2022	13050	2954.29	16004.29
2023	13050	2346.81	15396.81
2024	13050	1971.33	15021.33
2025	19250	1363.85	20613.85
2026	18000	777.10	18777.10
2027	0	232.00	232.00
2028	5800	232.00	6032.00
合计	101500.00	15088.68	116588.68

（3）资金平衡分析

圃田嘉园项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为116588.68万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为205577.74万元，总体覆盖倍数为1.76倍。

（4）结论

圃田嘉园项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.11 郑东新区金光花苑I期棚户区改造项目

（1）现金流入

金光花苑I期项目收益来源为土地出让收入。项目区域内共整理出可出让用地面积为512.73亩，其中住宅用地139.19亩、商服用地373.54亩，预计于2022年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，预估项目区域内2022年住宅用地土地出让综合均价为700万/亩，商服用地土地出让综合均价为400万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市2016至2020年全市GDP增长速度分别为8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，本项目土地出让总收入预期为272799.31万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共77176.83万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共195622.48万元。

金光花苑I期项目土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	49369.80	51838.29	54430.20	57151.71	60009.30
计提总金额	13982.15	14673.33	15399.06	16161.08	16961.21
剩余土地出让收入	35387.65	37164.96	39031.14	40990.63	43048.09

（2）现金流出

金光花苑I期项目拟申请债券资金30000.00万元，2020年已使用债券资金3200万元，2021年已使用债券资金分别为2500万元、16000万元、5500万元，利率分别为3.11%、2.97%、3%，2024年计划使用债券资金2800万元，债券期限5年，预期债券利率为4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为34684.15万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

金光花苑I期项目债券资金还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	本期偿还本金	当年还本付息合计
2021	106.88	0.00	106.88
2022	824.83	0.00	824.83
2023	824.83	0.00	824.83
2024	824.83	0.00	824.83
2025	936.83	3200.00	4136.83
2026	829.95	24000.00	24829.95

2027	112.00	0.00	112.00
2028	112.00	0.00	112.00
2029	112.00	2800.00	2912.00
合计	4684.15	30000.00	34684.15

金光花苑I期项目已申请国家开发银行贷款100500万元，贷款利率为4.545%，根据还本付息安排和还款计划，金光花苑I期项目国家开发银行贷款还本付息情况如附件7所示，预期到期还本付息总额为114242.94万元。

综合考虑金光花苑I期项目债券融资和国家开发银行贷款融资，预期还本付息总额为148927.09万元，项目还本付息情况下表所示：

金光花苑I期项目还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	10500	3005.38	13505.38
2021	18000	3890.59	21890.59
2022	18000	3790.44	21790.44
2023	18000	2972.34	20972.34
2024	18000	2154.24	20154.24
2025	21200	1448.14	22648.14
2026	24000	829.95	24829.95
2027	0	112.00	112.00
2028	0	112.00	112.00
2029	2800	112.00	2912.00
合计	130500.00	18427.09	148927.09

（3）资金平衡分析

金光花苑I期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为34684.15万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为148927.09万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为195622.48万元，总体覆盖倍数为1.31倍。

（4）结论

金光花苑 I 期项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.12 郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目

（1）现金流入

金光花苑 II 期项目收益来源为土地出让收入。项目区域内共整理出可出让用地面积为 421.15 亩，其中住宅用地 77.66 亩、商服用地 343.49 亩，预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，预估项目区域内 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 700 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 400 万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，项目土地出让总收入预期为 211916.80 万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 59988.08 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共

151928.72 万元。

金光花苑 II 期项目土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	38351.60	40269.18	42282.64	44396.77	46616.61
计提总金额	10868.72	11405.65	11969.41	12561.37	13182.93
剩余土地出让收入	27482.88	28863.53	30313.22	31835.40	33433.68

（2）现金流出

金光花苑 II 期项目拟申请债券资金 70000.00 万元，2020 年已使用债券资金 4200 万元，债券利率 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 5000 万元、8000 万元、3100 万元、13900 万元、9000 万元，利率分别为 3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、3%，2022 年已使用债券资金 10300.00 万元，2023 年已使用债券资金 12350 万元；2023 年计划使用债券资金 4150.00，2023 年已申请使用 4100 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 81371.55 万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

金光花苑 II 期项目债券资金还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还利息	当年偿还本金	当年还本付息合计
2021	0.00	140.28	140.28
2022	0.00	1333.49	1333.49
2023	0.00	1614.31	1614.31
2024	0.00	2108.31	2108.31
2025	4200.00	2274.31	6474.31
2026	39000.00	2134.03	41134.03
2027	10300.00	940.82	11240.82
2028	12350.00	660.00	13010.00
2029	4150.00	166.00	4316.00

合计	70000.00	11371.55	81371.55

（3）资金平衡分析

金光花苑II期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为81371.55万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为151928.72万元，总体覆盖倍数为1.87倍。

（4）结论

金光花苑II期项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.13 结论

2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目各子项目可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入和专项收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

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

方面：

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

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

（2）规划风险

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建设单位造成的风险。拆迁和建设工作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，都增加了城中村改造项目的潜在的政治风险。

（4）偿付风险

在本次债券存续期内，如果出现国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素，本次债券对应的土地出让

收入的实现可能受到一定的影响，债券本息将不能按时偿付。

6.2 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目单位制定详细的措施来防范和降低项目风险如下：

（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，切实可行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，一旦发生紧急情况可启动相应的预案。

（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。

（4）郑东新区城镇建设领导小组办公室和郑州市郑东新区管理委员会计划财政局严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）的规定，将所涉及的收入、支出、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

附件 1：郑东新区及周边土地出让价格参考表

序号	项目名称	合同编号或划拨决定书编号	宗地位置	面积（亩）	用途	价款(万元)	单价（万元/亩）
1	河南好喜地置业有限公司	郑国土资协 ZD（牟）（2017）401号	同舟路南侧、岗吴路东侧、豫兴大道北侧、锦绣路西侧	74.349375	城镇住宅用地	37045.82	498.27
2	新乡市碧桂园房地产开发有限公司	郑国土资出让-ZD(牟)-2017406	白沙园区同舟路北、锦绣路西	69.78468	城镇住宅用地	54000	773.81
3	郑州市郑汴产业带开发建设投资有限公司	郑国土资协 ZD(牟)（2018）402号	白沙园区同心路北、科学大道南、锦绣路西、岗吴路东	39.376725	其他普通商品住房用地	19680.48	499.80
4	郑州旭辉博澳房地产开发有限公司	郑国土资出让-ZD(牟)-2018408	白沙路南、陇海快速路北、慧通路西、前程路东辅道东	74.649225	城镇住宅用地	37000	495.65
5	河南亚通置业有限公司	郑国土资协 ZD(牟)（2018）404号	白沙园区金水大道南辅道南、龙华路东、文汇路北、永丰南路西	26.86608	商务金融用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地（地块兼容商业建筑面积比例不得大于总建筑面积的20%）。	12494.52	465.07
6	北京览秀城置业有限公司	410100-CR-2016-1381-17224	朝阳路南、龙翔二街东	83.896425	其他普通商品住房用地	351000	4183.73
7	四川雅居乐房地产开发有限公司	410100-CR-2016-1329-16620	朝阳路北、如意东路东	74.227	其他普通商品住房用地	179100	2412.86
8	荣盛房地产发展股份有限公司	410100-CR-2016-1330-16621	朝阳路北、九如路西	71.557	其他普通商品住房用地	186300	2603.52
9	河南碧源新城置业有限公司	郑国土资出让-ZD-2018402	如意东路东、如意河东四街北	46.59726	其他普通商品住房用地	112500	2414.31

10	北京丰茂置业有限公司	郑国土资交易告字（2019）86号	龙湖内环南路南、众意西路冬	82.79662	城镇住宅用地	221000	2669.19
11	烟台中海兴业地产有限公司、中海兴业武汉房地产有限公司	郑国土资交易示字（2019）82号	龙湖外环北路南、龙津路东	108.6604	城镇住宅用地	267000	2457.20
12	天津绿城北方置地有限公司、北京绿城投资有限公司	郑国土资交易示字（2019）81号	龙湖中环东路东、南录庄街北	84.37102	城镇住宅用地	194000	2299.37
13	河南郑欧丝路建设发展有限公司	郑国土资交易示字（2019）43号	龙湖中环南路南、龙腾二街东	82.7785	商业用地	68000	821.47
14	河南中原版权保护中心有限公司	郑国土资交易示字（2019）43号	动力北路北、嘉园东路西	10.4366	商业用地	9700	929.41
15	新东润地产有限公司	郑国土资交易示字（2019）43号	白沙园区白沙路南、同德路东、润丰路北、雁鸣路西	104.9911	城镇住宅用地	55000	523.85
16	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东[2020]7号（网）	白沙园区云溪北路南、西科路东、西秀路北、翠晖路西	36.15	城镇住宅用地、零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地	26623	736.73
17	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东出[2020]2号	白沙园区云松路东、西秀路南、西康路西	70.62	商务金融用地兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地、文化设施用地、体育用地、医疗卫生用地、城镇住宅用地、城镇村道路用地	38252	541.89

附件 2：土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据

（一）上解省财政费用

根据《河南省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），“省级财政集中土地出让金总价款的 3%由省统一管理使用,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”。

（二）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。

（三）农业土地开发资金

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

（四）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。

（五）新增建设用地有偿使用费

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

（六）土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入2%计提，支付国土部门。

（七）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），按照土地出让净收益的10%计提。

（八）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），按照土地出让净收益的10%计提。

附件 3：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期项目银行贷款还本付息表

银行贷款还本付息情况（单位：万元）

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	63750.00		11000.00	52750.00	3108.44	14108.44
2021	52750.00		11000.00	41750.00	2553.27	13553.27
2022	41750.00		12000.00	29750.00	2000.66	14000.66
2023	29750.00		12000.00	17750.00	1402.86	13402.86
2024	17750.00		15000.00	2750.00	784.20	15784.20
2025	2750.00		2750.00	0.00	118.28	2868.28
合计			63750.00		9967.72	73717.72

附件 4：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期项目银行贷款还本付息表

银行贷款还本付息情况（单位：万元）

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	56725.00		10725.00	46000.00	2760.16	13485.16
2021	46000.00		11000.00	35000.00	2217.93	13217.93
2022	35000.00		11000.00	24000.00	1671.44	12671.44
2023	24000.00		11000.00	13000.00	1123.46	12123.46
2024	13000.00		11000.00	2000.00	574.25	11574.25
2025	2000.00		2000.00	0.00	86.02	2086.02
合计			56725.00		8433.27	65158.27

附件 5：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期项目银行贷款还本付息表

银行贷款还本付息情况（单位：万元）

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	39525.00		6525.00	33000.00	1929.04	8454.04
2021	33000.00		8000.00	25000.00	1590.46	9590.46
2022	25000.00		8000.00	17000.00	1193.01	9193.01
2023	17000.00		8000.00	9000.00	794.48	8794.48
2024	9000.00		8000.00	1000.00	394.99	8394.99
2025	1000.00		1000.00	0.00	43.01	1043.01
合计			39525.00		5945.00	45470.00

附件 6：郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目银行贷款还本付息表

银行贷款还本付息情况

单位：万元

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	162355		19998	142357	6886.58	26884.58
2021	142357		20248	122109	5990.26	26238.26
2022	122109		20248	101861	5090.24	25338.24
2023	101861		20248	81613	4190.21	24438.21
2024	81613		20248	61365	3290.19	23538.19
2025	61365		61365	0	2237.86	63602.86
合计			162355		27685.34	190040.34

基金还本付息情况

单位：万元

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	44100		10000	34100	519.20	10519.20
2021	34100			34100	409.20	409.20
2022	34100		10000	24100	399.20	10399.20
2023	24100			24100	289.20	289.20
2024	24100		10000	14100	279.20	10279.20
2025	14100		14100	0	155.10	14255.10
合计			44100		2051.10	46151.10

附件 7：郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目银行贷款还本付息情况

银行贷款还本付息情况

单位：万元

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	102500		6250	96250	3082.08	9332.08
2021	96250		19250	77000	4046.47	23296.47
2022	77000		19250	57750	3171.56	22421.56
2023	57750		19250	38500	2296.65	21546.65
2024	38500		19250	19250	1421.73	20671.73
2025	19250		19250	0	546.82	19796.82
合计			102500		14565.30	117065.30

附件 8：郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）银行贷款还本付息情况

银行贷款还本付息情况

单位：万元

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	71500		6250	65250	2194.64	8444.64
2021	65250		13050	52200	2809.58	15859.58
2022	52200		13050	39150	2202.11	15252.11
2023	39150		13050	26100	1594.63	14644.63
2024	26100		13050	13050	987.15	14037.15
2025	13050		13050	0	379.67	13429.67
合计			71500		10167.78	81667.78

附件 9：金光花苑 I 期项目银行贷款还本付息情况

银行贷款还本付息情况

单位：万元

日期	起初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	100500		10500	90000	3005.38	13505.38
2021	90000		18000	72000	3783.71	21783.71
2022	72000		18000	54000	2965.61	20965.61
2023	54000		18000	36000	2147.51	20147.51
2024	36000		18000	18000	1329.41	19329.41
2025	18000		18000	0	511.31	18511.31
合计			100500		13742.94	114242.94

附件 10：2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目事前绩效评估报告

一、专项债券项目基本情况

（一）立项背景

为改善和保障民生，提升广大居民的幸福感和获得感，提升和完善城市功能,改善城区落后面貌，郑东新区发展改革和统计办公室做出了对郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期等 12 个项目可行性研究报告的批复，由郑东新区城镇建设领导小组办公室作为项目单位，负责棚户区改造项目的建设工作。

（二）项目内容

本项目建设内容包括安置住房，配套服务用房、幼儿园、配套机动车停车位和非机动车辆位。

（三）资金投入

2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目总投资规模为 3201267.02 万元，财政资金完成投资总额为 1023886.73 万元，后续安排财政资金投资 939725.29 万元，使用银行贷款和基金 640955 万元，申请使用专项债券 596700.00 万元， 其中 2018 年已使用债券资金 50000.00 万元，2019 年已使用债券

资金 36500.00 万元，2020 年已使用债券资金 28100.00 万元，2021 年已使用债券资金 259050 万元，2022 年已申请使用债券资金 77770 万元，2023 年已申请使用债券资金 27906 万元，2024 年申请使用债券资金 98994 万元，2025 年计划申请使用债券资金 18380 万元。

二、专项债券项目实施的必要性

（一）项目立项与政策规划

本项目建设单位为郑东新区城镇建设领导小组办公室，该项目已完成发改委立项审批，并于 2018 年开始申报使用债券资金 3000 万元，相关规划手续完善，满足郑东新区发展以及居民的现实需求，符合郑东整体发展规划。

（二）项目收益与融资自求平衡

债券存续期内，本项目预期还本付息总额为 1413229.00 万元，剩余可用于偿还债券本息的净收益为 4907768.84 万元，覆盖倍数约为 3.40。

本项目预期可用于偿还项目债券本息的专项收入对还本付息能形成有效的覆盖倍数，债券存续期内可以满足专项债券还本付息的要求，能够实现项目收益和融资自求平衡。

三、专项债券项目绩效目标

（二）产出和效果目标

<table>
<tr><td colspan="3">项目名称</td><td colspan="3">2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目</td></tr>
<tr><td colspan="3">主管部门</td><td>郑东新区城镇建设领导小组办公室</td><td>项目单位</td><td>郑东新区城镇建设领导小组办公室</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="4">项目资金
（万元）</td><td>建设期投入资金总额：</td><td colspan="2">3201267.02</td></tr>
<tr><td>其中：财政拨款</td><td colspan="2">1972612</td></tr>
<tr><td>债券资金</td><td colspan="2">596700</td></tr>
<tr><td>自筹资金</td><td colspan="2">631955</td></tr>
<tr><td rowspan="2">绩效目标</td><td colspan="5">实施目标</td></tr>
<tr><td colspan="5">本项目的实施解决了群众居住的现实困难；改变了城市面貌，体现了人与环境的和谐发展；化解了社会矛盾，促进了社会稳定；增强群众对政府的信任；加强了群众的自信和对城市发展建设自觉参与的热情。同时，项目通过对郑东新区现存棚户区居民的统一拆迁安置，对村庄建设用地进行统一征收，可集约土地资源，面向市场供给。同时通过拆迁安置，改善了区域投资环境，将吸引更多的投资商及企业入驻，带来就业岗位及增加当地税收。本项目能够带动当地经济的发展，增加当地税源的增长，拉动经济增长的作用十分明显。</td></tr>
<tr><td rowspan="14">绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td colspan="2">指标值</td></tr>
<tr><td rowspan="13">产出指标</td><td rowspan="5">数量指标</td><td>总建筑面积</td><td colspan="2">以政府文件为准</td></tr>
<tr><td>安置住房面积</td><td colspan="2">以政府文件为准</td></tr>
<tr><td>建设安置房总套数</td><td colspan="2">以政府文件为准</td></tr>
<tr><td>配套商业面积</td><td colspan="2">以政府文件为准</td></tr>
<tr><td>机动车停车位</td><td colspan="2">以政府文件为准</td></tr>
<tr><td rowspan="2">质量指标</td><td>建设内容竣工验收情况</td><td colspan="2">合格</td></tr>
<tr><td>相关设备购置验收情况</td><td colspan="2">合格</td></tr>
<tr><td rowspan="3">时效指标</td><td>项目开工建设</td><td colspan="2">按计划开工建设</td></tr>
<tr><td>项目建设工期</td><td colspan="2">按工期计划完成</td></tr>
<tr><td>项目资金支出计划</td><td colspan="2">按项目建设进度及时支付</td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>总投资成本控制</td><td colspan="2">以竣工决算文件为准</td></tr>
</table>

		经济效益指标	项目收支平衡	实现项目债券存续期内的收支平衡
		社会效益指标	居民生活水平与生活质量	有效提升
			新增就业机会	有效增加
			郑东新区整体城市形象	有效提升
		生态效益指标	建设过程中扬尘处理	有效处理
			施工噪音	有效处理
			建成后生态环境改善程度	有效改善
		可持续影响指标	中心城市建设	有效提升中心城市建设进度
	满意度指标	服务对象满意度指标	安置群众满意度	满意

（一）总体绩效目标

本项目总体绩效目标为完成固定资产投资3201267.02万元，按主管部门批复的相关要求，完成项目建设内容并完成竣工验收。

四、专项债券项目实施方案的有效性

（一）项目决策程序

根据项目建设内容，本项目为棚户区改造项目建设，符合《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）、《财政部办公厅 国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财预办）〔2021〕209号的相关要求，棚户区改造项目属于市政基础设施领域专项债券资金重点支持的项目类

型，项目申报、建设符合国家政策的相关要求，符合郑东新区的整体发展规划。

本项目的收入来源为土地出让收入和配套用房及车位售卖收入，属于有一定收益的公益性项目，能够实现项目融资与收益自求平衡，符合专项债券支持的领域和方向。

郑东新区发展改革和统计办公室就本项目做出了可行性研究报告的批复。立项程序规范合法，完成了主管部门、发改、财政等部门的审批情况。

（二）前期准备

前期准备工作包括如下几个方面

1.通过项目完善的管理组织体系，本着精干、高效的原则，同时根据本工程的施工特点及初步拟定的施工程序，委派实践经验丰富、业务能力强、综合素质高的人员组成项目经理部，实行项目管理，负责工程的组织实施。

2.项目成立后，由项目经理主持对管理人员进行合同交底，明确合同质量目标、工期进度，并将这一项要求贯彻到过程控制中。合同履行过程中发生的变更，项目部应根据变更响应程序分别进行评审处理并重新交底。

3.工程需用的各种施工物资和机械设备应有组织、有计划的进场。包括施工材料和施工机具的准备工作，同时还包括预制加工成品、半成品的准备，组织落实重点材料的定货

计划，供货计划单应准确可靠，并交由技术负责人审批，做好物资采购计划、选择合格的供应商。

4.对现场的地上障碍物等进行清除，对场地进行平整碾压；在三通一平的基础上，施工场地设置围挡，接好电源及水源；建设好施工临时设施；同时为了满足施工现场封闭管理的需要及甲方要求，沿施工现场周围设置围档。

（三）实施情况

整个项目实施过程中严格执行项目法人制、质量监督管理制和工程合同制。要牢固树立“质量第一”的思想，严格把住各个环节的质量关， 对项目的资金要做到专款专用，专户储存，封闭使用，严禁资金的挪用，确保项目资金的及时足额到位。

由项目承办单位负责项目设计、施工和监理的协调计划落实和工程项目的监督管理、项目的监督检查、资金的落实，确保本项目按期顺利完成，其具体工作如下：

1.实行工程质量终身责任制对项目建设工程质量负主要责任的领导、对参建单位的领导人和直接责任人，实行工程质量终身负责制度。

2.实行工程监理制项目建设过程中，聘请有资质的监理单位和人员，对项目建设进行监理，抓好工程进度，提高工程质量，降低成本。

3.严格按照基本建设程序办事 项目建设过程中，同级审计部门会同纪检检察部门应对建设项目随时进行审计和监督，本项目也应该接受计划、审计等部门和社会舆论的监督，建成后按照有关规定进行严格的竣工验收。

4.严格项目资金管理，强化专项债等建设专项资金的管理，实行封闭运行的财务管理机制，将建设项目分户建卡，实行专账管理、专款专用，根据项目所需的设备、材料和人工费用按验收凭证经检查、验收后进入预算或结算程序，严禁挪用和挤占。

（四）人财物保障措施

保障措施主要包括人员保障措施、工程质量保障、财物保障措施等。

对于人员保障措施，应在项目经理负责制的基础上，按照分工合作、同步协调的原则，明确各部门和各个岗位的职责。针对现有人才结构普遍难以适应项目管理需要的特点，以专业知识为基础，在工程施工和项目管理的实践中使用、发现和培养项目管理人才。提倡在工作中将复杂的问题分解化、简单化，将烦琐的事情程序化、表格化，将容易疏忽的工作制度化，不断提高项目执行人员的工作效率和积极性。

对于工程质量保障措施，应在施工合同中合同内明确约定具体责任方，在履行合同的过程中注意对施工的各环节加

强质量控制，针对质量问题涉及维修赔偿应予以特别关注。例如，在合同中约定必须由发包方的检查的隐蔽工程，若因发包方的原因造成隐蔽工程未达到质量要求的，需由发包方承担相应责任。

针对财物保障措施，根据市场价格变动趋势和工程计划进度，在实际采购过程中适时调整采购计划，选择合适的进货时间和批量；同时，根据周转资金的情况采用合理的付款方式，尽可能减小价格变动对材料成本和工程利润的影响。同时实行严格规范的变更签证及会签制度，变更签证要实行申请审批制度，由提出方做出申请，其余参建单位进行审批。不能随意指示扩大建设规模，随意更换工程材料及设备，避免发生财物风险。

（五）管理制度建设情况

按照《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国合同法》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《中华人民共和国招标投标法实施条例》等法律法规，建立包含操作技术指引、手册、案例、分享和优秀做法的管理制度体系、流程，以对本项目的前期阶段、施工阶段、模拟验收阶段、交付验收阶段进行标准化管理，并借助人的主观能动性，促进项目管理制度精细化和落地化。

（六）不确定因素和风险的控制措施

项目主要风险包括拆迁安置风险、规划风险、政策风险和本息偿付风险，风险分析详见第六章。

针对上述风险分析，项目单位制定详细的措施来防范和降低项目风险如下：

（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，切实可行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，一旦发生紧急情况可启动相应的预案。

（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。

（4）郑东新区城镇建设领导小组办公室和郑州市郑东新区管理委员会计划财政局严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）的规定，将所涉及的收入、支出、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

五、专项债券项目预期绩效的可持续性

（一）项目政策与环境可持续性

自2015年1月1日起施行的《中华人民共和国预算法》明确指出“经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。”“省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。”国家通过立法的形式规范地方政府举债融资的行为，为地方政府通过申请使用地方政府专项债券资金的形式筹集项目所需资金提供了立法保障。

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库(2015)83 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号 ）、2019年6月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》进一步明确，地方政府可以通过申请使用地方政府专项债券资金，企业法人项目单位可以通过申请使用地方政府专项债券资金以及配套市场化融资的方式为有一定收益的公益性项目筹集项目建设资金。国家相关部门出台

各项政策规范、支持地方政府专项债券申报、发行、使用等工作，为项目规范化建设融资提供了强有力的政策支撑。

棚户区改造是中国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程，是人民所期望、地方政府必须要落实实施的民生项目。

项目所属行业类型属于国家政策一贯鼓励支持、符合专项债券资金投向的领域，满足专项债券支持的项目类型。

（二）预期产出及效果的可持续性

棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用，预期产出内容符合项目建设的基本要求，且项目本身有一定的收益，服务全体较为广泛，项目收益持续性较强。

（三）组织管理机构与运营机制的可持续性

加强组织机构针对专项债券全生命周期的管理力度。通过构建统一的项目全生命周期信息管理平台，加大信息披露和监督管理力度。项目信息披露内容包括项目立项、建设、运营及收益、资产情况，总体绩效、阶段性绩效评价及整改情况等。同时，与项目单位与财政部门、发改、行业主管部门或债券使用单位加强沟通协调，保障专项债券资金使用的合规性，落实主体责任。加强行业主管部门、建设单位、债

券使用单位的绩效意识和偿债责任，提高项目的信息透明度及可持续发展，确保组织管理的可持续性。

项目进入运用期后，行业主管部门、财政部门、建设单位等组织管理机构加强项目运营质量、效果的监督质量评价。提高运营质量和效率，提升群众的满意度；加强项目绩效管理，不断提升项目收益，保障项目的本息偿付能力。本项目在运营期需要不断加强运营管理和资产管理，按期偿还债券存续期利息；不断提升综合管理水平，建立高效的运营管理机制，建立专项收益账户，不断积累债券收益，为债券到期本金偿付提供保障。通过科学合理的组织管理机构与运营机制，提升专项债券项目的预期绩效的可持续。

六、专项债券项目预算

（一）项目预算构成

本项目预算投资总额为 3201267.02 万元，项目预算资金由财政投资、地方政府专项债券资金以及银行贷款构成，没有配套市场化融资。

（二）预算测算依据和标准

本项目已经发改等部门审批通过，财政投资资金已经纳入政府投资项目年度财政预算投资计划，项目财政预算投资资金保障充分。本项目属于有一定收益的公益性项目，收入

来源比较可靠，项目收益确定性较强，能够满足项目申请使用地方政府专项债券的各项要求，满足项目收益与融资自求平衡的基本条件。

（三）配套资金的支持和保障情况

本项目属于政府投资项目，项目建设的配套资金来源于财政预算资金、地方政府专项债券资金以及银行贷款。项目建设所需财政配套资金纳入政府投资项目年度财政预算投资计划；项目建设所需专项债券资金通过申请使用地方专项债券资金实现，专项债券资金缺口部分通过财政预算投资的方式予以保障。

七、其他需要说明的内容。

本目暂无其他需要说明的内容。

侯寨新镇区三期棚户区改造项目

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 2

1.5 建设规模及内容 3

1.6 建设期 4

1.7 总投资及资金筹措 7

1.8 项目手续 7

1.9 债券资金使用合规性 7

1.10 项目资金保障措施 8

1.11 主管部门责任 8

1.12 项目主体及运作模式 9

第二章 项目社会经济效益 10

2.1 项目的提出 10

2.2 政策背景 12

2.3 社会效益 12

2.4 经济效益 13

2.5 项目公益性 15

第三章 项目投资估算 17

3.1 估算范围 17

3.2 估算说明 17

3.3 投资估算表 17

第四章 项目专项债券融资方案 22

4.1 编制依据 22

4.2 债券使用计划及期限 23

4.3 债券信息披露 23

4.4 投资者保护措施 23

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 25

5.1 应付债券本息情况 25

5.2 经营现金流分析 25
5.3 项目本息覆盖倍数 33
5.4 总体评价结果 33
第六章 风险分析 34
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 34
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 34
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 35
第七章 事前绩效评估 37
7.1 事前绩效评估方法 37
7.2 事前绩效评估内容 38
7.3 事前绩效评估结论 38

第一章 项目概况

1.1 项目名称

侯寨新镇区三期棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为郑州市二七区侯寨街道办事处。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为郑州市二七区侯寨街道办事处。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	郑州市二七区侯寨街道办事处
统一社会信用代码	114101030052538675
机构性质	机关单位
法定代表人	于建业
机构地址	河南省郑州市二七区侯寨乡侯寨村
赋码机关	中共郑州市二七区委机构编制委员会办公室

郑州市二七区侯寨街道办事处系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

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

债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

侯寨新镇区三期棚户区改造项目包括 NG01-01、NG02-01 两个地块。NG01-01 地块位于郑州市二七区长江路以东、渠南路以南、大顺路以西、杏贾路以北。NG02-01 地块位于郑州市二七区大顺路以东、渠南路以南、兴安路以西、杏贾路以北。地块周边交通便利，基础设施配套完善，适合本项目的建设。项目区域位置图如下：



NG01-01 地块



NG02-01 地块

1.5 建设规模及内容

项目涉及侯寨新镇区三期棚户区改造项目包括 NG01-01、NG02-01 两个地块，两个地块具体建设规模与内容如下：

一、NG01-01 地块

NG01-01 地块位于郑州市二七区长江路以东、渠南路以南、大顺路以西、杏贾路以北。建设用地面积为 48,462.45 ㎡（合 72.69 亩）。根据拆迁规模和安置方案，结合地块规划设计条件及场地现状，NG01-01 地块规划总建筑面积 162,080.06 ㎡，其中：地上建筑面积为

121,028.73 ㎡，包括：住宅建筑面积为 118,113.03 ㎡，社区配套建筑面积为 2,738.95 ㎡（其中：便民店 462.25 ㎡、文化活动站 616.43 ㎡、居委会/治安联防室 30.66 ㎡、物业管理 675.21 ㎡、居家养老服务设施 340.83 ㎡、消防控制室 57.74 ㎡、开闭所 146.63 ㎡、变电所 409.20 ㎡），其他建筑 176.75 ㎡；地下建筑面积 48,462.45 ㎡，建设内容包括：非机动车停车库、设备用房面积 6,492.41 ㎡、机动车停车库面积 34,558.92 ㎡。

二、NG02-01 地块

NG02-01 地块位于郑州市二七区大顺路以东、渠南路以南、兴安路以西、杏贾路以北。建设用地面积为 43,467.00 ㎡（合 65.20 亩）。根据拆迁规模和安置方案，结合地块规划设计条件及场地现状，NG02-01 地块规划总建筑面积 147,054.22 ㎡，其中：地上建筑面积为 10,8642.00 ㎡，包括：住宅建筑面积为 102,932.00 ㎡，幼儿园建筑面积 3,003.00 ㎡，社区配套建筑面积为 2,267.00 ㎡（其中：便民店 384.00 ㎡、社区卫生服务站 255.00 ㎡、社区服务中心 750 ㎡、物业管理 590 ㎡、社区养老服务设施 288.00 ㎡），其他建筑 440.00 ㎡；地下建筑面积 38,412.22 ㎡，建设内容包括：主楼地下室 5,160.00 ㎡、机动车停车库面积 33,252.22 ㎡。NG01-01 地块共设置总户数 1,120 户，可安置 3,584 人，NG02-01 地块共设置总户数 958 户，可安置 3,066 人。两个地块均能满足居民安置需求。

表 1-2-1 项目主要建设技术指标一览表（NG01-01 地块）

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	建设用地面积	㎡	48,462.45	合 72.69 亩

序号	项目名称	单位	数量	备注
2	总建筑面积	㎡	162,080.06	
2.1	地上建筑面积	㎡	121,028.73	计容建筑面积 120,874.28 ㎡
2.1.1	住宅面积	㎡	118,113.03	
2.1.2	社区配套建筑	㎡	2,738.95	
其中	便民店	㎡	462.25	
	文化活动站	㎡	616.43	
	居委会/治安联防室	㎡	30.66	
	物业管理	㎡	675.21	
	居家养老服务设施	㎡	340.83	
	消防控制室	㎡	57.74	
	开闭所	㎡	146.63	
	变电所	㎡	409.20	
2.1.3	其他建筑	㎡	176.75	
2.2	地下建筑面积	㎡	48,462.45	
其中	非机动车停车库、设备用房面积	㎡	6,492.41	
	机动车停车库面积	㎡	34,558.92	
3	建筑物占地面积	㎡	8,632.08	
4	绿地面积	㎡	15,740.60	
5	道路广场面积	㎡	24,089.77	
6	容积率		2.49	
7	绿地率	%	32.48	
8	建筑密度	%	17.81	
9	居住总户数	户	1,120	
10	居住人数	人	3,854	
11	机动车停车位	个	1,038	
11.1	地上	个	58	
11.2	地下	个	980	
12	非机动车停车位	个	1,746	
12.1	地上	个	906	
12.2	地下	个	840	

表 1-2-2 项目主要建设技术指标一览表（NG02-01 地块）

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	建设用地面积	㎡	43,467.00	合 65.20 亩
2	总建筑面积	㎡	147,054.22	
2.1	地上建筑面积	㎡	108,642.00	
2.1.1	住宅面积	㎡	102,932.00	
2.1.2	幼儿园	㎡	3,003.00	
2.1.3	社区配套建筑	㎡	2,267.00	
其中	便民店	㎡	384.00	
	社区卫生服务站	㎡	255.00	
	社区服务中心	㎡	750.00	
	物业管理	㎡	590.00	
	社区养老服务设施	㎡	288.00	
2.1.4	其他建筑	㎡	440.00	
2.2	地下建筑面积	㎡	38,412.22	
其中	主楼地下室	㎡	5,160.00	
	机动车停车库面积	㎡	33,252.22	
3	建筑物占地面积	㎡	6,170.00	
4	绿地面积	㎡	13,092.26	
5	道路广场面积	㎡	24,204.74	
6	容积率		2.50	
7	绿地率	%	30.12	
8	建筑密度	%	14.19	
9	居住总户数	户	958	
10	居住人数	人	3,066	
11	机动车停车位	个	920	
11.1	地上	个	92	
11.2	地下	个	828	
12	非机动车停车位	个	1,535	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 30 个月，预计开工日期 2024 年 10月，预计完工时间 2027年 3月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 192,530.60 万元。其中：财政资金 87,530.60 万元，专项债券资金 105,000.00 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	2024 年	2025 年	2026 年 1-9 月	合计	占比
财政资金	35,000.00	30,000.00	22,530.60	87,530.60	45.46%
专项债券资金	19,700.00	60,300.00	25,000.00	105,000.00	54.54%
合计	54,700.00	90,300.00	47,530.60	192,530.60	100.00%
占比	28.41%	46.90%	24.69%	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；

本项目已取得郑州市二七区发展和改革委员会《关于侯寨新镇区三期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（二七发审批〔2023〕156 号），原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

根据《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的通知》（豫房稳办〔2022〕2 号），本项目已列入郑州市 2022 年追加棚改计划。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保

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

1.10 项目资金保障措施

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

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

1.11 主管部门责任

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

部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为郑州市二七区侯寨街道办事处，主管部门为郑州市二七区侯寨街道办事处。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为郑州市二七区侯寨街道办事处，项目建设及运营单位均为郑州市二七区侯寨街道办事处。

关于项目债券资金使用，由郑州市二七区侯寨街道办事处按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由郑州市二七区侯寨街道办事处将清表土地交付至郑州市自然资源和规划局，郑州市自然资源和规划局将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，当地财政局根据郑州市自然资源和规划局的清算报告将项目收益偿还债券本息。

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

郑州作为中原城市群核心城市，区位优势明显，腹地市场广阔，人力资源丰富，文化底蕴厚重。根据《促进中部地区崛起“十三五”规划》(发改地区〔2016〕2664号)和《中原城市群发展规划》有关要求，推进郑州建设国家中心城市，有利于增强综合服务功能、引领中原城市群发展和支撑中部地区崛起，有利于加快新旧动能转换、带动中部地区供给侧结构性改革，有利于打造内陆开放高地、积极服务和参与“一带一路”建设。文件中指出：郑州建设国家中心城市必须坚持以下原则：改革创新，提升功能。深入推进供给侧结构性改革，面向国内外聚合创新资源，推进创新链、产业链融合，提升科技创新、产业集聚、综合枢纽功能，加快形成发展新动能，形成更多以制度创新为引领、高端功能为支撑的发展新优势。开放引领、区域联动。建设贯通南北、连接东西的现代立体交通网络和现代物流体系，提升内陆开放门户地位，深化与中原、沿海地区的联动，形成新亚欧大陆桥经济走廊区域互动合作的重要平台，辐射带动中原和中部地区开发开放。生态优先、文化传承。严守基本农田保护红线和生态保护红线，明确城镇开发边界，合理布局生产、生活、生态空间，传承弘扬中华优秀文化和华夏历史文明，建设绿色低碳可持续发展城市，增强城市软实力和吸引力。推动城乡统筹发展。优化城乡空间布局、规模和结构，统筹全域城镇建设、基础设施布局、农田保护、产业集聚、村庄分布、生态涵养。推进公交都市、智慧城市、海绵城市和地下综合管

廊等建设，提升城镇现代基础设施水平。优化城乡公共服务设施布局，增加就业、教育、医疗、文化等公共服务供给，促进基本公共服务均等化。加快中小城市和特色小（城）镇建设，促进农业现代化和农民就地就近城镇化，推进农村一二三产业融合发展。郑州市是建设国家中心城市的责任主体，要制定具体实施方案，强化改革创新，提升综合服务功能。国家发展改革委和河南省人民政府给予支持指导，在规划编制、政策实施、项目安排、改革试点等方面予以适当倾斜。

城中村（棚户区）已成为影响和制约全市城市加快发展、统筹发展、和谐发展的重要因素。城中村（棚户区）改造作为加快新型城镇化建设的重要载体，是提升城市品质、改善人居环境的现实需要，也是辉县市加快城镇化发展步伐、造福人民群众的一项重大举措。

随着郑州市城市建设的不断发展，繁华的市区内棚户区及城中村破烂不堪、杂乱无章，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，尽快全面启动城中村（棚户区）改造工作是当前形势下的迫切需要。

郑州市二七区作为郑州市的中心城区和传统商贸区，为了符合全区域城市化的发展主线，同时积极响应《郑州十四五规划和2035年远景目标纲要》要求，解决那些面临拆迁的居民的安置问题、完善区域基础设施建设是发展大都市城镇体系的重要内容，是确保社会大局稳定的重要措施，更是郑州市在中原经济区和郑州大都市城镇体系建设

中坚持以人为本，着力改善人居环境为重要原则的体现。侯寨新镇区三期棚户区改造项目是整体规划集中建设现代化安置小区。项目建成后，将为拆迁居民提供舒适的居住空间；通过改造区域的基础设施，使其能够充分享用丰富的城市资源，提高生活条件和质量；通过整合建筑布局、增大绿化面积，从而美化环境。项目的建设对改善居民的居住条件，提高居民的生活水平，完善片区基础设施建设，提高城市形象和品味是非常必要的。

因此，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、河南省人民政府办公厅《关于加快推进城市和国有工矿棚户区改造的实施意见的通知》（豫政办〔2009〕154号）、河南省建设厅《关于加强城中村改造工作的指导意见》、《关于支持郑州建设国家中心城市的复函》（发改规划〔2017〕154号）、《促进中部地区崛起“十三五”规划》（发改地区〔2016〕2664号）、《中原城市群发展规划》和《郑州十四五规划和2035年远景目标纲要》等政策文件要求。

2.3 社会效益

城乡一体化是城市化发展的一个新阶段，是随着生产力的发展而促进城乡居民生产方式、生活方式和居住方式变化的过程，是城乡人口、技术、资本、资源等要素相互融合，互为资源，互为市场，互相服务，逐步达到城乡之间在经济、社会、文化、生态上协调发展的过

程。

通过城中村（棚户区）的开发改造，不仅可以改善人居环境，提升城市形象，而且可以促进区域经济的快速发展。同时，由于环境的改变、住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使村民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使村民的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，进一步改善他们的居住环境，提高生活水平，增强文明意识，促使村民和谐向上，保障村民同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。

通过城中村（棚户区）的改造开发，还可以进一步增强城市生机与活力，强劲城市辐射力和带动力，不断提高城市知名度和竞争力，同时进一步解决城乡并存的二元结构，促进城市的全面和谐发展，进一步深化社会公共管理体制改革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。

项目的建设是加快推动城市化进程，实现郑州都市区发展目标的需要。根据郑州都市区建设规划，要建设空间布局合理、功能分工有序、资源配置优化、经济持续发展、社会和谐安定、环境优美舒适的现代化开放宜居型都市区。合村并城工作，是郑州市市委、市政府着眼郑州都市区建设，提升农村生活环境，提高农民生活质量，加快产城融合，加速新型城镇化的重大举措。本项目的实施将为郑州合村并城模式的开发运作树立典范，项目完成后，将极大地改善村民生活环

境、加快城乡一体化进程，也必将为郑州市城郊村合村并城工作探索一条新的路子。对加快推动城市化进程，实现郑州都市区建设目标具有重要的意义。

2.4 经济效益

本项目的实施一方面可以彻底改变区域当前“脏、乱、差”的环境，消除不稳定因素，使居民可以安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展做多贡献；另一方面，通过项目的建设，可使区域基础设施、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、体育、娱乐、商业等各种业态为一体的居者心怡、来者心悦的现代化宜居城区，使生活工作于此的人们可以享受到老城区的成熟配套，更能充分乐享高配置市政、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，最终推动整个地区经济社会的又好又快发展。

项目的建设是整合土地资源，实现土地节约集约利用的需要。随着社会经济的持续快速发展，我国目前正处于城市化加速发展时期，城市的发展对土地的需求将会经历一个迅速增长的过程。目前城市化建设用地需求已给城市土地供应带来了很大的压力，在我国土地资源普遍短缺的现实情况下，导致城郊耕地被占用现象越来越严重。同时，由于人们对生态环境重视不足，造成城市建设用地中工业用地比重过大、功能分区不尽合理，绿地湿地面积不足，又导致生态用地面临被破坏的趋势。因此，如何能够既满足城市化的必然进程对建设用地的合理需求，又尽量保护耕地和生态用地，达到城市的可持续发展和土地资

源的可持续利用，最终实现经济、社会和生态环境的协调发展，已成为现阶段城市土地利用亟待解决的重要问题。

由于项目区腾出土地，因而其未来开发建设后将形成新的宜居、宜商区域，这将有效拉动辉县市投资和消费，加速当地相关产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，未来地块的开发建设可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等相关行业发展。

未来该区域还可为社会提供多个就业岗位，不仅能解决本市民及周边居民就业，更能为广大劳动者增加收入，随着地块的开发建设，未来区域内商业、医疗、教育、公共服务设施等将会逐步完善，届时将会吸引一批技术人才、管理人才，以及大批中、低级技术人才以及普通工人前来，从而为地区经济社会的发展注入新的力量。随着该区域未来建设的日趋完善，建筑业拉动经济增长的趋势将日渐减少，这种趋势将提醒城市管理者要积极开发“接续产业”，抓住机遇，结合自己的未来发展定位，全力进行产业结构调整，这对促进经济社会可持续发展具有积极的意义。

2.5 项目公益性

本项目的建设是深化土地节约集约利用、提高土地利用效益的需要。改革开放以来，郑州市城市面貌发生了巨大变化，当前，城市建设的步伐还在不断加快，但随着城市发展的加快以及人口的急剧膨胀，造成了土地资源的紧缺，影响了城市建设和发展。在今后的城市建设中，正确处理发展经济与严格土地管理、科学合理利用土地，是必须解决的重要课题。

城中村土地开发处于无序状态，村民在无科学规划的情况下，随意自建房屋，造成土地利用率极低，因此，加大城中村土地利用改造是城市整合土地资源的重要一环。本项目的建设在一定程度上能有效提高区域现有土地的利用率，盘活部分宝贵的土地资源用于城市建设，对保障该区域乃至郑州市经济社会的健康发展是非常有利的。

住房状况和住房标准，体现了社会经济发展的水平，反映出社会文明进步的程度。过去较长一段时间，由于城镇住宅建设缺乏统一规划、统一建设的力度，住宅建设基本趋于各自为政的状况，导致住房造型单调，影响城市形象；房距不符合要求，影响居住安全；建筑结构不合理，影响使用效果；施工不规范，影响建筑质量；乱搭乱建，违章建筑。近几年来住宅建设虽有所改善，但仍没有解决根本问题。本项目根据城市总体规划和统一布局，充分利用项目所在地块得天独厚的区域位置、浓郁的人文环境、便利的交通和优美的自然风光，改零星分散居住为集中成片建设，使商业网点、文教、服务设施与住宅同步实施；应用现代建筑技术、现代通信技术、现代控制技术和现代计算机技术，使住宅结构、设备、服务和管理形成最优组合；实现人居与自然的高度和谐，为住户提供舒适、安全、便利的人性化居住环境，形成小区建设的整体效益，构成理想的人居环境。这对于改变城市建设中的“散、乱、差”现象，建设生态城市、绿化城市、公园式城市，创建社会文明和进步的窗口，对全市乃至全省城市住宅建设将起到良好的示范作用。

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建筑工程费用、安装工程费、设备购置费、预备费、建设期利息和其他费用。

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.《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.郑州市建设工程造价管理办公室主办或发布的《工程造价动态》等有关经济刊物；

6.河南省住房和城乡建设厅关于调整发布《河南省建设工程安全文明施工措施费计价管理方法》中费用的通知豫建设标〔2014〕57号；

7.《郑州市城乡建设委员会关于郑州市调整建设工程施工扬尘污染防治费的通知》郑建文〔2015〕68号；

8.《郑州市建设工程材料基准价格信息》（2021年第四季度）；

9.《河南省绿色建筑工程预算定额》（HA01-03（02）-2019）；

10.《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）；

11.河南省建设工程标准定额站主办的《河南建设工程经济管理》及河

南省有关经济文件；

12.河南省郑州市城市建设有关费用的文件规定。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 192,530.60 万元。其中：建筑工程费用 95,153.73 万元，安装工程费 12,292.34 万元，设备购置费 4,204.01 万元，预备费 13,011.53 万元，建设期利息 16,875.00 万元，其他费用 50,993.99 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	估算金额							主要技术经济指标		
	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	预备费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	第一部分工程费用	95,153.73	12,292.34	4,204.01			111,650.08	㎡	309,134.28	
1	NG01-01	49,981.28	6,414.51	2,112.14			58,507.93	㎡	162,080.06	3,610.00
2	NG02-01	45,172.45	5,877.83	2,091.87			53,142.15	㎡	147,054.22	3,614.00
	第一部分工程费用小计	95,153.73	12,292.34	4,204.01			111,650.08			
二	第二部分其他费用					50,993.99	50,993.99			
1	NG01-01 土地费用					21,758.60	21,758.60			
1.1	土地获取费					10,176.60	10,176.60	亩	72.69	1,400,000.00
1.2	征收费					3,718.00	3,718.00	项	1	37,180,000.00
1.3	清表费					1,144.00	1,144.00	项	1	11,440,000.00
1.4	拆迁补偿费					5,720.00	5,720.00	项	1	57,200,000.00
1.5	过渡费					1,000.00	1,000.00	项	1	10,000,000.00
2	NG02-01 土地费用					18,046.00	18,046.00			
2.1	土地获取费					9,128.00	9,128.00	亩	65.2	1,400,000.00
2.2	征收费					2,782.00	2,782.00	项	1	27,820,000.00

序号	估算金额							主要技术经济指标		
	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	预备费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
2.3	清表费					856.00	856.00	项	1	8,560,000.00
2.4	拆迁补偿费					4,280.00	4,280.00	项	1	42,800,000.00
2.5	过渡费					1,000.00	1,000.00	项	1	10,000,000.00
3	前期工作费					50.00	50.00	项	1	500,000.00
4	场地准备及临时设施费					558.25	558.25	第一部分工程费用	111,650.08	0.50%
5	地质勘探费					79.46	79.46	地下室占地面积	39,731.78	20
6	工程设计费					2,679.60	2,679.60	第一部分工程费用	111,650.08	2.40%
7	工程监理费					1,647.44	1,647.44	第一部分工程费用	按规定	1.48%
8	招标代理费					68.98	68.98	第一部分工程费用	按规定	0.06%
9	城市配套费					5,255.28	5,255.28	总建筑面积	309134.28	170
10	造价咨询服务费					837.38	837.38	第一部分工程费用	111650.08	0.75%
11	环评费用					8.00	8.00	项	1	80,000
12	能评费用					5.00	5.00	项	1	50,000
	第一、第二部分费用合计	95,153.73	12,292.34	4,204.01		50,993.99	162,644.07			
三	预备费				13,011.53		13,011.53	第一+第二部分工程费用	162,644.07	8%
四	建设投资	95,153.73	12,292.34	4,204.01	13,011.53	50,993.99	175,655.60			
五	融资利息					16,875.00	16,875.00	融资金额	150,000	4.50%

序号	估算金额							主要技术经济指标		
	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	预备费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
六	项目总投资	95,153.73	12,292.34	4,204.01	13,011.53	67,868.99	192,530.60			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

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

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

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

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

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

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；

10.《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；

11.项目可行性研究报告及批复。

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请债券资金总额105,000.00万元，其中：2024年计划使用19,700.00万元，2025年计划使用60,300.00万元，2026年计划使用25,000.00万元。2024年已使用债券资金19,700.00万元，本次申请使用38,300.00万元，假设债券票面利率4.00%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		19,700.00		19,700.00	4.00%	788.00	788.00
第 2 年	19,700.00	60,300.00		80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
第 3 年	80,000.00	25,000.00		105,000.00	4.00%	4,200.00	4,200.00
第 4 年	105,000.00			105,000.00	4.00%	4,200.00	4,200.00
第 5 年	105,000.00		19,700.00	85,300.00	4.00%	4,200.00	23,900.00
第 6 年	85,300.00		60,300.00	25,000.00	4.00%	3,412.00	63,712.00
第 7 年	25,000.00		25,000.00		4.00%	1,000.00	26,000.00
合计		105,000.00	105,000.00			21,000.00	126,000.00

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 5 年，建设期 3 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 5 年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	规划用地	土地出让收入	249,739.00	100.00%
合计			**249,739.00**	**100.00%**

（1）需求分析

在郑州城市化进程和郑州都市区建设中，加快合村并城、促进新型城镇化建设是郑州市建设的重点任务之一。加快合村并城任务为：到2020 年，中心城区规划的 1,100.20 平方公里内(含上街)的城郊村统一并入城区，6 县(市)规划面积内的行政村全部纳入县(市)城，统一规划，统一建设。为加快郑州都市区建设，全面实施合村并城战略，郑州市人民政府提出了《郑州市人民政府关于合村并城工作的指导意见》（郑政文〔2011〕257 号）。为加快郑州都市区建设，全面实施

合村并城战略，妥善安置村民生活居住，合理控制土地使用，改善村民人居环境，完善公共设施和基础设施配套，营造高品质城镇景观环境，郑州市二七区人民政府、郑州市二七区侯寨街道办事处根据二七区实际情况，结合《郑州市二七区侯寨滨河花园社区（二期）控制性详细规划》，提出侯寨新镇区三期棚户区改造项目的建设。

（2）土地出让收入

①可出让土地面积

项目拟使用 D-07-02 地块、D-08-01 地块、D-05-03 地块、HZL25-03 地块，占地合计 356.77 亩，用于项目还款来源。

D-07-02 地块位于金沙江路东、丹水大道西、晨景路南、安亭路北，占地 123.82 亩，用地性质为二类居住地。D-08-01 地块位于金沙江路东、丹水大道西、安亭路南、长江路以北，占地 115.13 亩，用地性质为二类居住用地。D-05-03 地块位于樱桃路东、金沙江路西、安亭路南、南四环北，占地 96.34 亩，用地性质为商业用地。HZL25-03 地块位于秋分路东、樱桃路西、桂江路南、秋岚路北，占地 21.48 亩，用地性质为商业用地。

②出让价格

经中国土地市场网查询郑州市土地出让情况，本项目周边地区出让居住用地参考价格如下：

序号	地块	土地位置	占地面积（亩）	中标总地价（万元）	土地性质	单价（万元/亩）
1	郑政出〔2022〕46 号（网）	思源路南、宜华街西	39.40	27,606.00	城镇住宅	700.71
2	郑政出〔2022〕47 号（网）	南四环南、景东路西	79.17	58,733.00	城镇住宅	741.87
3	郑政出〔2022〕	航海西路南、凯旋	56.58	43,853.00	城镇	775.06

序号	地块	土地位置	占地面积（亩）	中标总地价（万元）	土地性质	单价（万元/亩）
	58号（网）	路（尖岗路西）			住宅	
4	郑政出〔2022〕27号（网）	桂江路（鼎盛大道）南、安泰路（天泰路）东	43.04	34,302.00	城镇住宅	796.98
5	郑政出〔2022〕22号（网）	郁江路南、铁三官庙街西	58.59	52,150.00	城镇住宅	890.10
均价						780.95

根据郑州市近期土地交易总体情况，结合后期本区域的发展规划，并参考项目腾出地块近期周边住宅用地交易均价为780.95万元/亩；基于谨慎性原则，本项目土地出让价格按照700万元/亩进行测算，营运期内保持价格不变。

③出让计划

根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共3年，从运营期第1年（即债券存续期第3年）以招拍挂方式开始出让，出让规模运营期第1-5年按照20.00%的比例计算，运营期第5年出让完毕。具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）					合计
	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	
住宅用地	71.35	71.35	71.35	71.35	71.37	356.77
占比	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要为各计提事项：

根据郑州市人民政府《关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》郑政文〔2021〕2号，各项计提事项中省级集中土地出让总价款、国有土地收益基金计提政策不变；保障性住房建设资金调整为按土地出让总价款的3%计提，农业土地开发资金、农

田水利建设和教育资金调整为按土地出让总价款的5%计提，公共交通基础设施建设发展专项资金调整为按土地出让总价款的17%计提。土地出让总价款扣除33%的计提事项后，剩余67%的成本和净收益全部补助区级或拨付市级做地主体。

4.净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	出让土地收入	万元	**249,739.00**	**49,945.00**	**49,945.00**	**49,945.00**	**49,945.00**	**49,959.00**
	收储土地类型及面积	亩	**356.77**	71.35	71.35	71.35	71.35	71.37
	单价	万元/亩		700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
二	减：计提事项	万元	**82,413.87**	**16,481.85**	**16,481.85**	**16,481.85**	**16,481.85**	**16,486.47**
1	省级财政集中资金	土地出让收入的3.00%	**7,492.17**	1,498.35	1,498.35	1,498.35	1,498.35	1,498.77
2	国有土地收益基金	土地出让收入的5.00%	**12,486.95**	2497.25	2497.25	2497.25	2497.25	2497.95
3	保障性住房建设资金	土地出让收入的3.00%	**7,492.17**	1,498.35	1,498.35	1,498.35	1,498.35	1,498.77
4	农业土地开发、农田水利建设和教育资金	土地出让收入的5.00%	**12,486.95**	2497.25	2,497.25	2,497.25	2,497.25	2,497.95
5	公共交通基础设施建设发展专项资金	土地出让收入的17.00%	**42,455.63**	8,490.65	8,490.65	8,490.65	8,490.65	8,493.03
三	资金平衡净收益	万元	**167,325.13**	**33,463.15**	**33,463.15**	**33,463.15**	**33,463.15**	**33,472.53**

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	249,739.00		49,945.00	49,945.00	49,945.00	49,945.00	49,959.00
经营活动支出（含税费）	82,413.87		16,481.85	16,481.85	16,481.85	16,481.85	16,486.47
经营活动产生的现金净额	167,325.13		33,463.15	33,463.15	33,463.15	33,463.15	33,472.53
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出（含建设期利息）	192,530.60	192,530.60					
投资活动产生的现金净额	-192,530.60	-192,530.60	-				
三、融资活动产生的现金							
财政资金	87,530.60	87,530.60					
债券资金	105,000.00	105,000.00		-			
银行借款							
偿还债券本金	105,000.00		-	-	50,000.00	30,000.00	25,000.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	15,800.00		4,200.00	4,200.00	4,200.00	2,200.00	1,000.00

年度	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	71,730.60	192,530.60	-4,200.00	-4,200.00	-54,200.00	-32,200.00	-26,000.00
四、净现金流量	46,525.13		29,263.15	29,263.15	-20,736.85	1,263.15	7,472.53
五、累计现金流量	46,525.13		29,263.15	58,526.30	37,789.45	39,052.60	46,525.13

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		788.00	788.00	
第 2 年		3,200.00	3,200.00	
第 3 年		4,200.00	4,200.00	33,463.15
第 4 年		4,200.00	4,200.00	33,463.15
第 5 年	19,700.00	4,200.00	23,900.00	33,463.15
第 6 年	60,300.00	3,412.00	63,71200	33,463.15
第 7 年	25,000.00	1,000.00	26,000.00	33,472.53
合计	105,000.00	21,000.00	126,000.00	167,325.13
本息覆盖倍数	1.33			

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项目单位财政资金进行支付。专项债不能用于土地费用和拆迁安置费。

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 167,325.13 万元，应付债券本金及利息合计 126,000.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.33 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

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

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

中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目

实施方案

财政部门：中牟县财政局

主管部门：中牟县国有资产管理中心

项目单位：郑州中安城市开发建设有限公司

编制日期：二〇二四年六月

目　录

第一章 项目概况 3

1.1 项目名称 3
1.2 项目手续办理情况 3
1.3 棚改计划情况 3
1.4 项目主体及运作模式 3
1.5 项目性质及债券资金使用合规性 4
1.6 建设地点 4
1.7 建设规模及内容 5
1.8 建设期 5
1.9 项目总投资 5
1.10 主要技术经济指标 5
1.11 主管部门责任 6
1.12 项目建设必要性 6
1.13 事前绩效评估情况 8
1.14 专项债券形成资产情况 8

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 11
2.3 项目公益性 11

第三章 项目投资估算与资金筹措 12

3.1 估算范围 12
3.2 估算说明 12
3.3 估算依据 13
3.4 投资估算 14
3.5 资金筹措计划 15
3.6 项目资本金安排情况 16
3.7 项目资金保障措施 16

第四章 项目专项债券融资方案 16

4.1 编制依据 16
4.2 债券使用计划及偿债计划 17
4.3 投资者保护措施 17
4.4 信息披露 18
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 18
5.1 项目收益 18
5.2 应付本息情况 23
5.3 项目收益对融资本息覆盖情况 24
5.4 结论 26
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 影响融资平衡结论的风险及控制措施 26

第一章 项目概况

1.1 项目名称

中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目

1.2 项目手续办理情况

中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目已取得的批复文件如下：

1、2022 年 8 月 9 日，中牟县发展和改革委员会出具了《关于中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目可行性研究报告的批复》（牟发改资〔2022〕77 号），同意建设本项目；

2、2024 年 6 月 25 日，中牟县发展和改革委员会出具了《关于广惠街办事处桃村李社区、廿里铺社区安置房建设项目变更资金来源的批复》，调整项目资金来源为财政资金。

中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目已获得相关部门的必要审批手续，已取得的审批手续真实、有效。

1.3 棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室 2022 年 12 月 23 日发布的《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），中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目已纳入河南省 2023 年棚户区改造项目计划。

1.4 项目主体及运作模式

项目单位、债券资金申请单位、项目资产登记单位均为郑州中安城市开发建设有限公司。项目单位属于本级国企，且不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形，具备申请地方政府专项债的主体资格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局转到项目单位在银行设立的专项账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位按照合同约定从专项账户向施工单位支付工程款。

本项目偿债资金来源是拆迁区域可供出让土地的出让金。中牟县土储中心负

责土地招拍挂，并将土地出让收益纳入基金账户。快到债券还本付息节点时，地方财政将及时从土地出让基金账户中提取相应的资金，按照规定归拢到省财政用于兑付债券本息。不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

1.5 项目性质及债券资金使用合规性

本项目属于有一定收益的公益性项目。

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

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

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，符合专项债及银行贷款的融资合规性要求。

1.6 建设地点

本项目为原地安置，安置区位于中牟县青阳街东、永福街西、同德路南、同心路北，总占地面积为 64444.341 ㎡（约合 96.67 亩）。



安置区地理位置图

1.7 建设规模及内容

1.项目拆迁基本情况

桃村李村棚户区改造项目征收范围为中牟县桃村李村区域，征收户共 668 户，征收房屋建筑面积共计 99532 ㎡；年度计划新开工安置房 1114 套。该项目已纳入《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）河南省 2023 年棚户区改造项目计划。

征收区域占地面积约 758 亩，本项目建设用地 96.67 亩，其余未来规划为住宅用地 520 亩，其他用地 141.33 亩。

2.安置区建设规模与内容

本项目规划总用地面积 64444.05 ㎡，总建筑面积 194468.46 ㎡，其中地上建筑面积为 145293.88 ㎡，地下建筑面积为 49174.58 ㎡，商业面积 18217.85 ㎡。地下一层，地上十七层，共计 16 栋楼，总套数 1114 户。

公用工程包括给水工程、室外消防系统、污水工程、雨水工程、电力工程、通讯工程、燃气工程、供暖与通风系统、项目能耗等。

1.8 建设期

本项目建设期为 1 年（含前期准备工作），计划 2025 年 9 月开工，预计 2026 年 7 月竣工。

1.9 项目总投资

项目总投资 86085.00 万元，其中工程费用 63013.42 万元，工程建设其他费用 12828.59 万元（含土地费用 6031.99 万元），基本预备费 3722.49 万元，建设期利息 6520.50 万元。

1.10 主要技术经济指标

主要经济技术指标表

序号	项目	单位	数值	备注
1	建设用地面积	㎡	64,444.34	合 96.67 亩
3	总建筑面积	㎡	196,626.12	

3.1	地上建筑面积	㎡	144,785.58	
3.1.1	住宅	㎡	118,917.20	1 栋 16F、3 栋 17F、8 栋 18F、3 栋 20F，剪力墙结构
3.1.2	幼儿园	㎡	2,028.43	1 栋 3F 框架结构
3.1.3	配套公建用房	㎡	23,839.95	
3.2	地下建筑面积	㎡	51,840.54	地下 2 层，框架结构
4	建筑基底面积	㎡	14,908.87	
5	建筑密度	㎡	23.13	
6	容积率	㎡	2.25	
7	绿地率	㎡	36.25	
9	绿地面积	㎡	23361.07	
10	道路及硬化面积	㎡	26174.4	
11	机动车停车位	个	1332	
11.1	地上	个	200	
11.2	地下	个	1132	
12	非机动车停车位	个	2938	
12.1	地上	个	1284	
12.2	地下	个	1654	
13	住宅户数	㎡	1114	
14	人数	㎡	3565	

1.11 主管部门责任

本项目主管部门为中牟县国有资产管理中心，项目单位为郑州中安城市开发建设有限公司，项目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 项目建设必要性

（1）项目的建设是积极响应国家集约和节约利用土地政策的需要

本项目的建设能盘活中牟县的建设用地，可以集约利用土地资源，优化城乡

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

通过棚户区改造建设，撤村并点，可以集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构。这些土地的建设用地指标可以飘移到城区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展。因此，本项目的建设是积极响应国家集约和节约利用土地政策的需要。

（2）项目的建设是满足住房需求，改善当地人居环境的需要

项目建成后，可大大缓解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。

（3）项目的建设是完善城市功能、提高城市品位的需要

《中牟县城乡总体规划（2016-2030）》将未来县域规划形成“三轴、三区、多组团”的城镇发展格局，到 2030 年，城乡总人口 210 万人，城镇人口 195 万人，城镇化水平要达到 93%。本项目棚户区改造关系到中牟县城市功能的完善和城市品位的提高。

目前，按照中牟县未来城市发展定位，项目所征收的区域范围无论从规模还是在基础设施方面都无法满足中牟县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。

中牟县棚户区改造已成为当地老百姓的普遍愿望和迫切要求，是地方政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。本项目的实施，为原有棚户区居民选择环境优美的居住小区提供了资金保障，同时也将满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一，对中牟县城市整体形象的提升起到显著作用。因此，项目建设是完善城市功能、提高城市品位的需要。

因此，本项目的开发建设是非常必要的。

1.13 事前绩效评估情况

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

经客观评估，事前绩效评估主要结论为：

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

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

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

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

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

事前绩效评估结论：予以支持。

1.14 专项债券形成资产情况

1、专项债券形成资产的类型、数量、预估价值、资产权益归属及资产持有单位。

本项目计划申请专项债券资金49000万元，本项目建设工程费用63013.42万

元，占项目工程费用的77.76%。专项债券资金主要用于项目工程费用的对应份额，形成的资产与项目实体建设内容直接关联，资产权益归属及资产持有单位为郑州中安城市开发建设有限公司。

序号	项目名称	项目总投资（万元）	单位	数值	单位投资（元）
1.1	**地上住宅**	**29729.3**	㎡	**118,917.20**	2,500
1.1.1	土建工程	20215.92	㎡	**118,917.20**	1,850
1.1.2	装修工程	5945.86	㎡	**118,917.20**	450
1.1.3	安装工程	3567.52	㎡	**118,917.20**	350
1.2	**配套公建用房**	**628.81**	㎡	**23,839.95**	2,500
1.2.1	土建工程	344.83	㎡	**23,839.95**	1,700
1.2.2	装修工程	192.7	㎡	**23,839.95**	450
1.2.3	安装工程	91.28	㎡	**23,839.95**	350
1.3	**地下建筑**	**5721.59**	㎡	**51,840.54**	3,350
1.3.1	土建工程	4052.79	㎡	**51,840.54**	2,300
1.3.2	装修工程	834.4	㎡	**51,840.54**	400
1.3.3	安装工程	834.4	㎡	**51,840.54**	350
1.3.4	基坑支护	989.23	㎡	**51,840.54**	300

2、专项债券形成资产的收入项目及收支安排

（1）资产收入项目

本项目用于偿还专项债券本息的收益主要是棚户区改造完成后相关土地出让收益。

（2）资产收支安排

收入归集所有专项债券形成资产产生的收入，均需通过项目单位开立的专项债券资产运营专户归集，实行“逐笔登记、按月对账”，不得转入其他账户；项目单位需按时向区财政局、主管部门报送《资产收入明细表》，附银行流水佐证。

支出顺序（1）优先支付资产运营直接成本（按《实施方案》第五章中成本预测标准执行）：

（2）次优先计提专项债券偿债资金：扣除上述相应成本后的净结余收入，按《实施方案》5.3项目收益对融资本息覆盖情况中第一部分项目收入、支出分账管理方案约定的分账比例计提偿债资金。

项目运营期的相关土地出让收益划入专项债券偿债基金账户；其他收益偿还

银行贷款；

3、上缴财政部分的收入项目及比例

（1）上缴财政的收入项目

仅为专项债券形成资产运营产生的净结余收入中用于专项债券偿债的部分，划入专项债券偿债基金账户。具体对应：土地出让收入扣除相应计提费用后的结余作为偿债来源需上缴，确保财政监管偿债资金流向。

（2）上缴比例及时限

上缴比例：项目运营期的土地出让收入划入专项债券偿债基金账户，专项用于清偿专项债券剩余本息。

上缴时限（与债券兑付节点衔接）

（1）按月归集、按季预缴：项目单位每月归集资产收入并扣除成本后，于次月初5日内完成净结余核算；每季度末月20日前，按当季净结余收入的对应比例预缴偿债资金至专项债券偿债基金账户，并附《季度预缴明细表》。

（2）按年清算：每年1月31日前，项目单位需委托三方机构对上年资产收支进行审计，出具《专项债券资产收支审计报告》；根据审计结果调整预缴金额，多缴部分由财政退回至资产运营专户，少缴部分需在2月15日前补足。

（3）兑付节点补缴：专项债券每半年付息、年度还本前20日，项目单位需确认偿债资金足额到账，确保上缴资金不低于当期债券本息兑付需求。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

本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，可以提供 1114 套安置住房，为其提供一处基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的大型社区，使得社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为中牟县经济社会发展服务，产生的经济效益也是无法估量的，因此本项目建设主要突出社会效益。

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。城中村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。

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。

2.2 经济效益

（1）项目建设有利于拉动区域投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长。项目的建设还可以创造大量就业岗位，不仅解决了周边居民就业，更为广大劳动者提供了就业机会，通过扩大就业增加中低收入者的收入，必然会促进消费，有效拉动内需，这对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

（2）项目建设有利于改善当地群众的居住条件，使他们生活质量提高，同时通过项目引用的多功能智能设施，可大大减少居民的日常开支。

（3）项目建设有利于进一步改善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，充分体现人与环境的和谐发展，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

（4）城中村改造有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。城中村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。

综上述所，本项目具有显著的经济效益。

2.3 项目公益性

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。由于环境和住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使当地居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使当地人民群众的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，同享城市改革发展和文明进步成果，促进城市的全面和谐发展。

项目建设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。

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括地块内安置区建筑物的建筑安装工程费、设备及其安装工程费以及室外配套设施等工程费用，土地费用、项目建设管理费、项目前期工作咨询费、工程勘察费、工程设计费、建设工程监理费、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、环境影响咨询服务费、城市基础设施配套费、消防设施及电气安全检测服务费、工程保险费等工程建设其他费用，基本预备费；建设期利息等。

3.2 估算说明

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

（2）建筑材料价格均依据郑州市现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

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

1）项目建设管理费：按财政部财建〔2016〕504 号文件规定计入；

2）项目前期工作咨询费：执行发改价格〔2015〕299 号，参照国家计委计价格〔1999〕1283 号文计入；

3）工程勘察费：执行发改价格〔2015〕299 号，参照中设协字〔2019〕7 号计入；

4）工程设计费：执行发改价格〔2015〕299 号，参照中设协字〔2019〕7 号计入；

5）建设工程监理费：执行发改价格〔2015〕299 号，参照河南省豫建监协〔2015〕19 号文件计入；

6）招标代理服务费：执行发改价格〔2015〕299 号，参照豫发改收费〔2011〕627 号文计入；

7）工程造价咨询服务费：参照中价协〔2013〕35 号规定计入；

8）场地准备及临时设施费：按第一部分工程费的 0.5%计入；

9)环境影响咨询服务费:参照发改价格〔2011〕534 号以及豫发改收费〔2011〕627 号文计入；

10）城市基础设施配套费：参照郑政文〔2017〕100 号规定，按建设项目的建筑面积计征（包括地上和地下部分），每平方米征收 170 元。

11）消防设施及电气安全检测服务费：按豫维检〔2016〕第 001 号文，按 2.5 元/㎡计；

12）工程保险费：按第一部分工程费的 0.3%计入。

（4）基本预备费按工程费用与工程建设其他费用之和的 5%估算。

（5）建设期利息暂按 4.5%计入。

3.3 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）；

（9）《郑州市建设工程材料价格信息》（2022 年第四季度）；

（10）河南省相关的造价文件。

3.4 投资估算

项目总投资 86085.00 万元，其中工程费用 63013.42 万元，工程建设其他费用 12828.59 万元（含土地费用 6031.99 万元），基本预备费 3722.49 万元，建设期利息 6520.50 万元。具体投资估算如下：

投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	**工程费用**	**46319.97**	**11947.19**	**4746.26**		**63013.42**
1	**建筑安装工程费用**	**45065.05**	**6048.41**			**51113.46**
1.1	**地上住宅**	**26161.78**	**3567.52**			**29729.3**
1.1.1	土建工程	20215.92				20215.92
1.1.2	装修工程	5945.86				5945.86
1.1.3	安装工程		3567.52			3567.52
1.2	**幼儿园**	**537.53**	**91.28**			**628.81**
1.1.1	土建工程	344.83				344.83
1.1.2	装修工程	192.7				192.7
1.1.3	安装工程		91.28			91.28
1.2	**配套公建用房**	**4887.19**	**834.4**			**5721.59**
1.2.1	土建工程	4052.79				4052.79
1.2.2	装修工程	834.4				834.4
1.2.3	安装工程		834.4			834.4
1.3	**地下建筑**	**13478.54**	**1555.22**			**15033.76**
1.3.1	土建工程	11923.32				11923.32
1.3.2	装修工程	1555.22				1555.22
1.3.3	安装工程		1555.22			1555.22
2	**室外工程费**	**1254.93**	**5898.78**			**7153.71**
2.1	道路及广场	732.88				732.88
2.2	绿化工程	420.5				420.5
2.3	室外配套管网		5898.78			5898.78
2.4	围墙	101.54				101.54
3	**设备购置**			**4746.26**		**4746.26**

3.1	供配电设备			1376.38		1376.38
3.2	热交换站			400		400
3.3	供水设备			589.88		589.88
3.4	电梯			1050		1050
3.5	机动车充电桩			1330		1330
二	**工程建设其他费用**				**12828.59**	**12828.59**
1	安置区土地费用				6031.99	6031.99
2	项目建设管理费				418.6	418.6
3	项目前期工作咨询费				106.16	106.16
4	工程勘察费				504.11	504.11
5	工程设计费				969.34	969.34
6	建设工程监理费				635.5	635.5
7	招标代理服务费				55.1	55.1
8	工程造价咨询服务费				207.52	207.52
9	场地准备及临时设施费				315.07	315.07
10	环境影响咨询服务费				4.34	4.34
11	城市基础设施配套费				3342.64	3342.64
12	消防设施及电气安全检测服务费				49.16	49.16
13	工程保险费				189.04	189.04
第一、二部分费用合计						**75842.01**
三	**基本预备费**				**3722.49**	**3722.49**
四	**建设投资**	**46319.97**	**11947.19**	**4746.26**	**16620.69**	**79634.11**
五	**建设期利息**					**6520.5**
六	**项目总投资**					**86085.00**

3.5 资金筹措计划

本项目总投资为 86085 万元，资金来源为财政资金、专项债券资金及银行贷款，其中财政资金 23085 万元，占总投资比为 26.82%；计划申请使用债券资金 49000 万元,占总投资比为 56.92%；计划申请使用银行贷款 14000 万元，占总投资比例为 16.26%。

本项目 2025 年拟投入财政资金 23085 万元，专项债券资金 49000 万元，银行贷款 14000 万元。

3.6 项目资本金安排情况

本项目总投资为 86085.00 万元，资金来源为财政资金、专项债券资金及银行贷款，其中计划缴纳项目资本金 30085.00 万元，占总投资比为 34.95%，其中：财政资金 23085 万元，专项债券资金 7000 万元。

3.7 项目资金保障措施

将项目列为当地政府重点项目，今后优先安排项目建设资金，保障项目顺利实施。此外，还将采取以下资金保障措施：

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

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

（3）加强项目建设资金管理，应当按照："专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效"的原则，加强资金管理，确保资金安全、规范、有效使用，提升资金使用效率；

（4）编制应急预案，防范资金风险。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

（1）《中华人民共和国预算法》；

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

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

（4）《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

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

（6）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

（7）《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35 号）；

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

（9）《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39 号）。

4.2 债券使用计划及偿债计划

本项目计划申请使用专项债券总额 49000 万元，其中：2025 年计划申请使用专项债券 49000 万元，本次申请使用 5000 万元。

本项目债券期限为 5 年，每年付息一次，到期一次性还本。

4.3 投资者保护措施

本项目的主管部门是中牟县国有资产管理中心，项目单位是郑州中安城市开发建设有限公司。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

（1）适度申请和使用债券资金

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

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

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

4.4 信息披露

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目收益

（一）项目收益来源

本项目的收入来源于棚户区改造完成后相关土地出让收益。**本项目征收区域占地面积约 758 亩，安置区建设用地 96.67 亩，其余未来规划为住宅用地 520 亩，其他用地 141.33 亩。**本项目收益来源为 520 亩住宅用地的出让收入。

（二）项目收益预测基础及假设条件（专项债券部分）

土地的交易价格按照周边近期可比土地的交易价格进行测算，具体如下：

电子监管号	项目位置	用途	签订日期	面积（亩）	成交价（万元）	单价(万元/亩）
4101222023B00016	郑州国际文化创意产业园大孟组团古翠路东、文昌路南、文信路西；	城镇住宅-普通商品住房用地	2023-01-09	59.27	24,224	408.71
4101222023B00048	郑州国际文化创意产业园大孟组团文创路东、文昌路南、古翠路西；	城镇住宅-普通商品住房用地	2023-1-9	44.37	18,120	408.38
4101222023B000020	中牟县同德路南、同心路北、寿圣街东、宝峰街西；	城镇住宅-普通商品住房用地	2023-06-25	15.29	6,181	404.25
4101222024B000031	郑州国际文化创意产业园丹桂路南、文溯街东、海红路北、广安街西；	城镇住宅-普通商品住房用地	2024-02-04	92.88	37,026	398.64
4101222023B000206	中牟县素馨路南、广惠街西	城镇住宅-普通商品住房用地	2023-12-28	42.81	16,923	395.3

平均单价	402.46

经测算，上述地块的平均单价为 402.46 万元/亩。参照上述土地出让信息，基于谨慎考虑，本项目的土地的交易价格按照周边同类土地出让均价的 90%（362.21 万元/亩）测算。假设项目可出让土地分四年全部出让完毕。

（三）土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据（专项债券部分）

（1）上解省财政费用

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

（2）国有土地收益基金

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

（3）农业土地开发资金

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

（4）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。

（5）新增建设用地有偿使用费

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

（6）土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入 2%计提，支付国土部门。

（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 号文），按照土地出让净收益的 10%计提。

（8）农田水利建设资金

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

（四）预计运营产生的净收益（专项债券部分）

债券存续期内项目收益明细如下：

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1、土地出让收入	**37,670.26**	**37,670.26**	**37,670.26**	**37,670.26**	**37,670.26**	**188,351.28**
住宅用地出让价格	362.21	362.21	362.21	362.21	362.21	
住宅用地出让亩数	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	520.00
2、土地出让基金及费用	**3,968.09**	**3,968.09**	**3,968.09**	**3,968.09**	**3,968.09**	**19,840.47**
2.1 上解省财政费用	1,130.11	1,130.11	1,130.11	1,130.11	1,130.11	5,650.54
2.2 国有土地收益基金	753.41	753.41	753.41	753.41	753.41	3,767.03
2.3 农业土地开发资金	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	312.00
2.4 新增建设用地有偿使用费	138.67	138.67	138.67	138.67	138.67	693.34
2.5 土地出让业务费	753.41	753.41	753.41	753.41	753.41	3,767.03
2.6 保障性安居工程资金	1,130.11	1,130.11	1,130.11	1,130.11	1,130.11	5,650.54
净收益（1-2）小计	**33,702.16**	**33,702.16**	**33,702.16**	**33,702.16**	**33,702.16**	**168,510.81**
3、土地收益提取资金	**6,740.43**	**6,740.43**	**6,740.43**	**6,740.43**	**6,740.43**	**33,702.16**
3.1 农田水利建设资金	3,370.22	3,370.22	3,370.22	3,370.22	3,370.22	16,851.08
3.2 教育资金	3,370.22	3,370.22	3,370.22	3,370.22	3,370.22	16,851.08
净收益(1-2-3)	**26,961.73**	**26,961.73**	**26,961.73**	**26,961.73**	**26,961.73**	**134,808.65**

经测算，该项目预期净收益为 134,808.65 万元。

（五）项目收益预测基础及假设条件（市场化融资部分）

1、配套商业用房销售收入预测基础及基本假设

本项目可供出售的配套商业用房建筑面积为 18217.85 ㎡。出售单价参考项目所在地附近的配套商业用房出售单价，据调查，项目周边配套商业用房的出售

单价如下：



序号	建设地点或名称	销售单价（元/㎡）
1	中牟白沙镇亚新美好香颂牡丹一路商铺	8,000.00
2	中牟县绿博 1 号安置区商铺	10,900.00
3	中牟县星城国际东苑社区底商	20,700.00
平均单价		**13,200.00**

上述配套商业用房出租的平均单价为 13,200.00 元/㎡,基于谨慎考虑，假设本项目配套商业用房的出售单价为 9,000.00 元/㎡。

2、停车位销售收入预测基础及基本假设

本项目建设可供出售机动车停车位 1332 个。出售单价参考项目所在地附近的停车位出售单价，据调查，项目周边停车位的出售单价如下：

序号	建设地点或名称	停车位销售单价（元/个）
1	中牟白沙镇亚新美好香颂牡丹一路商铺	100,000.00
2	中牟县绿博 1 号安置区商铺	120,000.00
3	中牟县星城国际东苑社区底商	130,000.00
平均单价		**116,666.67**

上述配套停车位出租的平均单价为 116,666.67 元/个,基于谨慎考虑，假设本项目配套停车位的出售单价为 10 万元/个。

（六）项目成本预测基础及假设条件（市场化融资部分）

1、财务费用

本项目财务费用主要是项目运营期的地方政府专项债券的利息支出，银行贷款利息按照5.00%进行估算。

财务费用会影响当期利润总额（应纳税所得额），进而影响企业所得税，因此在计算项目净收益时需扣除财务费用。但是由于本章节旨在计算项目偿债能力，测算口径是项目经营活动净现金流对债券本金和利息的覆盖倍数，为了准确反映项目偿债能力，在计算应纳税所得额时扣除的财务费用，将在计算项目经营活动净现金流时加回（财务费用属于筹资活动现金流，不属于经营活动现金流）。

2、房产税

本项目的房产税按不动产销售收入的1.2%进行计算。

3、增值税及附加税

①根据《中华人民共和国增值税暂行条例》，本项目销售不动产收入的增值税税率为9%；

②城市维护建设税按增值税的5%计取；

③教育费附加按增值税的3%计取；

④地方教育费附加按增值税的2%计取。

4、企业所得税

企业所得税按照利润总额的25%进行计算。

（七）预计运营产生的净收益（市场化融资部分）

基于以上预测基础及假设，在债券存续期内项目预期收益如下：

单位：万元

项目	2026年	2027年	2028年	合计
一、营业收入	**9,905.36**	**9,905.36**	**9,905.36**	**29,716.07**
1、配套商业用房销售收入	**5,465.36**	**5,465.36**	**5,465.36**	**16,396.07**
销售面积(㎡)	6,072.62	6,072.62	6,072.62	
单价（万元/㎡）	0.90	0.90	0.90	
2、停车位销售收入	**4,440.00**	**4,440.00**	**4,440.00**	**13,320.00**
停车位数量（个）	444.00	444.00	444.00	
销售单价（万元/个）	10.00	10.00	10.00	
二、成本费用	**1,708.71**	**1,708.71**	**1,708.71**	**5,126.13**

1、财务费用	700.00	700.00	700.00	
2、增值税及附加	899.66	899.66	899.66	
3、房产税	109.05	109.05	109.05	
三.利润总额	**8,196.64**	**8,196.64**	**8,196.64**	**24,589.93**
企业所得税	2,049.16	2,049.16	2,049.16	
四、净收益	**6,147.48**	**6,147.48**	**6,147.48**	**18,442.45**
财务费用	700.00	700.00	700.00	
五、经营活动现金净流量	**6,847.48**	**6,847.48**	**6,847.48**	**20,542.45**

5.2 应付本息情况

1、专项债券应付本息

本项目计划申请使用专项债券总额 49000 万元，其中：2025 年计划申请使用专项债券 49000 万元，本次申请使用 5000 万元。

本项目债券期限为 5 年，每年付息一次，到期一次性还本。

假设债券利率为 4.50%，则本项目应还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
2025 年	-	49,000.00	-	49,000.00	4.50%	1,102.50
2026 年	49,000.00	-	-	49,000.00	4.50%	2,205.00
2027 年	49,000.00	-	-	49,000.00	4.50%	2,205.00
2028 年	49,000.00	-	-	49,000.00	4.50%	2,205.00
2029 年	49,000.00	-	-	49,000.00	4.50%	2,205.00
2030 年	49,000.00	-	49,000.00	-	4.50%	1,102.50
合计	-	-	**49,000.00**	-	-	**11,025.00**

2、市场化融资应付本息

根据项目进度及资金使用需求，本项目拟申请银行贷款 14000 万元，其中：2025 年申请 14000 万元。

贷款期限为 5 年期，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。

假设贷款利率为 5.00%，则本项目应还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
2025 年	-	14,000.00	-	14,000.00	5.00%	350.00
2026 年	14,000.00	-	-	14,000.00	5.00%	700.00
2027 年	14,000.00	-	-	14,000.00	5.00%	700.00
2028 年	14,000.00	-	-	14,000.00	5.00%	700.00
2029 年	14,000.00	-	-	14,000.00	5.00%	700.00
2030 年	14,000.00	-	14,000.00	-	5.00%	350.00
合计	-	-	**14,000.00**	-	-	**3,500.00**

5.3 项目收益对融资本息覆盖情况

1、项目收入、支出分账管理方案

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

在满足项目融资管理办法相关要求的前提下，本项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。本项目专项收入用于保障偿还专项债券和配套社会融资的本金及利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。项目收入按照实施方案中约定的分配比例实行分账管理。

本项目分账管理，其中：其中土地出让收入用于偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资金安全；配套商业、停车位的出售收入用于偿还市场化融资本息。

经测算，在项目收益预测及其依据的各项假设前提下，在项目融资期限内，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.97 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 1.11 倍。 具体如下：

金额单位：人民币万元

项目融资类型	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	134,808.65	49,000.00	60,025.00	2.25
市场化融资	配套商业、停车位的出售收入	20,542.45	14,000.00	17,500.00	1.17

2、项目收益对专项债券融资本息覆盖情况

项目收益对融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年	-	1,102.50	1,102.50	-
2026 年	-	2,205.00	2,205.00	26,961.73
2027 年	-	2,205.00	2,205.00	26,961.73
2028 年	-	2,205.00	2,205.00	26,961.73
2029 年	-	2,205.00	2,205.00	26,961.73
2030 年	49,000.00	1,102.50	50,102.50	26,961.73
合计	**49,000.00**	**11,025.00**	**60,025.00**	**134,808.65**
本息覆盖倍数	**2.25**			

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 2.25，项目收益能够覆盖专项债券本金和利息，实现收益和融资的平衡。

3、项目收益对市场化融资本息覆盖情况

项目收益对融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年	-	350.00	350.00	-
2026 年	-	700.00	700.00	6,847.48
2027 年	-	700.00	700.00	6,847.48
2028 年	-	700.00	700.00	6,847.48
2029 年	-	700.00	700.00	-
2030 年	14,000.00	350.00	14,350.00	-
合计	**14,000.00**	**3,500.00**	**17,500.00**	**20,542.45**
本息覆盖倍数	**1.17**			

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在市场化融资存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.17，项目收益能够覆盖市场化融资本金和利息，实现收益和融资的平衡。

5.4 结论

综上所述，在项目收益预测所依据的各项假设前提下，在本期债券存续期内的预期收益能够覆盖融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

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

（4）安全施工风险及控制措施：做好安全防护措施，项目单位、施工单位及政府主管部门加强安全检查，确保施工安全。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施

（1）融资成本高于预期的风险及控制措施。

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

的发行价格。

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

（2）项目收益无法实现或低于预期的风险控制措施。

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

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

（以下无正文）

中牟县广惠街办事处廿里铺社区安置房建设项目

实施方案

财政部门：中牟县财政局

主管部门：中牟县国有资产管理中心

项目单位：郑州中安城市开发建设有限公司

编制日期：二〇二四年六月

目录

第一章 项目概况 3

1.1 项目名称 3
1.2 项目手续办理情况 3
1.3 棚改计划情况 3
1.4 项目主体及运作模式 3
1.5 项目性质及债券资金使用合规性 4
1.6 建设地点 4
1.7 建设规模及内容 5
1.8 建设期 6
1.9 项目总投资 6
1.10 主要技术经济指标 6
1.11 主管部门责任 7
1.12 项目建设必要性 7
1.13 事前绩效评估情况 8
1.14 专项债券形成资产情况 9

第二章 项目社会经济效益 11

2.1 社会效益 11
2.2 经济效益 12
2.3 项目公益性 12

第三章 项目投资估算与资金筹措 13

3.1 估算范围 13
3.2 估算说明 13
3.3 估算依据 14
3.4 投资估算 14
3.5 资金筹措计划 16
3.6 项目资本金安排情况 16
3.7 项目资金保障措施 16

第四章 项目专项债券融资方案 17

4.1 编制依据 17
4.2 债券使用计划及偿债计划 17
4.3 投资者保护措施 17
4.4 信息披露 18
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 18
5.1 项目收益 18
5.2 应付本息情况 24
5.3 项目收益对融资本息覆盖情况 25
5.4 结论 27
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 影响融资平衡结论的风险及控制措施 27

第一章 项目概况

1.1 项目名称

中牟县广惠街办事处廿里铺社区安置房建设项目

1.2 项目手续办理情况

中牟县广惠街办事处廿里铺社区安置房建设项目已取得的批复文件如下：

1、2022 年 8 月 9 日，中牟县发展和改革委员会出具了《关于中牟县广惠街办事处廿里铺社区安置房建设项目可行性研究报告的批复》（牟发改资〔2022〕76 号），同意建设本项目；

2、2024 年 6 月 25 日，中牟县发展和改革委员会出具了《关于广惠街办事处桃村李社区、廿里铺社区安置房建设项目变更资金来源的批复》，调整项目资金来源为财政资金。

中牟县广惠街办事处廿里铺社区安置房建设项目已获得相关部门的必要审批手续，已取得的审批手续真实、有效。

1.3 棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室 2022 年 12 月 23 日发布的《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），中牟县广惠街办事处廿里铺社区安置房建设项目已纳入河南省 2023 年棚户区改造项目计划。

1.4 项目主体及运作模式

项目单位、债券资金申请单位、项目资产登记单位均为郑州中安城市开发建设有限公司。项目单位属于本级国企，且不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形，具备申请地方政府专项债的主体资格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局转到项目单位在银行设立的专项账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位按照合同约定从专项账户向施工单位支付工程款。

本项目偿债资金来源是拆迁区域可供出让土地的出让金。中牟县土储中心负

责土地招拍挂，并将土地出让收益纳入基金账户。快到债券还本付息节点时，地方财政将及时从土地出让基金账户中提取相应的资金，按照规定归拢到省财政用于兑付债券本息。不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

1.5 项目性质及债券资金使用合规性

本项目属于有一定收益的公益性项目。

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

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

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，符合专项债及银行贷款的融资合规性要求。

1.6 建设地点

本项目为原地安置，安置区位于中牟县人文路西、学苑路南、文博路北、福顺街东，总占地面积为 26756.584 ㎡（约合 40.135 亩）。



安置区地理位置图

1.7 建设规模及内容

1.项目拆迁基本情况

中牟县广惠街街道办事处廿里铺社区安置房建设项目征收范围为中牟县廿里铺村区域，征收户共 320 户，征收房屋建筑面积共计 47680 ㎡，全部为住宅建筑面积；年度计划新开工安置房 522 套。项目已纳入《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）河南省 2023 年棚户区改造项目计划。

征收区域占地面积约 310 亩，本项目建设用地 40.12 亩，其余未来规划为住宅用地 260 亩，其他用地 9.88 亩。

2.安置区建设规模与内容

（1）建设规模

廿里铺村棚户区改造项目安置区建设用地面积为 26756.584 ㎡（约合 40.135 亩），建筑基底面积 5184.88 ㎡，绿地面积 9727.41 ㎡，道路及硬化面积 11316.29 ㎡，体育活动场地 528.00 ㎡。总建筑面积为 99385.77 ㎡，其中：地上建筑面积 66411.59 ㎡，包括住宅建筑面积 57435.69 ㎡、配套公建建筑面积 8975.90 ㎡（配套商业 6672.78 ㎡、礼堂 571.27 ㎡、物业管理用房 445.78 ㎡、社区综合服务用房 235.17 ㎡、居家养老服务设施 256.43 ㎡、社区便民店 321.31 ㎡、消防控制室 51.21 ㎡、大门 121.48 ㎡、地下车库地上部分 300.47 ㎡），地下建筑面积 32974.18 ㎡。

建筑密度 19.38%，容积率 2.47，绿地率 36.36%，机动车停车位 603 个（地上 68 个、地下 535 个），非机动车停车位 1060 个。项目建成后可安置户数 522 户，安置 1671 人。

（2）建设内容

建筑工程：中牟县广惠街街道办事处廿里铺社区安置房建设项目安置区建设内容包括 2 栋 25F、2 栋 17F 框剪结构的住宅，1 栋 4F、1 栋 2F、1 栋 2F 裙楼框架结构的配套公建用房，地下 2F 框架结构机动车停车库、非机动车停车库及设备用房等。

室外工程：包括项目区内道路及广场硬化、绿化工程、体育活动场地、围墙，室外给排水、电力、燃气、热力等基础设施工程。

设备购置：主要包括供配电设备、热交换站、供水设备、污水处理设备、电梯、机动车充电桩等的购置。

1.8 建设期

本项目建设期为 1 年（含前期准备工作），计划 2025 年 9 月开工，预计 2026 年 12 月竣工。

1.9 项目总投资

项目估算总投资 52000.00 万元，其中：工程费用 34049.17 万元，工程建设其他费用 13841.31 万元，基本预备费 2394.52 万元，建设期利息 1715.00 万元。

1.10 主要技术经济指标

主要经济技术指标表

序号	项目	单位	数值	备注
1	建设用地面积	㎡	26756.584	合 40.135 亩
2	计容建筑面积	㎡	66129.17	
3	总建筑面积	㎡	99385.77	
3.1	地上建筑面积	㎡	66411.59	
3.1.1	住宅	㎡	57435.69	2 栋 25F、2 栋 17F 框剪结构
3.1.2	配套公建用房	㎡	8975.9	
	配套商业	㎡	6672.78	
	礼堂	㎡	571.27	
	物业管理用房	㎡	445.78	
	社区综合服务用房	㎡	235.17	
	居家养老服务设施	㎡	256.43	
	社区便民店	㎡	321.31	
	消防控制室	㎡	51.21	
	大门	㎡	121.48	
	地下车库地上部分	㎡	300.47	
3.2	地下建筑面积	㎡	32974.18	地下 2 层，框架结构

4	建筑基底面积	㎡	5184.88	
5	建筑密度	㎡	19.38	
6	容积率	㎡	2.47	
7	绿地率	㎡	36.36	
8	体育活动场地	㎡	528	
9	绿地面积	㎡	9727.41	
10	道路及硬化面积	㎡	11316.29	
11	机动车停车位	㎡	603	
11.1	地上	㎡	68	
11.2	地下	㎡	535	
12	非机动车停车位	㎡	1060	
13	住宅户数	套	522	
14	人数	人	1671	

1.11 主管部门责任

本项目主管部门为中牟县国有资产管理中心,项目单位为郑州中安城市开发建设有限公司，项目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 项目建设必要性

（1）项目的建设是积极响应国家集约和节约利用土地政策的需要

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

通过棚户区改造建设，撤村并点，可以集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构。这些土地的建设用地指标可以飘移到城

区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展。因此，本项目的建设是积极响应国家集约和节约利用土地政策的需要。

（2）项目的建设是满足住房需求，改善当地人居环境的需要

项目建成后，可大大缓解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。

（3）项目的建设是完善城市功能、提高城市品位的需要

《中牟县城乡总体规划（2016-2030）》将未来县域规划形成“三轴、三区、多组团”的城镇发展格局，到 2030 年，城乡总人口 210 万人，城镇人口 195 万人，城镇化水平要达到 93%。本项目棚户区改造关系到中牟县城市功能的完善和城市品位的提高。

目前，按照中牟县未来城市发展定位，项目所征收的区域范围无论从规模还是在基础设施方面都无法满足中牟县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。

中牟县棚户区改造已成为当地老百姓的普遍愿望和迫切要求，是地方政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。本项目的实施，为原有棚户区居民选择环境优美的居住小区提供了资金保障，同时也将满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一，对中牟县城市整体形象的提升起到显著作用。因此，项目建设是完善城市功能、提高城市品位的需要。

因此，本项目的开发建设是非常必要的。

1.13 事前绩效评估情况

根据《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《中共河南省委、河南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（豫发〔2019〕10 号）及相关管理办法，项目单位已经聘请第三方专业机构对本项目进行了事前绩效评估，并出具了评估报告。评估内容主要包括：项

目基本情况、项目实施的必要性、项目绩效目标、项目实施方案的有效性、项目预期绩效的可持续性、项目预算等。

经客观评估，事前绩效评估主要结论为：

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

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

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

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

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

事前绩效评估结论：予以支持。

1.14 专项债券形成资产情况

1、专项债券形成资产的类型、数量、预估价值、资产权益归属及资产持有单位。

本项目计划申请专项债券资金28000万元，本项目建设工程费用34049.17万元，占项目工程费用的82.23%。专项债券资金主要用于项目工程费用的对应份额，形成的资产与项目实体建设内容直接关联，资产权益归属及资产持有单位为郑州中安城市开发建设有限公司。

序号	项目名称	总投资（万元）	单位	数值	单位投资（元）
1.1	**地上住宅**	**15220.46**	㎡	57435.69	2,650.00
1.1.1	土建工程	10625.6	㎡	57435.69	1,850.00

1.1.2	装修工程	2584.61	㎡	57435.69	450.00
1.1.3	安装工程	2010.25	㎡	57435.69	350.00
1.2	**配套公建用房**	**2243.98**	㎡	8975.9	2,500.01
1.2.1	土建工程	1525.9	㎡	8975.9	1,700.00
1.2.2	装修工程	403.92	㎡	8975.9	450.01
1.2.3	安装工程	314.16	㎡	8975.9	350.00
1.3	**地下建筑**	**11046.35**	㎡	32974.18	3,350.00
1.3.1	土建工程	7584.06	㎡	32974.18	2,300.00
1.3.2	装修工程	1318.97	㎡	32974.18	400.00
1.3.3	安装工程	1154.1	㎡	32974.18	350.00
1.3.4	基坑支护	989.23	㎡	32974.18	300.00

2、专项债券形成资产的收入项目及收支安排

（1）资产收入项目

本项目用于偿还专项债券本息的收益主要是棚户区改造完成后相关土地出让收益。

（2）资产收支安排

收入归集所有专项债券形成资产产生的收入，均需通过项目单位开立的专项债券资产运营专户归集，实行“逐笔登记、按月对账”，不得转入其他账户；项目单位需按时向区财政局、主管部门报送《资产收入明细表》，附银行流水佐证。

支出顺序（1）优先支付资产运营直接成本（按《实施方案》第五章中成本预测标准执行）：

（2）次优先计提专项债券偿债资金：扣除上述相应成本后的净结余收入，按《实施方案》5.3项目收益对融资本息覆盖情况中第一部分项目收入、支出分账管理方案约定的分账比例计提偿债资金。

项目运营期的相关土地出让收益划入专项债券偿债基金账户；其他收益偿还银行贷款；

3、上缴财政部分的收入项目及比例

（1）上缴财政的收入项目

仅为专项债券形成资产运营产生的净结余收入中用于专项债券偿债的部分，划入专项债券偿债基金账户。具体对应：土地出让收入扣除相应计提费用后的结

余作为偿债来源需上缴，确保财政监管偿债资金流向。

（2）上缴比例及时限

上缴比例：项目运营期的土地出让收入划入专项债券偿债基金账户，专项用于清偿专项债券剩余本息。

上缴时限（与债券兑付节点衔接）

（1）按月归集、按季预缴：项目单位每月归集资产收入并扣除成本后，于次月初5日内完成净结余核算；每季度末月20日前，按当季净结余收入的对应比例预缴偿债资金至专项债券偿债基金账户，并附《季度预缴明细表》。

（2）按年清算：每年1月31日前，项目单位需委托三方机构对上年资产收支进行审计，出具《专项债券资产收支审计报告》；根据审计结果调整预缴金额，多缴部分由财政退回至资产运营专户，少缴部分需在2月15日前补足。

（3）兑付节点补缴：专项债券每半年付息、年度还本前20日，项目单位需确认偿债资金足额到账，确保上缴资金不低于当期债券本息兑付需求。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

本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，可以提供 522 套安置住房，为其提供一处基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的大型社区，使得社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为中牟县经济社会发展服务，产生的经济效益也是无法估量的，因此本项目建设主要突出社会效益。

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。城中村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。

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。

2.2 经济效益

（1）项目建设有利于拉动区域投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长。项目的建设还可以创造大量就业岗位，不仅解决了周边居民就业，更为广大劳动者提供了就业机会，通过扩大就业增加中低收入者的收入，必然会促进消费，有效拉动内需，这对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

（2）项目建设有利于改善当地群众的居住条件，使他们生活质量提高，同时通过项目引用的多功能智能设施，可大大减少居民的日常开支。

（3）项目建设有利于进一步改善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，充分体现人与环境的和谐发展，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

（4）城中村改造有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。城中村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。

综上述所，本项目具有显著的经济效益。

2.3 项目公益性

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。由于环境和住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使当地居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使当地人民群众的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，同享城市改革发展和文明进步成果，促进城市的全面和谐发展。

项目建设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。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资、促进居民消费、扩大社会

就业，又可以发展社区公共服务、加强社会管理、推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于中牟县、郑州市乃至河南省的社会经济发展都起到十分重要的作用。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括地块内安置区建筑物的建筑安装工程费、设备及其安装工程费以及室外配套设施等工程费用，土地费用、项目建设管理费、项目前期工作咨询费、工程勘察费、工程设计费、建设工程监理费、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、环境影响咨询服务费、城市基础设施配套费、消防设施及电气安全检测服务费、工程保险费等工程建设其他费用，基本预备费；建设期利息等。

3.2 估算说明

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

（2）建筑材料价格均依据郑州市现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

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

1）项目建设管理费：按财政部财建〔2016〕504 号文件规定计入；

2）项目前期工作咨询费：执行发改价格〔2015〕299 号，参照国家计委计价格〔1999〕1283 号文计入；

3）工程勘察费：执行发改价格〔2015〕299 号，参照中设协字〔2019〕7 号计入；

4）工程设计费：执行发改价格〔2015〕299 号，参照中设协字〔2019〕7 号计入；

5）建设工程监理费：执行发改价格〔2015〕299 号，参照河南省豫建监协〔2015〕19 号文件计入；

6）招标代理服务费：执行发改价格〔2015〕299 号，参照豫发改收费〔2011〕

627 号文计入；

7）工程造价咨询服务费：参照中价协〔2013〕35 号规定计入；

8）场地准备及临时设施费：按第一部分工程费的 0.5%计入；

9)环境影响咨询服务费:参照发改价格〔2011〕534 号以及豫发改收费〔2011〕627 号文计入；

10）城市基础设施配套费：参照郑政文〔2017〕100 号规定，按建设项目的建筑面积计征（包括地上和地下部分），每平方米征收 170 元。

11）消防设施及电气安全检测服务费：按豫维检〔2016〕第 001 号文，按 2.5 元/㎡计；

12）工程保险费：按第一部分工程费的 0.3%计入。

（4）基本预备费按工程费用与工程建设其他费用之和的 5%估算。

（5）建设期利息暂按 4.5%计入。

3.3 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）；

（9）《郑州市建设工程材料价格信息》（2022 年第四季度）；

（10）河南省相关的造价文件。

3.4 投资估算

项目估算总投资 52000.00 万元，其中：工程费用 34049.17 万元，工程建设其他费用 13841.31 万元，基本预备费 2394.52 万元，建设期利息 1715.00 万元。具体投资估算如下：

投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	**工程费用**	**25929.09**	**4969.29**	**3150.79**		**34049.17**
1	**建筑安装工程费用**	**25032.28**	**3478.5**			**28510.78**
1.1	**地上住宅**	**13210.21**	**2010.25**			**15220.46**
1.1.1	土建工程	10625.6				10625.6
1.1.2	装修工程	2584.61				2584.61
1.1.3	安装工程		2010.25			2010.25
1.2	**配套公建用房**	**1929.82**	**314.16**			**2243.98**
1.2.1	土建工程	1525.9				1525.9
1.2.2	装修工程	403.92				403.92
1.2.3	安装工程		314.16			314.16
1.3	**地下建筑**	**9892.25**	**1154.1**			**11046.35**
1.3.1	土建工程	7584.06				7584.06
1.3.2	装修工程	1318.97				1318.97
1.3.3	安装工程		1154.1			1154.1
1.3.4	基坑支护	989.23				989.23
2	**室外工程费**	**896.81**	**1490.79**			**2387.6**
2.1	道路及硬化	339.49				339.49
2.2	绿化工程	175.09				175.09
2.3	体育活动场地	316.8				316.8
2.4	室外配套管网		1490.79			1490.79
2.5	围墙	65.43				65.43
3	**设备购置**			**3150.79**		**3150.79**
3.1	供配电设备			993.86		993.86
3.2	热交换站			350		350
3.3	供水设备			496.93		496.93
3.4	污水处理设备			750		750
3.5	电梯			320		320
3.6	机动车充电桩			240		240
二	**工程建设其他费用**				**13841.31**	**13841.31**
1	安置区土地费用				12522.08	12522.08
1.1	土地出让金				12040.46	12040.46
1.2	契税				481.62	481.62
2	项目建设管理费				326.06	326.06
3	项目前期工作咨询费				56.26	56.26
4	工程勘察费				35.16	35.16
5	工程设计费				198	198

6	建设工程监理费				333.68	333.68
7	招标代理服务费				42.57	42.57
8	工程造价咨询服务费				197.05	197.05
9	场地准备及临时设施费				68.1	68.1
10	环境影响咨询服务费				3.44	3.44
11	消防设施及电气安全检测服务费				24.85	24.85
12	工程保险费				34.05	34.05
第一、二部分费用合计						**47890.48**
三	**基本预备费**				**2394.52**	**2394.52**
四	**建设投资**	**25929.09**	**4969.29**	**3150.79**	**16235.83**	**50285**
五	**建设期利息**					**1715**
六	**廿里铺村总投资**					**52000**

3.5 资金筹措计划

本项目总投资为 52000.00 万元，资金来源为财政资金、专项债券资金及银行贷款，其中：计划使用财政资金 18000.00 万元，占总投资比为 34.62%；计划申请使用债券资金 28000.00 万元,占总投资比为 53.85%；计划申请银行贷款 6000.00 万元,占总投资比为 11.54%。

本项目 2025 年拟投入财政资金 18000.00 万元，债券资金 28000.00 万元，银行贷款 6000.00 万元。

3.6 项目资本金安排情况

本项目总投资为 52000.00 万元，资金来源为财政资金、地方政府专项债券资金及银行贷款,其中计划缴纳项目资本金 21000.00 万元,占总投资比为 40.38%，其中：财政资金 18000.00 万元，专项债券资金 3000.00 万元。·

3.7 项目资金保障措施

将项目列为当地政府重点项目，今后优先安排项目建设资金，保障项目顺利实施。此外，还将采取以下资金保障措施：

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

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

（3）加强项目建设资金管理，应当按照：“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强资金管理，确保资金安全、规范、有效使用，提升资金使用效率；

（4）编制应急预案，防范资金风险。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

（1）《中华人民共和国预算法》；

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

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

（4）《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

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

（6）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

（7）《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35 号）；

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

（9）《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39 号）。

4.2 债券使用计划及偿债计划

本项目计划申请使用专项债券总额 28000.00 万元，其中：2025 年计划申请使用专项债券 28000.00 万元，本次申请使用 1200.00 万元。

本项目债券期限为 5 年，每年付息一次，到期一次性还本。

4.3 投资者保护措施

本项目的主管部门是中牟县国有资产管理中心，项目单位是郑州中安城市开发建设有限公司。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的政府性基金

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

（1）适度申请和使用债券资金

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

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

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

4.4 信息披露

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目收益

（一）项目收益来源

本项目的收入来源于棚户区改造完成后相关土地出让收益、安置房配套商业、停车位销售收入。

本项目征收区域占地面积约 310 亩，安置区建设用地 40.12 亩，其余未来规划为住宅用地 260 亩，其他用地 9.88 亩。本项目收益来源为 260 亩住宅用地的出让收入。

（二）项目收益预测基础及假设条件（专项债券部分）

土地的交易价格按照周边近期可比土地的交易价格进行测算，具体如下：

电子监管号	项目位置	用途	签订日期	面积（亩）	成交价（万元）	单价(万元/亩）
4101222023B00016	郑州国际文化创意产业园大孟组团古翠路东、文昌路南、文信路西；	城镇住宅-普通商品住房用地	2023-01-09	59.27	24,224	408.71
4101222023B00048	郑州国际文化创意产业园大孟组团文创路东、文昌路南、古翠路西；	城镇住宅-普通商品住房用地	2023-1-9	44.37	18,120	408.38
4101222023B000020	中牟县同德路南、同心路北、寿圣街东、宝峰街西；	城镇住宅-普通商品住房用地	2023-06-25	15.29	6,181	404.25
4101222024B000031	郑州国际文化创意产业园丹桂路南、文溯街东、海红路北、广安街西；	城镇住宅-普通商品住房用地	2024-02-04	92.88	37,026	398.64
4101222023B000206	中牟县素馨路南、广惠街西	城镇住宅-普通商品住房用地	2023-12-28	42.81	16,923	395.3
平均单价						**402.46**

经测算，上述地块的平均单价为 402.46 万元/亩。参照上述土地出让信息，基于谨慎考虑，本项目的土地的交易价格按照周边同类土地出让均价的 90%（362.21 万元/亩）测算。假设项目可出让土地分四年全部出让完毕。

（三）土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据（专项债券部分）

（1）上解省财政费用

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

（2）国有土地收益基金

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

（3）农业土地开发资金

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

（4）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。

（5）新增建设用地有偿使用费

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

（6）土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入 2%计提，支付国土部门。

（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 号文），按照土地出让净收益的 10%计提。

（8）农田水利建设资金

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

（四）预计运营产生的净收益（专项债券部分）

债券存续期内项目收益明细如下：

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1、土地出让收入	18,835.13	18,835.13	18,835.13	18,835.13	18,835.13	94,175.64

住宅用地出让价格	362.21	362.21	362.21	362.21	362.21	
住宅用地出让亩数	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	260.00
2、土地出让基金及费用	**1,984.05**	**1,984.05**	**1,984.05**	**1,984.05**	**1,984.05**	**9,920.23**
2.1 上解省财政费用	565.05	565.05	565.05	565.05	565.05	2,825.27
2.2 国有土地收益基金	376.70	376.70	376.70	376.70	376.70	1,883.51
2.3 农业土地开发资金	31.20	31.20	31.20	31.20	31.20	156.00
2.4 新增建设用地有偿使用费	69.33	69.33	69.33	69.33	69.33	346.67
2.5 土地出让业务费	376.70	376.70	376.70	376.70	376.70	1,883.51
2.6 保障性安居工程资金	565.05	565.05	565.05	565.05	565.05	2,825.27
净收益（1-2）小计	**16,851.08**	**16,851.08**	**16,851.08**	**16,851.08**	**16,851.08**	**84,255.41**
3、土地收益提取资金	**3,370.22**	**3,370.22**	**3,370.22**	**3,370.22**	**3,370.22**	**16,851.08**
3.1 农田水利建设资金	1,685.11	1,685.11	1,685.11	1,685.11	1,685.11	8,425.54
3.2 教育资金	1,685.11	1,685.11	1,685.11	1,685.11	1,685.11	8,425.54
净收益(1-2-3)	**13,480.87**	**13,480.87**	**13,480.87**	**13,480.87**	**13,480.87**	**67,404.33**

经测算，该项目预期净收益为 67,404.33 万元。

（五）项目收益预测基础及假设条件（市场化融资部分）

1、配套商业用房销售收入预测基础及基本假设

本项目可供出售的配套商业用房建筑面积为 6672.78 ㎡。出售单价参考项目所在地附近的配套商业用房出售单价，据调查，项目周边配套商业用房的出售单价如下：



序号	建设地点或名称	销售单价 (元/㎡)
1	中牟白沙镇亚新美好香颂牡丹一路商铺	8,000.00
2	中牟县绿博 1 号安置区商铺	10,900.00
3	中牟县星城国际东苑社区底商	20,700.00
平均单价		**13,200.00**

上述配套商业用房出租的平均单价为 13,200.00 元/㎡,基于谨慎考虑,假设本项目配套商业用房的出售单价为 9,000.00 元/㎡。

2、停车位销售收入预测基础及基本假设

本项目建设可供出售机动车停车位 603 个。出售单价参考项目所在地附近的停车位出售单价，据调查，项目周边停车位的出售单价如下：

序号	建设地点或名称	停车位销售单价 (元/个)
1	中牟白沙镇亚新美好香颂牡丹一路商铺	100,000.00
2	中牟县绿博 1 号安置区商铺	120,000.00
3	中牟县星城国际东苑社区底商	130,000.00
平均单价		**116,666.67**

上述配套停车位出租的平均单价为 116,666.67 元/个,基于谨慎考虑，假设本项目配套停车位的出售单价为 10 万元/个。

（六）项目成本预测基础及假设条件（市场化融资部分）

1、财务费用

本项目财务费用主要是项目运营期的地方政府专项债券的利息支出，银行贷款利息按照5.00%进行估算。

财务费用会影响当期利润总额（应纳税所得额），进而影响企业所得税，因此在计算项目净收益时需扣除财务费用。但是由于本章节旨在计算项目偿债能力，测算口径是项目经营活动净现金流对债券本金和利息的覆盖倍数，为了准确反映项目偿债能力，在计算应纳税所得额时扣除的财务费用，将在计算项目经营活动净现金流时加回（财务费用属于筹资活动现金流，不属于经营活动现金流）。

2、房产税

本项目的房产税按不动产销售收入的1.2%进行计算。

3、增值税及附加税

①根据《中华人民共和国增值税暂行条例》，本项目销售不动产收入的增值税税率为9%；

②城市维护建设税按增值税的5%计取；

③教育费附加按增值税的3%计取；

④地方教育费附加按增值税的2%计取。

4、企业所得税

企业所得税按照利润总额的25%进行计算。

（七）预计运营产生的净收益（市场化融资部分）

基于以上预测基础及假设，在债券存续期内项目预期收益如下：

单位：万元

项目	2026年	2027年	2028年	合计
一、营业收入	**4,001.83**	**4,001.83**	**4,031.83**	**12,035.50**
1、配套商业用房销售收入	**2,001.83**	**2,001.83**	**2,001.83**	**6,005.50**
销售面积(㎡)	2,224.26	2,224.26	2,224.26	
单价（万元/㎡）	0.90	0.90	0.90	
2、停车位销售收入	**2,000.00**	**2,000.00**	**2,030.00**	**6,030.00**
停车位数量（个）	200.00	200.00	203.00	
销售单价（万元/个）	10.00	10.00	10.00	
二、成本费用	**707.53**	**707.53**	**710.58**	**2,125.63**

1、财务费用	300.00	300.00	300.00	
2、增值税及附加	363.47	363.47	366.19	
3、房产税	44.06	44.06	44.39	
三.利润总额	**3,294.31**	**3,294.31**	**3,321.25**	**9,909.87**
企业所得税	823.58	823.58	830.31	
四、净收益	**2,470.73**	**2,470.73**	**2,490.94**	**7,432.40**
财务费用	300.00	300.00	300.00	
五、经营活动现金净流量	**2,770.73**	**2,770.73**	**2,790.94**	**8,332.40**

5.2 应付本息情况

1、专项债券应付本息

本项目计划申请使用专项债券总额 28000.00 万元，其中：2025 年计划申请使用专项债券 28000.00 万元，本次申请使用 1200.00 万元。

本项目债券期限为 5 年，每年付息一次，到期一次性还本。

假设债券利率为 4.50%，则本项目应还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
2025 年	-	28,000.00	-	28,000.00	4.50%	630.00
2026 年	28,000.00	-	-	28,000.00	4.50%	1,260.00
2027 年	28,000.00	-	-	28,000.00	4.50%	1,260.00
2028 年	28,000.00	-	-	28,000.00	4.50%	1,260.00
2029 年	28,000.00	-	-	28,000.00	4.50%	1,260.00
2030 年	28,000.00	-	28,000.00	-	4.50%	630.00
合计	-	-	**28,000.00**	-	-	**6,300.00**

2、市场化融资应付本息

根据项目进度及资金使用需求，本项目拟申请银行贷款 6000.00 万元，其中：2025 年申请 6000.00 万元。

贷款期限为 5 年期，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。

假设贷款利率为 5.00%，则本项目应还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
2025 年	-	6,000.00	-	6,000.00	5.00%	150.00
2026 年	6,000.00	-	-	6,000.00	5.00%	300.00
2027 年	6,000.00	-	-	6,000.00	5.00%	300.00
2028 年	6,000.00	-	-	6,000.00	5.00%	300.00
2029 年	6,000.00	-	-	6,000.00	5.00%	300.00
2030 年	6,000.00	-	6,000.00	-	5.00%	150.00
合计	-	-	**6,000.00**	-	-	**1,500.00**

5.3 项目收益对融资本息覆盖情况

1、项目收入、支出分账管理方案

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

在满足项目融资管理办法相关要求的前提下，本项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。本项目专项收入用于保障偿还专项债券和配套社会融资的本金及利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。项目收入按照实施方案中约定的分配比例实行分账管理。

本项目分账管理，其中：其中土地出让收入用于偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资金安全；配套商业、停车位的出售收入用于偿还市场化融资本息。

经测算，在项目收益预测及其依据的各项假设前提下，在项目融资期限内，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.97 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 1.11 倍。 具体如下：

金额单位：人民币万元

项目融资类型	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	67,404.33	28,000.00	34,300.00	1.97
市场化融资	配套商业、停车位的出售收入	8,332.40	6,000.00	7,500.00	1.11

2、项目收益对专项债券融资本息覆盖情况

项目收益对融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年	-	630.00	630.00	-
2026 年	-	1,260.00	1,260.00	13,480.87
2027 年	-	1,260.00	1,260.00	13,480.87
2028 年	-	1,260.00	1,260.00	13,480.87
2029 年	-	1,260.00	1,260.00	13,480.87
2030 年	28,000.00	630.00	28,630.00	13,480.87
合计	**28,000.00**	**6,300.00**	**34,300.00**	**67,404.33**
本息覆盖倍数	**1.97**			

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.97，项目收益能够覆盖专项债券本金和利息，实现收益和融资的平衡。

3、项目收益对市场化融资本息覆盖情况

项目收益对融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年	-	150.00	150.00	-
2026 年	-	300.00	300.00	2,770.73
2027 年	-	300.00	300.00	2,770.73
2028 年	-	300.00	300.00	2,790.94
2029 年	-	300.00	300.00	-
2030 年	6,000.00	150.00	6,150.00	-
合计	**6,000.00**	**1,500.00**	**7,500.00**	**8,332.40**
本息覆盖倍数	**1.11**			

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在市场化融资存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.11，项目收益能够覆盖市场化融资本金和利息，实现收益和融资的平衡。

5.4 结论

综上所述，在项目收益预测所依据的各项假设前提下，在本期债券存续期内的预期收益能够覆盖融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

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

（4）安全施工风险及控制措施：做好安全防护措施，项目单位、施工单位及政府主管部门加强安全检查，确保施工安全。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施

（1）融资成本高于预期的风险及控制措施。

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

的发行价格。

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

（2）项目收益无法实现或低于预期的风险控制措施。

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

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

（以下无正文）

吉家寨合村并城棚户区改造项目
实施方案

项目单位盖章

日期：二〇二一年十二月

目 录

第一章 项目概况 1

1.1 项目名称 1

1.2 项目单位 1

1.3 项目性质 1

1.4 建设地点 1

1.5 建设规模及内容 1

1.6 建设期 2

1.7 项目总投资 2

1.8 主要经济技术指标 2

1.9 主管部门责任 2

第二章 项目社会经济效益 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 投资估算 6

3.3 项目形成资产内容权属及收支安排情况 8

3.4 资金筹措计划 8

3.5 项目资金保障措施 8

3.6 事前绩效评价 9

第四章 项目专项债券融资方案 10

4.1 编制依据 10

4.2 债券规模及期限 10

4.3 债券信息披露 10

4.4 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 现金流入.....13
5.2 现金流出.....14
5.3 项目收益.....15
5.4 本息覆盖倍数.....15
5.5 总体评价结果.....16
第六章　风险分析.....17
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....17
6.2 影响项目的社会风险及控制措施.....17
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....18

第一章　项目概况

1.1 项目名称

吉家寨合村并城棚户区改造项目

1.2 项目单位

荥阳市京城路街道办事处

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目。

合村并城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。项目的建设可以促使项目区的人口更快地集中，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，促使农业人口向非农产业快速有效地转移。具有良好的公益性。

1.4 建设地点

本项目位于荥阳市京城路工业东路交叉口西北角。

1.5 建设规模及内容

项目总建筑面积87,862.04平方米（其中地上66,037.01平方米；地下建筑面积21,825.03平方米），其中住宅建筑面积48,625.76平方米；商业用房建筑面积14,649.30平方米；其他用房建筑面积837.80平方米（包括出地面风井、坡道、楼梯间；开闭所、消控室等）；公共配套服务用房建筑面积1,924.15平方米（其中物业管理用房建筑面

积 349.30 平方米；村委建筑面积 1,397.73 平方米；社区综合用房建筑面积 177.12 平方米）；地下建筑面积 21,825.03 平方米。

1.6 建设期

本项目为在建项目，项目实际开工日期 2018 年 12 月 13 日，预计结束日期 2026 年 12 月 31 日。

1.7 项目总投资

本项目计划总投资 50,000.00 万元。

1.8 主要经济技术指标

序号	名　称	单 位	指 标
1	总占地面积	亩	50.08
2	总建筑面积	m^2	87,862.04
2.1	住宅楼	m^2	48,625.76
2.2	商业用房	m^2	14,649.30
2.3	其他用房	m^2	837.80
2.4	公共配套服务用房	m^2	1,924.15
2.5	地下车库	m^2	21,825.03
3	户数	户	408.00
4	人数	人	1,306.00
5	容积率		1.98

1.9 主管部门责任

本项目主管部门为荥阳市京城路街道办事处。项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按

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

第二章　项目社会经济效益

2.1 社会效益

我国人多地少，耕地资源稀缺，当前又正处于工业化、城镇化快速发展时期，建设用地供需矛盾十分突出。切实保护耕地，大力促进节约集约用地，走出一条建设占地少、利用效率高的符合我国国情的土地利用新路子，是关系民族生存根基和国家长远利益的大计。

荥阳市紧邻省会郑州，郑州市区建设、中原经济区核心增长极的打造以及城市组团发展规划的实施，都需要大幅度增加建设用地。此次项目的建设使农村建设逐步集中、集约，提高农村居民点的集中布局程度，充分合理利用有限的土地资源，提高项目区土地的集约利用水平。

通过在指定安置区内建设高层住宅的标准化安置区，由整齐统一取代参差不齐，由和谐统一取代乱搭乱建，合理、有效实现集约用地，不仅改善了居民的居住环境，而且拓展了城市的发展空间，优化了城市格局。

随着生活水平提高和全面建设小康社会的推进，农民迫切要求改善农村生活环境和村容村貌，同时为加快城市化和工业化进程，提高城市规划、建设、管理水平，充分发挥城市在区域经济发展中的辐射带动作用。

建设社会主义新农村是统筹城乡发展，落实“三个代表”重要思想和加快和谐社会建设的具体措施。高度重视城中村改造工作，进一

步优化城市空间布局，提升城市整体功能和形象，对于改善城市环境和居民生活质量，促进全市经济社会又快又好发展，具有非常重要的社会意义和作用。

2.2 经济效益

本项目的建设能盘活棚户区的建设用地,可以集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。通过棚户区改造建设， 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。

项目的实施能够促进实施统筹城乡区域协调发展的总体战略。通过项目的实施，将带动城镇发展，改善城镇形象及风貌，提升土地利用价值，对于加速城镇化进程，提高当地居民生活质量，推进地区经济发展，促进社会稳定具有突出意义。

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项目土建装修及水、电、消防等公用系统设施。

3.2 投资估算

本项目总投资为 50,000.00 万元，其中建筑工程费 37,656.30 万元，设备与安装费用 2,550.00 万元，室外与公用工程 2,343.40 万元，前期工程费 3,248.80 万元，建设单位管理费 1,036.50 万元，基本预备费 3,165.00 万元。

序号	项目或费用名称	估算价值（人民币：万元）				
		建筑工程费	设备及安装费	水暖电工程费	其他费用	合计
第一部分：工程费用						
1	建筑工程	34,770.40	-	2,885.90	-	37,656.30
1.1	住宅	18,317.10	-	1,945.00		20,262.10
1.2	商业用房	4,394.80	-	439.50		4,834.30
1.3	其他用房	226.20	-	16.80		243.00
1.4	公共配套服务用房	538.80	-	48.10		586.90
1.5	地下车库及地下室	11,293.50	-	436.50		11730
2	室外工程	592.90	575.00	560.70	614.80	2,343.40
2.1	三通一平	20.00	-	-		20.00
2.2	道路与广场	550.10	-	-		550.10
2.3	小区内部水暖电工程	-	-	560.70	-	560.70
2.4	绿化	-	-	-	40.10	40.10
2.5	围墙	22.80	-	-		22.80
2.6	大门	-	-	-	30.00	30.00
2.7	变配电设施	-	75.00	-	15.00	90.00
2.8	消防设施	-	500.00	-		500.00

序号	项目或费用名称	估算价值（人民币：万元）				
		建筑工程费	设备及安装费	水暖电工程费	其他费用	合计
2.9	其它费用	-	-	-	529.70	529.70
3	相关设备购置	-	2,550.00	-	-	2,550.00
3.1	电梯	-	1,000.00	-		1,000.00
3.2	教学设备	-	-	-		-
3.3	消防监控人防等设备	-	1,500.00	-		1,500.00
3.4	柴油发电设备	-	50.00	-		50.00
第一部分工程费用合计						42,549.70
第二部分：工程其他费用						
1	土地费用				-	-
2	前期工作费				5.00	5.00
3	城市配套费				1,493.70	1,493.70
4	文物勘探费				6.30	6.30
5	人防易地建设费				-	-
6	工程预决算编制费				103.60	103.60
7	招标代理费				69.10	69.10
8	工程质量监督费				20.70	20.70
9	施工图审查费				45.60	45.60
10	消防电器设备检测费				13.20	13.20
11	新型墙体材料专项基金				-	-
12	地震安全性评价费				8.00	8.00
13	环境影响评价费				4.00	4.00
14	可行性研究费				103.60	103.60
15	工程地质勘察费				63.10	63.10
16	工程设计费				760.10	760.10
17	工程监理费				552.80	552.80
18	建设单位管理费				1,036.50	1,036.50
第二部分工程其他费合计		-	-	-	4,285.30	4,285.30
第三部分：						
1	基本预备费				3,165.00	3,165.00
第三部分合计		-	-	-	3,165.00	3,165.00
建设项目总投资						50,000.00

3.3 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住宅建筑面积48,625.76平方米；商业用房建筑面积14,649.30平方米；其他用房建筑面积837.80平方米（包括出地面风井、坡道、楼梯间；开闭所、消控室等）；公共配套服务用房建筑面积1,924.15平方米（其中物业管理用房建筑面积349.30平方米；村委建筑面积1,397.73平方米；社区综合用房建筑面积177.12平方米）；地下建筑面积21,825.03平方米。

经预估，项目建成后形成资产价值为50,000.00万元，项目资产权益归属于项目单位荥阳市京城路街道办事处，资产登记在项目单位荥阳市京城路街道办事处。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。

本项目债券存续期内预计总收入为102,026.96万元，经营成本及相关税费28,810.44万元，总收益73,216.52万元。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58.84%。

3.4 资金筹措计划

本项目计划总投资50,000.00万元。其中：拟申请专项债券资金35,900.00万元；由财政资金安排14,100.00万元。注：本项目建设期内债券利息由财政资金安排支付。

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。

3.6 事前绩效评价

1.评估方式

本次专项债券项目事前绩效评估主要依据《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）以及项目事前绩效评估的相关要求、项目可研报告等其他项目相关资料，采用查阅资料、对比研究、专家咨询等评估方式。具体如下：

①资料审核。评估工作组收集、整理已有的相关资料，围绕项目实施的必要性、公益性、收益性；建设投资合规性、项目成熟度；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以及绩效目标合理性等专项债券事前绩效评估重点，结合项目事前绩效评估指标体系进行综合评估。

②专家咨询。为有效把握项目特点，得出客观、准确的评估结论，评估工作组邀请政府专项债领域绩效管理专家，通过电话、电子邮件等方式，就该项目重点评估指标和结论向专家进行评估结果咨询和讨论。

2.总体结论

该项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

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）。

4.2 债券规模及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 35,900.00 万元。其中： 2020 年已使用债券资金 5,200.00 万元，2021 年已使用 8,800.00 万元；2022 年已使用 4,000.00 万元。2025 年计划使用 2,500.00 万元，2026 年计划使用 15,400.00 万元。本次计划使用 2,500.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地

方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

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

4.4 投资者保护措施

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

（1）适度申请和使用债券资金

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

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

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资

金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章　项目收益与融资自求平衡分析

5.1 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项目相关法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告。

2.项目收入预测

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1、数量

本项目拆除用地面积474.78亩，已占用104.50亩，剩余370.28亩，规划为商住用地。

2、价格

参考近三年荥阳市商住土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	电子监管号	供应方式	面积（亩）	成交价款（万元）	单价（万元/亩）
1	4101822020B01401	挂牌	46.91	15,610.00	332.75
2	4101822020B01415	挂牌	37.10	11,185.00	301.46
3	4101822020B01422	挂牌	33.43	11,130.00	332.91

序号	电子监管号	供应方式	面积（亩）	成交价款（万元）	单价（万元/亩）
4	4101822020B01236	挂牌	47.17	11,250.00	238.52
5	4101822020B01288	挂牌	25.49	3,205.00	125.76
平均价格			190.10	52,380.00	275.54

本项目土地出让价格参考以上平均价275.54万元/亩，不考虑增长。

假设本项目可出让土地拟于2021年至2024年平均出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	现金流入				合计
	2021年	2022年	2023年	2024年	
面积/亩	92.57	92.57	92.57	92.57	370.28
单价（万元/亩）	275.54	275.54	275.54	275.54	
土地出让收入	25,506.74	25,506.74	25,506.74	25,506.74	102,026.96

5.2 现金流出

1、土地出让成本

本项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的3%
农业土地开发资金	41元/平方米*30%
国有土地收益基金	土地出让收入的2%
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%
土地开发费用	土地出让收入的2%
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的10%
农田水利建设资金	土地出让收益的10%

根据以上标准，本项目土地出让现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	现金流出				合计
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	
上解省财政费用	765.20	765.20	765.20	765.20	3,060.80
农业土地开发资金	75.91	75.91	75.91	75.91	303.64
国有土地收益基金	510.13	510.13	510.13	510.13	2,040.52
保障性安居工程资金	765.20	765.20	765.20	765.20	3,060.80
土地开发费用	510.13	510.13	510.13	510.13	2,040.52
教育资金	2,288.02	2,288.02	2,288.02	2,288.02	9,152.08
农田水利建设资金	2,288.02	2,288.02	2,288.02	2,288.02	9,152.08
合计	7,202.61	7,202.61	7,202.61	7,202.61	28,810.44

5.3 项目收益

本项目预计收入扣除成本后的收益为 73,216.52 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益				合计
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	
项目收入	25,506.74	25,506.74	25,506.74	25,506.74	102,026.96
项目成本	7,202.61	7,202.61	7,202.61	7,202.61	28,810.44
项目收益	18,304.13	18,304.13	18,304.13	18,304.13	73,216.52

5.4 本息覆盖倍数

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	累计现金流量
	债券偿还	利息支付	本息合计		
2020 年					
2021 年		208.00	208.00	18,304.13	18,096.13
2022 年		560.00	560.00	18,304.13	35,840.26
2023 年		720.00	720.00	18,304.13	53,424.39

年度	债券本息支付			项目收益	累计现金流量
	债券偿还	利息支付	本息合计		
2024 年		720.00	720.00	18,304.13	71,008.52
2025 年	5,200.00	720.00	5,920.00		65,088.52
2026 年	8,800.00	612.00	9,412.00		55,676.52
2027 年	4,000.00	876.00	4,876.00		50,800.52
2028 年	-	716.00	716.00		50,084.52
2029 年	-	716.00	716.00		49,368.52
2030 年	2,500.00	716.00	3,216.00		48,652.52
2031 年	15,400.00	616.00	16,016.00		45,436.52
合计	35,900.00	7,180.00	43,080.00	73,216.52	29,420.52
本息覆盖倍数	1.70				

5.5 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 73,216.52 万元，应付债券本息合计 43,080.0 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.70，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，能够实现项目收益与融资自求平衡。

第六章　风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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。建设施工过程产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工，带来成本超支问题。

控制措施：对上述可能出现的问题，项目单位将在项目建设期，对项目全部建设资金使用情况适时进行审计；在项目建成后，对土地征收成本、基础设施建设成本进行专项审计。当项目总投资超过概算时，由项目单位负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完工。

6.2 影响项目的社会风险及控制措施

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

形之中。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全。该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位。承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。项目运行过程中产生的噪音会对当地居民产生一定的影响，应对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，对于可能产生较强噪声的活动要尽量选择在室内进行，同时运输车辆加强管理，防止噪声扰民。本项目承办单位应该对职工进行专业培训，并为职工提供必要的安全生产条件，倡导安全生产意识与技术，把安全事故发生率降到最低。

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

控制措施：根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件的相关要求，

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

宜居健康城乔楼安置区第二社区建设项目
实施方案

日期：二〇二五年九月

目 录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 2
1.7 项目总投资 2
1.8 主要经济技术指标 2
1.9 主管部门责任 3
第二章 项目社会经济效益 5
2.1 社会效益 5
2.2 经济效益 6
第三章 项目投资估算与资金筹措 7
3.1 估算范围 7
3.2 投资估算 7
3.3 资金筹措计划 8
3.4 项目资金保障措施 9
3.5 事前绩效评估 9
第四章 项目专项债券融资方案 11
4.1 编制依据 11
4.2 债券规模及期限 11
4.3 债券信息披露 11
4.4 投资者保护措施 12
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 14
5.1 现金流入 14
5.2 现金流出 16
5.3 项目收益 18
5.4 本息覆盖倍数 19
5.5 总体评价结果 19
第六章 风险分析 20
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 20
6.2 影响项目的社会风险及控制措施 20
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 21

第一章　项目概况

1.1 项目名称

宜居健康城乔楼安置区第二社区建设项目

1.2 项目单位

郑州千乔置业有限公司

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目。

随着中原经济区上升为国家战略,郑州市提出了建设郑州都市区、打造中原经济区核心增长区的发展目标以及坚持组团发展、产城互动、复合型和生态型的发展理念，按照“核心、组团、多点”的布局的发展观念，大力实施“产城融合、组团发展”的发展战略，郑州宜居健康城就是郑州都市区“两核六城十组团”当中的医疗功能组团，是郑州市为了满足人们日益增长的医疗服务需求、改变医疗功能与城市发展不协调的状况、分散中心城区城市功能、缓解城市交通拥堵压力、拉大城市框架、应对人口老龄化问题而提出的解决方案。

根据荥阳市建设发展规划，通过对宜居健康城乔楼安置区第二社区建设项目的建设，努力打造四个以人为本、功能完备的住宅小区，使其具有集居住、购物、休闲、娱乐、教育为一体的既能享受现代都市文明，又能享受生态自然生活的人文生态生活园区，让被拆迁村民的居住环境得到改善，促进城市发展，优化利用土地资源，减少征用耕地面积，构建和谐社会。因此，本项目具有良好的公益性。

1.4 建设地点

本项目位于荥阳市生命谷南二路与棋源路交叉口东南角。

1.5 建设规模及内容

项目主要用于乔楼镇张村庙、辛岗、楚堂三个村庄的拆迁安置，安置总户数 2,268.00 户，安置人口 8,364.00 人。规划总用地面积 26.86 公顷，总建筑面积 844,716.72m²，其中：地上面积 602,833.92m²，地下面积 241,882.80m²。A 地块规划地上建筑面积 186,125.20m²，地下建筑面积 72,845.29m²，总建筑面积 258,970.49m²。B 地块规划地上建筑面积 152,077.72m²，地下建筑面积 59,639.74m²，总建筑面积 211,717.46m²。C 地块规划地上建筑面积 264,631.00m²，地下建筑面积 109,397.77m²，总建筑面积 374,028.77m²。建设内容为 17F 住宅楼、配套公建、地下车库、地下室及设备采购安装、室外配套设施建设等。

1.6 建设期

本项目为在建项目，项目实际开工日期 2018 年 11 月，预计结束日期 2025 年 11 月。

1.7 项目总投资

本项目计划总投资 219,600.00 万元。

1.8 主要经济技术指标

序号	项目名称	单位	合计
1	规划总用地面积	公顷	26.86
2	总建筑面积	㎡	844,716.72
2.1	地上建筑面积	㎡	602,833.92
2.1.1	住宅	㎡	517,627.53

序号	项目名称	单位	合计
2.1.2	沿街门面房	㎡	65,361.18
2.1.3	村委会建筑面积	㎡	6,116.63
2.1.4	综合服务中心	㎡	8,901.39
2.2	物业用房	㎡	3,705.45
2.2.1	垃圾中转站	㎡	242.27
2.2.2	门卫、公卫	㎡	879.47
3	地下建筑面积	㎡	241,882.80
3.1	地下车库面积	㎡	187,660.47
3.2	地下室面积	㎡	54,222.33
4	建筑基底占地面积	㎡	61,640.35
5	机动车停车位	个	5,546.00
5.1	地上停车位	个	4,994.00
5.2	地下停车位	个	552.00
6	非机动车停车位	个	15,520.00
6.1	地下非停车位	个	4,666.00
6.2	地上非停车位	个	10,854.00
7	居住户数	户	4,464.00
7.1	90 平方米户型	户	588.00
7.2	120 平方米户型	户	
8	居住总人口	人	12,374.00

1.9 主管部门责任

本项目主管部门为荥阳市乔楼镇人民政府。项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既

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

第二章　项目社会经济效益

2.1 社会效益

城中村虽在区域上已经成为城市的一部分，但在土地权属、户籍、行政管理体制上仍然保留着农村模式的村落,这种独特的地位和现象，必然会带来人口杂乱、治安复杂、建筑违章、基础设施不完善、土地利用率低等系列问题。不仅影响城市的整体形象，也阻碍城市化进程，制约着城市的发展，随着城乡一体化的进程加快，棚户区的改造势在必行。城中村的人口构成复杂。其人口大体由两方面构成，主要是当地原有居民，其次是租用棚户区居民住宅的城区居民或来自进城的务工人员。由于居民小院平房租金相对楼房价格低廉，更容易吸引外来人口，出租房中聚居了大量缺乏有效管理又比较复杂的人员。部分市民和大量外来人口的入住，小作坊的开办，超负荷运转，导致污水横溢，垃圾乱倒，环境污染严重。不少城中村被城市管理边缘化。一些城区的棚户区至今仍是城市管理的空白地区，基础设施建设滞后。当地居民生活在“脏、乱、差”的环境中，生活质量低下。有些地方成为社会治安薄弱环节，各种违法和违章建筑泛滥，存在公共安全隐患，不少居民就业困难，收入及生活水平下降，生计受到影响。

统筹城乡发展，推进城乡一体化，是新时期贯彻落实科学发展观，全面建设小康社会的重大战略举措，又是从根本上消除城乡二元结构和解决“三农”问题的治本之策。项目建设完成之后，将进一步深化经济体制改革，集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济

发展空间；区域蕴含的巨大商机也将会给安置在该区域内的村民提供大量就业岗位，同时为村民从事第三产业提供良好的区位优势，大大提高居民的经济收入。因此，本项目的实施在推动荥阳市统筹城乡发展以及实现城乡一体化具有一定的推动作用。

2.2 经济效益

农转居拆迁安置房是以高起点、高标准进行规划和建设，建成后将成为各种市政配套设施齐全的功能齐全的综合区域，对完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题具有重要意义，是名副其实的民心工程、德政工程。该项目完成后，将进一步深化经济体制改革，集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间；区域蕴含的巨大商机也将会给安置在该区域内的村民提供大量就业岗位，同时为村民从事第三产业提供良好的区位优势，大大提高居民的经济收入。

通过本项目的建设，可以将原有建设用地进行集中，通过将土地合法地引入市场流通，显化土地价值，通过盘活土地资产获得改造所需资金，使政府能够统一、有效地利用土地，使社会繁荣稳定，真正实现农民、政府、社会、企业的“多赢”。

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规划红线范围内的住宅、公建及项目配套的室外供水、雨水、污水、电力、燃气、电信、绿化等基础设施。包括建筑物的建筑安装工程、设备购置费及其安装工程等工程费用；土地费用、建设管理费、工程监理费、建设项目前期工作咨询费、工程勘察费、工程设计费、施工图预算编制费、竣工图编制费、施工图审查费、招标代理服务费、环境影响咨询服务费、地震安全性评价费等工程建设其它费用；基本预备费。

3.2 投资估算

本项目总投资为219,600.00万元。具体投资估算如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计
一	工程费用					
1	建筑工程	152,708.20	27,025.21			179,733.41
1.1	地上建筑	97,500.72	17,282.71			114,783.44
1.2	地下建筑工程	55,207.48	9,742.50			64,949.98
2	室外配套工程	3,333.29	2,371.21	1,580.81		7,285.31
2.1	道路及铺装工程	2,095.85				2,095.85
2.2	景观及绿化	1,237.44				1,237.44
2.3	基础设施工程		2,371.21	1,580.81		3,952.02
工程费用小计		156,041.50	29,396.42	1,580.81		187,018.73
二	工程建设其他费用					
1	土地费用				19,451.90	19,451.90

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计
2	建设管理费				990.02	990.02
3	项目设计费				2,170.37	2,170.37
4	工程监理费				1,335.29	1,335.29
5	工程勘察费				748.07	748.07
6	项目前期工作咨询费用				51.27	51.27
7	环境影响评价费用				22.70	22.70
8	节能评估费用				34.18	34.18
9	施工图审查费				108.52	108.52
10	工程造价咨询服务费				374.04	374.04
11	地震安全性评价费				30.14	30.14
12	房产证办理				120.57	120.57
13	临时设施费				748.07	748.07
工程建设其他费用小计						26,185.15
第一、二部分费用合计						213,203.88
三	基本预备费					6,396.12
四	项目总投资					219,600.00

3.3 资金筹措计划

本项目计划总投资 219,600.00 万元。其中：拟申请专项债券资金 103,900.00 万元；由财政资金安排 115,700.00 万元（含项目资本金）。

项目分年度投资计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2025 年	合计
财政资金	58,405.57	33,600.00	23,694.43		115,700.00
专项债券		45,800.00	17,000.00	41,100.00	103,900.00
合计	58,405.57	79,400.00	40,694.43	41,100.00	219,600.00

注：本项目建设期内债券利息由财政资金安排支付。

3.4 项目资金保障措施

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

本项目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。

3.5 事前绩效评估

1.评估方式

本次专项债券项目事前绩效评估主要依据《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）以及项目事前绩效评估的相关要求、项目可研报告等其他项目相关资料，采用查阅资料、对比研究、专家咨询等评估方式。具体如下：

①资料审核。评估工作组收集、整理已有的相关资料，围绕项目实施的必要性、公益性、收益性；建设投资合规性、项目成熟度；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以及绩效目标合理性等专项债券事前绩效评估重点，结合项目事前绩效评估指标体系进行综合评估。

②专家咨询。为有效把握项目特点，得出客观、准确的评估结论，评估工作组邀请政府专项债领域绩效管理专家，通过电话、电子邮件

等方式，就该项目重点评估指标和结论向专家进行评估结果咨询和讨论。

2.总体结论

该项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

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）。

4.2 债券规模及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 103,900.00 万元，其中：2021 年已使用 45,800.00 万元，2022 年已使用 17,000.00 万元，计划 2025 年申请 41,100.00 万元，已使用 13,000.00 万元；本次申请使用 6,400.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及

时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

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

4.4 投资者保护措施

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

（1）适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

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

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、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 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项目相关法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告。

2.项目收入预测

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1、数量

本项目拆迁区预计可腾出土地约2,079.90亩，规划为居住用地。

2、价格

参考近三年荥阳市居住土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	电子监管号	挂牌时间	成交日期	供应方式	面积（亩）	成交价款（万元）	单价（万元/亩）
1	4101822019B00596	2019年5月	2019年6月	挂牌	45.06	11,625.00	258.00
2	4101822020B01415	2020年3月	2020年4月	挂牌	37.10	11,185.00	301.46
3	4101822019B00444-1	2019年3月	2019年4月	挂牌	55.00	19,330.00	351.43

序号	电子监管号	挂牌时间	成交日期	供应方式	面积（亩）	成交价款（万元）	单价（万元/亩）
4	4101822020B01236	2020 年 2 月	2020 年 4 月	挂牌	47.17	11,250.00	238.52
5	4101822020B01288	2020 年 2 月	2020 年 3 月	挂牌	25.49	3,205.00	125.76
6	4101822021B01329	2021 年 5 月	2021 年 6 月	挂牌	57.70	14,830.00	257.04
7	4101822021B00159	2021 年 3 月	2021 年 4 月	挂牌	7.69	1,065.00	138.51
8	4101822021B00033	2020 年 12 月	2021 年 1 月	挂牌	6.27	1,360.00	217.05
9	4101822021B01329	2021 年 5 月	2021 年 5 月	挂牌	57.70	14,830.00	257.04
10	4101822021B00145	2021 年 3 月	2021 年 4 月	挂牌	46.53	9,210.00	197.93
11	4101822021B00106	2021 年 2 月	2021 年 3 月	挂牌	26.82	9,010.00	335.99
12	4101822020B02009	2019 年 12 月	2020 年 12 月	挂牌	65.86	10,595.00	160.88
13	4101822020B01979	2019 年 12 月	2020 年 12 月	挂牌	21.74	3,510.00	161.48
14	4101822020B02039	2019 年 12 月	2020 年 12 月	挂牌	33.67	10,305.00	306.09
平均价格							236.23

本项目土地出让价格参考以上平均价 200 万元/亩，不考虑增长。

假设本项目可出让土地拟于 2027 年至 2030 年平均出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	现金流入				合计
	2027 年	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	
面积/亩	519.975	519.975	519.975	519.975	2,079.90
单价（万元/亩）	200.00	200.00	200.00	200.00	
土地出让收入	103,995.00	103,995.00	103,995.00	103,995.00	415,980.00

5.2 现金流出

1、土地出让成本

本项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	30 元/平方米*30%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%
土地开发费用	土地出让收入的 2%
新增建设用地土地有偿使用费	20 元/平方米
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

①上解省财政费用

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

②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，荥阳市等别为十二，标准为 30 元/平方米。

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。

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新增建设用地土地有偿使用费

依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综[2009]24 号），荥阳市20元/平方米

⑦教育基金

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

⑧农田水利保障基金

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。

根据以上标准，本项目土地出让现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	计算期			
			2027年	2028年	2029年	2030年
土地性质	住宅	2,079.90	519.975	519.975	519.975	519.975
单价（万元/亩）	住宅		200.00	200.00	200.00	200.00
出让收入	**万元**	**415,980.00**	**103,995.00**	**103,995.00**	**103,995.00**	**103,995.00**
土地出让基金及费用	**万元**	**45,619.16**	**11,404.79**	**11,404.79**	**11,404.79**	**11,404.79**
上解省财政费用	土地出让收入的**3%**	12,479.40	3,119.85	3,119.85	3,119.85	3,119.85
农业土地开发资金	30**元/平方米*30%**	1,247.96	311.99	311.99	311.99	311.99
国有土地收益基金	土地出让收入的**2%**	8,319.60	2,079.90	2,079.90	2,079.90	2,079.90
保障性安居工程资金	土地出让收入的**3%**	12,479.40	3,119.85	3,119.85	3,119.85	3,119.85
土地开发费用	土地出让收入的2%	8,319.60	2,079.90	2,079.90	2,079.90	2,079.90
新增建设用地土地有偿使用费	20**元/平方米**	2,773.20	693.30	693.30	693.30	693.30
土地出让收益	**万元**	**370,360.84**	**92,590.21**	**92,590.21**	**92,590.21**	**92,590.21**
土地收益提取各类资金	**万元**	**74,072.16**	**18,518.04**	**18,518.04**	**18,518.04**	**18,518.04**
教育资金	土地出让收益的**10%**	37,036.08	9,259.02	9,259.02	9,259.02	9,259.02
农田水利建设资金	土地出让收益的**10%**	37,036.08	9,259.02	9,259.02	9,259.02	9,259.02
成本合计	**万元**	**119,691.32**	**29,922.83**	**29,922.83**	**29,922.83**	**29,922.83**
土地出让净收益	**万元**	**296,288.68**	**74,072.17**	**74,072.17**	**74,072.17**	**74,072.17**

5.3 项目收益

本项目预计收入扣除成本后的收益为296,288.68万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益	合计

	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
项目收入	103,995.00	103,995.00	103,995.00	103,995.00	415,980.00
项目成本	29,922.83	29,922.83	29,922.83	29,922.83	119,691.32
项目收益	74,072.17	74,072.17	74,072.17	74,072.17	296,288.68

5.4 本息覆盖倍数

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
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2021 年		1,030.50	1,030.50	
2022 年		2,443.50	2,443.50	
2023 年		2,826.00	2,826.00	
2024 年		2,826.00	2,826.00	
2025 年		3,750.75	3,750.75	
2026 年	45,800.00	3,645.00	49,445.00	
2027 年	17,000.00	2,232.00	19,232.00	74,072.17
2028 年	-	1,849.50	1,849.50	74,072.17
2029 年	-	1,849.50	1,849.50	74,072.17
2030 年	41,100.00	924.75	42,024.75	74,072.17
合计	103,900.00	23,377.50	127,277.50	296,288.68
本息覆盖倍数	2.33			

5.5 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 296,288.68 万元，应付债券本息合计 127,277.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 2.33，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，能够实现项目收益与融资自求平衡。

第六章　风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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。建设施工过程产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工，带来成本超支问题。

控制措施：对上述可能出现的问题，项目单位将在项目建设期，对项目全部建设资金使用情况适时进行审计；在项目建成后，对土地征收成本、基础设施建设成本进行专项审计。当项目总投资超过概算时，由项目单位负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完工。

6.2 影响项目的社会风险及控制措施

社会风险主要指的是人为因素对经济活动产生的风险，如施工安全、意外事故、项目所在地周围的其他人为事故等。社会风险有可能导致社会冲突、危及社会稳定和社会秩序。在市场经济取向的发展过程中，社会中的每一个群体和个人以及政府都面临着多重风险，并且大部分风险都是人为因素造成的，破坏了大自然的和谐，致使人类承受更多的自然灾害风险。当今社会追求的是共同富裕、和谐社会，有

了风险的存在就意味着不和谐。因此，我们需要做到的就是找出引起风险的根源，利用合理有效的办法来消除风险，将社会风险消灭于无形之中。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全。该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位。承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。项目运行过程中产生的噪音会对当地居民产生一定的影响，应对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，对于可能产生较强噪声的活动要尽量选择在室内进行，同时运输车辆加强管理，防止噪声扰民。本项目承办单位应该对职工进行专业培训，并为职工提供必要的安全生产条件，倡导安全生产意识与技术，把安全事故发生率降到最低。

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章　事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标

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

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

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造

东苑社区建设项目

实施方案

项目单位：新郑市龙湖镇人民政府

编制时间：二〇二五年五月

目 录

第一章 项目概况 1

1.1 项目名称 1
1.2 项目单位 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 建设期 3
1.7 建设手续办理情况 3
1.8 棚改计划情况 4
1.9 项目总投资 4
1.10 主要技术经济指标 4
1.11 主管部门责任 6

第二章 项目社会经济效益 7

2.1 项目的提出 7
2.2 项目建设背景 8
2.3 社会效益 9
2.4 经济效益 10
2.5 项目公益性 11

第三章 项目投资估算与资金筹措 12

3.1 估算范围 12
3.2 估算说明 12
3.3 投资估算 14
3.4 资金筹措计划 15
3.5 项目资金筹措保障措施 15
3.6 事前绩效评估 15

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 17
4.3 债券规模和期限安排 18
4.4 项目建设运营模式 18
4.5 债券资金使用合规性 19
4.6 投资者保护措施 19
4.7 项目资金偿还保障措施 20

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 21

5.1 现金流入 21
5.2 现金流出 22
5.3 资金平衡分析 23
5.4 结论 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.....27
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....27

第一章 项目概况

1.1 项目名称

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目

1.2 项目单位

⑴债券资金申请单位：新郑市龙湖镇人民政府

⑵项目资产登记单位：新郑市龙湖镇人民政府

⑶项目建设单位：新郑市龙湖镇人民政府

⑷项目运营单位：新郑市龙湖镇人民政府

⑸项目主管单位：新郑市住房和城乡建设局

1.3 项目性质

新建，有一定收益的社会公益性项目

1.4 建设地点

本项目安置区选址在新郑市龙湖镇泰山路以北、郑新快速通道以西区域，具体位于郑新快速路西侧、泰山路北侧、规划二路东侧、规划四路南侧。

具体位置详见下图：



1.5 建设规模及内容

1.5.1 拆迁规模

本项目拆迁区域总占地面积 1837.50 亩，征收户数 819 户，涉及拆迁人数 4200 人，拆迁各类房屋面积合计 504894 ㎡，全部为住宅。

各村拆迁规模详见下表：

表 一-1 各区域拆迁数据一览表

序号	名称	村庄占地（亩）	户数（户）	人数（人）	拆迁面积（㎡）
1	袁堡村	861.6	241	1382	147874
2	李垌村	446.1	333	1673	205779
3	东张寨村	529.8	245	1145	151241
3	合计	1837.5	819	4200	504894

1.5.2 安置规模

本项目实行建设安置房的方式对被拆迁居民进行实物安置，根据拆迁安置方案确定的安置标准，本项目需建设安置房 2446 套。

1.5.3 安置区建设规模及内容

本项目安置区占地 106868.20 ㎡（约合 160.30 亩），总建筑面积约 411391.25 ㎡，其中：地上建筑面积 314579.10 ㎡，地下建筑面积 96812.15 ㎡。共建设高层住宅 17 栋（32F 住宅楼 1 栋，31F 住宅楼 2 栋，25F 住宅楼 1 栋，24F 住宅楼 2 栋，20F 住宅楼 1 栋，18F 住宅楼 9 栋，16F 住宅楼 1 栋）， 12 班幼儿园 1 所，物业服务用房和社区综合用房 2 栋，分别为 6F、8F，沿街建设 2F 配套社区商业用房，项目区规划 2446 户，7828 人。

项目建设内容主要包括安置住房、幼儿园、物业用房、社区综合用房及配套商业的建设，项目区内的绿化、道路及硬化、围墙、大门及其它室外市政配套工程，包括给排水、消防、电力、热力、天然气、通讯等管网配套设施。

1.6 建设期

项目开工日期2022年1月1日开始可行性研究报告编制，到2025年12月31日安置工作全部完成，计划安排工期48个月。

1.7 建设手续办理情况

2022 年 1 月 20 日，新郑市发改委对本项目做出《关于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目建议书的批复》（新发改

综字〔2022〕4 号），同意实施新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目。

2022 年 2 月 14 日，新郑市发改委对本项目做出《关于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目可行性研究报告的批复》（新发改综字〔2022〕7 号），同意新郑市龙湖镇人民政府实施新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目，并对该项目的建设地点、建设规模及主要内容、总投资及资金来源等事项作出批复。

2022 年 2 月 8 日，新郑市龙湖镇人民政府取得新郑市自然资源和规划局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 410184202200004 号），本项目建设内容符合国土空间用途管制要求。

1.8 棚改计划情况

本项目纳入河南省棚改计划情况如下：

序号	项目名称	征迁户数	征迁面积	货币化安置套数	新建安置房套数
1	新郑市龙湖镇东南片区（东苑社区）棚户区改造项目	819	122738	/	2446

1.9 项目总投资

本项目总投资 191283.93 万元，其中工程费用 117437.17 万元，工程建设其他费用 57023.72 万元（含安置区土地费用 51195.14 万元），基本预备费 8723.04 万元，建设期利息 8100.00 万元。

1.10 主要技术经济指标

本项目主要技术经济指标详见下表：

主要经济技术指标表

序号	名　　称	单位	指标	备注
1	项目总投资	万元	191283.93	
1.1	工程费用	万元	117437.17	
1.2	工程建设其他费用	万元	57023.72	含安置区土地费用 51195.14 万元
1.3	基本预备费	万元	8723.04	
1.4	建设期利息	万元	8100.00	
2	资金筹措	万元	191283.93	
2.1	自有资金	万元	111283.93	
	所占比例	%	58.18	
2.2	专项债券	万元	80000.00	
	所占比例	%	41.82	
3	建设期	年	3	
4	土地出让收入	万元	245000.00	计算期合计
5	土地出让基金及费用（含资金）	万元	23403.34	计算期合计
6	土地收益提取各类资金	万元	40959.33	计算期合计
7	可用于还款的资金	万元	180637.33	计算期合计
8	全部投资内部收益率	万元	6.97	
9	全部投资财务净现值	万元	3552.99	Ic=6%
10	静态投资回收期	万元	4.58	含建设期
11	动态投资回收期	万元	4.93	含建设期
12	投资利润率	万元	1.96	服务期平均
13	投资收益率	万元	2.39	服务期平均
14	投资利税率	万元	2.88	服务期平均
15	偿债备付率	万元	252.48	还款期平均

序号	名　　称	单位	指标	备注
16	利息备付率	万元	3367.37	还款期平均
17	借款偿还期	年	5	含建设期

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 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

新郑作为郑州市的卫星新城，着重加强城镇化建设和城乡融和发展，充分利用新郑现有轩辕黄帝故里等丰富的历史文化资源，优化用地结构，构建与之相应的文化空间载体，合理进行城镇职能分工，承接城市产业转移，以新市镇为支撑，以新型农村社区为基点，实现新型城镇化先行突破，积极主动融入郑州都市区的发展建设之中。

本项目位于新郑市龙湖镇，具体改造范围为龙湖镇东南片区，包含魏庄行政村袁堡自然村、李垌行政村、东张寨行政村。目前该区域居民自建住宅区混乱无序，住宅多为低层独家院落，建筑密度过高，没有公共绿地及活动场所，现有条件已经无法满足居民简单的日常生活需要。缺乏集中的公共绿地及必要的公共设施，外部环境严重影响城市景观，居住环境有待进一步改进。道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，市政公用设施未经统一规划，整个区域与新郑市的城乡发展环境极不协调，这样的环境已经无法适应新郑市城市发展的需要。

近年来随着城市化进程的发展，新郑市积极响应国家关于棚户区改造相关政策，两委班子抓住新型城镇化建设的契机，在省、市政府的领导和支持下，加快推进棚户区的改造工作。为了加快推进城市化进程，认真贯彻落实省、市、区关于棚户区改造和新型社区建设的相关政策，按照《郑州市城市总体规划》、《新郑市城乡总体规划（2009-2030）》的相关规定，新郑市龙湖镇人民政府提出了本项目

的实施。

2.2 项目建设背景

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。“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。2021 年初河南省保障性安居工程工作领导小组办公室日前印发通知，下达河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划 136 个，计划新开工安置房 119690 套。

城市棚户区改造项目可按建设规模享受各级财政资金补助和相关优惠政策，并可按相关规定申请金融机构贷款或发行棚改专项债券。棚改的范围和内容要符合国家和省政府有关文件要求，主要包括符合棚改范围和标准的房屋征收、安置房建设、与项目直接相关的配套基础设施建设等，严禁将与棚改无关的其他内容列入棚改范围。各相关部门要按照职责分工，合理确定征收补偿标准，加快项目手续办理，加强工程质量监管。严格履行项目基本建设程序，多渠道筹集建设资金，加快项目建设进度，确保项目规范运作、尽早开工、如期竣工。

近年来，新郑市高度重视保障性住房建设和棚户区改造，通过“成立投融资平台，争取中央和省级补助资金，加大财政资金支持力度，免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金”等方

式方法，为保障性住房项目建设和棚户区改造创造良好的环境，促进住房保障工作和棚户区改造有序高效推进，全面完成各项目标任务。

为做好棚户区改造工作，新郑市决定将棚户区改造管理纳入市保障房建设管理办公室管理范围，并对具体项目按照属地管理原则，由所在乡镇、街道、管委会作为项目责任单位，做好辖区内项目建设工作。

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

2.3 社会效益

改造区域大部分房屋建设年代久远，房屋一层砖混结构居多，部分 2-3 层或砖木结构瓦房，征收涉及房屋密度高、总量大、情况复杂，由于使用年限过长，存在房屋质量差、基础设施落后、治安难点较多、隐患暗藏较大等一系列突出问题。

此外，拆迁区域低保、特困、残疾等困难户多的现象也很突出，经过新郑市拆迁部门的深入调查及多次摸底，居民对于棚户区改造盼望已久，老百姓期盼能够更早一点搬进新居，告别低矮破旧的老平房。

项目建设可以改善拆迁区拆迁户的居住条件，优化居住环境，使

得社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为新郑市经济社会发展服务，其产生的社会经济效益是无法估量的。

项目建成后，可以拓展新郑市的城市发展空间，扩大和完善城市功能，加快新郑市经济的发展。同时项目的实施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，吸引外来投资，扩大招商引资规模，对周边地区经济的发展也将起到巨大的推动作用。

2.4 经济效益

本项目收益通过相关土地出让收益实现，项目实施后可集约土地共 700.00 亩，土地性质为二类居住用地及商服用地，结合新郑市城乡最新总体规划，可用于还款的地块均位于未来中心城区。

土地出让价格参考项目周边区域最近出让的土地价格，根据地块位置，并考虑新郑市储备地块的升值空间，假设本项目土地 350 万每亩，存续期内土地价格保持稳定，项目土地出让收入总计 245000.00 万元，扣除土地出让基金及费用、土地收益提取各类资金等款项共计 64362.67 万元，预计土地出让净收入为 180637.33 万元。

序号	项目名称	可出让土地面积（亩）	土地性质	使用年限（年）	土地出让收入（万元）	扣除基金及费用（万元）	土地出让净收入（万元）
1	新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目	700	二类居住用地、商服用地	居住：70 商服：40	245000.00	64362.67	180637.33

2.5 项目公益性

本项目位于新郑市龙湖镇，具体改造范围为龙湖镇东南片区，包含魏庄行政村袁堡自然村、李垌行政村、东张寨行政村。项目的建设是改善人居环境、提升城市品味、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。

本项目实施后，将不断满足农村居民日益增长的物质文化生活需要，加快实现建设富裕文明和谐新农村的奋斗目标；同时对于搭建推进社会主义新农村建设的有效平台，把建设社会主义新农村的各项政策措施落实到农村基层，引导社会公共服务向农村延伸，调动群众和社会力量参与社会主义新农村建设的积极性，进一步深化农村基层民主政治建设，动员村民积极参与村民自治的各项事务，完善民主选举、民主决策、民主管理、民主监督的村民自治机制，保障村民群众的民主权利；协调农村各种利益关系，化解农村社会矛盾，具有重要的促进作用。

由于环境和住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使当地居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使当地人民群众的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，同享城市改革发展和文明进步成果，促进城市的全面和谐发展。

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项目区内安置住房、配套公建及社区商业用房、配套基础设施等工程建设费用，安置区土地费用、项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费等工程建设其他费用，基本预备费及建设期利息等。本项目房屋征收及拆迁补偿工作已经完成，项目估算投资不包含征迁安置补偿费。

3.2 估算说明

⑴编制依据

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《新郑市旧城改造房屋征收与补偿安置方案》。

⑵工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和郑州市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

⑶编制方法

①拆迁补偿费用：本项目房屋征收及拆迁补偿工作已经完成，项目估算投资不包含征迁安置补偿费；

②安置区土地费用：根据建设单位提供的资料，本项目建设用地按照 319.37 万元/亩的价格计入总投资，项目占地 160.30 亩，土地费共计 51195.14 万元；

③项目建设管理费：按财政部财建〔2016〕504 号文件规定计入；

④建设项目前期工作咨询费：参照国家计委计价格〔1999〕1283号文、豫价房字〔1999〕337号文和国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考市场价计取；

⑤勘察设计费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文和国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考市场价计取；

⑥工程监理费：参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格〔2007〕670号文及豫发改收费〔2011〕627号文和国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考市场价计取；

⑦招标代理服务费：参照国家计委计价格〔2002〕1980 号文、国家发改办〔2003〕857号文及国家发改办价格〔2011〕534号文和国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考市场价计取；

⑧环评费用：根据国家发展计划委员会、国家环境保护总局计价格〔2002〕125号及国家发改办价格〔2011〕534号文和国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考市场价计取；

⑨工程造价咨询服务费：按豫发改收费〔2008〕2510 号文规定计入；

⑷基本预备费：按工程建设费用与其他费用之和的5%估算；

⑸建设期利息：融资利率按照市场化利率 4.50%计算。

3.3 投资估算

本项目估算总投资 191283.93 万元，其中工程费用 117437.17 万元，工程建设其他费用 57023.72 万元（含安置区土地费用 51195.14 万元），基本预备费 8723.04 万元，建设期利息 8100.00 万元。

投资明细详见下表：

投资构成明细表

序号	名　称	单位	指标	备注
1	工程费用	万元	117437.17	
1.1	建筑工程	万元	105618.79	
⑴	住宅（25F 以下）	万元	46717.31	
⑵	住宅（26F 以上）	万元	13142.42	
⑶	商业配套	万元	12557.58	
⑷	服务用房	万元	295.38	
⑸	幼儿园	万元	936.02	
⑹	车库及地下室	万元	31970.08	
1.2	设备购置	万元	6300.00	
1.3	配套及基础设施	万元	5518.38	
⑴	基础设施	万元	3837.41	
⑵	景观绿化	万元	1680.97	
2	工程建设其他费用	万元	57023.72	含安置区土地费用 51195.14 万元
3	基本预备费	万元	8723.04	
4	建设期利息	万元	8100.00	
	项目总投资	万元	191283.93	

3.4 资金筹措计划

本项目总投资 191283.93 万元，项目资本金 111283.93 万元，占总投资的比例为 58.18%；拟使用专项债券资金 80000.00 万元，占总投资的比例为 41.82%。

3.5 项目资金筹措保障措施

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

根据项目实施计划制定合理的资金使用计划，及早安排资金的到位计划。

合理预计、妥善安排资金，保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

3.6 事前绩效评估

⑴评估方式

本次专项债券项目事前绩效评估主要依据《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）以及项目事前绩效评估的相关要求、项目可研报告等其他项目相关资料，采用查阅资料、对比研究、专家咨询等评估方式。具体评估过程如下：

①资料审核。评估工作组收集、整理已有的相关资料，围绕项目实施的必要性、公益性、收益性；建设投资合规性、项目成熟度；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以及绩效目标合理性等专项债券事前绩效评估重点，结合项目事前绩效评估指标体系进行综合评估。

②专家咨询。为有效把握项目特点，得出客观、准确的评估结论，评估工作组邀请政府专项债领域绩效管理专家，通过电话、电子邮件等方式，就该项目重点评估指标和结论向专家进行评估结果咨询和讨论。

⑵总体结论

该项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

⑴《中华人民共和国预算法》；

⑵《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

⑶《财政部关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83 号）；

⑷《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）；

⑸《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）；

⑹《财政部关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》（财预〔2018〕28 号）；

⑺《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 80000 万元，已于 2022 年使用 10400 万元，2023 年使用 5100 万元；2024 年使用 9000 万元；2025 年计划使用 55500 万元。

分年度投资计划表

单位：万元

序号	名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
1	项目投资	191283.93	65701.61	12167.62	20504.71	92909.99
2	资金筹措					
2.1	财政自有资金	111283.93	55301.61	7067.62	11504.71	37409.99
2.2	债券资金	80000.00	10400.00	5100.00	9000.00	55500.00
2.3	其他资金	/	/	/	/	/

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 80000 万元，已于 2022 年使用 10400 万元；2023 年使用 5100 万元，其中 1000.00 万元为 2022 年河南省棚改专项债券（七期）－－2022 年河南省政府专项债券（二十八期）中 1000.00 万元资金调整用途至本项目，利率不超过 4.50%，每年年末支付利息，于 2022 年河南省棚改专项债券（七期）－－2022 年河南省政府专项债券（二十八期）到期（2027 年 4 月 28 日）一次性偿还 1000.00 万元本金；2024 年使用 9000 万元。

2025 年计划使用 55500 万元，已使用 4500 万元，本次申请政府专项债券资金 6000.00 万元。假设专项债券资金利率 4.50%，期限为 5 年，利息按年支付，在专项债券资金存续期每年年末支付利息，最后一期一次性偿还本金。

4.4 项目建设运营模式

本项目债券资金申请单位为新郑市龙湖镇人民政府；项目资产登记单位、运营单位为新郑市龙湖镇人民政府，项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给新郑市龙湖镇人民政府。

项目运营期内，新郑市龙湖镇人民政府负责将项目土地出让产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

4.5 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。

4.6 投资者保护措施

⑴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。

⑵本项目在专项债券存续期内，将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。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，可能影响其收益与融

资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

⑶发行人应在募集说明书中约定投资者保护机制，明确发行人或项目本身发生重大事项时的应对措施。

⑷发行人应在募集说明书中约定加速到期条款，出现严重违约、不可抗力或项目提前终止等可能损害投资者权益的重大不利情形时，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或全部债券本金。

4.7 项目资金偿还保障措施

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目收益通过相关土地出让收益实现，项目实施后可集约土地共 700.00 亩。项目地块位于新郑市龙湖镇东南片区，结合新郑市城乡最新总体规划，地块均位于未来中心城区。

土地出让价格参考项目周边区域近期出让的土地价格，根据地块位置，并考虑新郑市储备地块的升值空间，假设本项目土地 350 万每亩，存续期内土地价格保持稳定。

近年来项目周边区域土地出让价格表如下：

宗地编号	地块位置	面积（㎡）	用途	成交价格（万元）	折合单价（万元/亩）	成交时间
郑政新郑出（2019）21 号（网）	龙湖镇国有土地南侧、鸿鹄路西侧	43,343.38	二类居住用地	23,544.00	362.13	2019 年 11 月 4 日
郑政新郑出（2019）20 号（网）	龙湖镇规划卓商路北侧、新郑裕泰轩房地产开发有限公司西侧	8,566.98	二类居住用地	5,783.00	450.02	2019 年 11 月 4 日
郑政新郑出（2019）18 号（网）	龙湖镇新老 107 连接线辅道南侧、新郑裕泰轩房地产开发有限公司东侧	14,721.25	二类居住用地	9,937.00	450.01	2019 年 11 月 4 日
新郑出（2018）8 号（网）	新区万福路东侧、姬水路北侧	39,745.93	二类居住用地	18,545.00	311.06	2018 年 4 月 12 日
新郑出（2018）4 号（网）	孟庄镇中华路西侧、华南城大道北侧	55,444.82	商务用地	34,073.00	409.69	2018 年 3 月 14 日
郑政新郑出（2018）10 号（网）	龙湖镇规划一路南侧、规划二路西侧	42,046.68	二类居住用地	18,965.00	300.70	2018 年 5 月 28 日
	均价				380.50	

假设相关棚户区项目改造地块土地自专项债券资金存续期第三年开始土地挂牌交易，存续期第五年全部出让完毕，土地出让收入总计 245000.00 万元。

5.2 现金流出

本项目的现金流出主要为土地出让基金及费用、土地收益提取各类资金等款项，共计 64362.67 万元，其中土地出让上解省财政费用 7350.00 万元，国有土地收益基金 4900.00 万元，农业土地开发资金 420.00 万元，新增建设用地有偿使用费 933.34 万元，保障性安居工程资金 7350.00 万元，土地出让业务费 2450 万元；教育资金 20479.67 万元，农田水利建设资金 20479.67 万元。

土地出让收入及成本估算

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	计算期					合计
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1	土地出让收入	万元			80850.00	80850.00	83300.00	245000.00
-	出让比例	%			33.00%	33.00%	34.00%	100.00%
-	出让数量	亩			231.00	231.00	238.00	700.00
	出让价格	万元/亩			350.00	350.00	350.00	
2	土地出让基金及费用（含资金）	万元			7723.10	7723.10	7957.14	23403.34
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%			2425.50	2425.50	2499.00	7350.00
2.2	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%			138.60	138.60	142.80	420.00

序号	项目	单位/取费标准	计算期					合计
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%			1617.00	1617.00	1666.00	4900.00
2.4	新增建设用地有偿使用费	转为建设用地面积*有偿费征收标准			308.00	308.00	317.33	933.34
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的1%			808.50	808.50	833.00	2450.00
2.6	廉租住房保障资金	土地出让收入的3%			2425.50	2425.50	2499.00	7350.00
3	土地收益提取各类资金	万元			13516.58	13516.58	13926.17	40959.33
3.1	教育资金	土地出让收益的10%			6758.29	6758.29	6963.09	20479.67
3.2	农田水利建设资金	土地出让收益的10%			6758.29	6758.29	6963.09	20479.67
4	土地出让净收入（1-2-3）	万元			59610.32	59610.32	61416.69	180637.33

5.3 资金平衡分析

本项目总投资预计 191283.93 万元，拟申请使用专项债券资金80000.00万元。

项目涉及地块预计在存续期第五年全部出让完毕，预计土地出让净收入为180637.33万元。

土地出让前，项目融资还本付息资金通过地方财政自有资金安排。融资成本预测方面，参照目前国债基本利率及银行利率，利率水平按4.50%，预计到期应付利息及本金合计101555.00万元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为1.78。

同时，新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目融资平衡情况已经通过审计，债券偿还安全度较高，项目收益完全覆盖融

资成本（详见下表）。

项目投资资金来源

金额单位：人民币万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	投资计划			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目	2025.03~2028.02	191283.93	191283.93	111283.93	80000.00	101555.00

项目还本付息情况

金额单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目	2022 年		10400		10400	4.50%	468.00
	2023 年	10400	5100		15500	4.50%	697.50
	2024 年	15500	9000		24500	4.50%	1102.50
	2025 年	24500	55500		80000	4.50%	3600.00
	2026 年	80000			80000	4.50%	3600.00
	2027 年	80000		11400	68600	4.50%	3600.00
	2028 年	68600		4100	64500	4.50%	3087.00
	2029 年	64500		9000	55500	4.50%	2902.50
	2030 年	55500		55500	0	4.50%	2497.50
	合计	/		80000	/		21555.00

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目

收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目名称	项目资金总需求	预计地块出让净收入	计划使用债券资金总额	预计融资成本	预计土地出让收入对融资成本的覆盖倍数
新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目	191283.93	180637.33	80000	101555.00	1.78

5.4 结论

综上所述，新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.78，项目收益可以覆盖融资成本。

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

影响项目施工进度的风险主要是拆迁安置风险，该风险主要体现在两个方面：

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

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

针对该风险拟制定以下措施来防范和降低项目的风险：

⑴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。

⑵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。

⑶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。

⑷制定项目实施计划，及早安排资金的到位计划。

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为土地市场下行风险。土地出让收入是本项目的主要收入来源，也是政府性基金收入的重要组成部分，土地市场下行直接对应着本项目纳入政府性基金支出的难度加大，对项目收入产生重要影响。

针对该风险，应根据土地利用规划，制定切实可行的土地出让计划，确保偿债资金来源。2018 年新郑市商品房市场上涨较大，将进一步传导到土地市场上，目前新郑市土地市场稳中有升，相对风险较小。

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体现在投资超标以及收入达不到预期。针对该风险，拟采取以下措施：

加强项目实施过程中工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，既保证工程进度，又降低财务费用。加强工程设计、概预算控制和决算审计等管理工作，降低工程投资。

债券期限与项目的征迁和土地收储、出让期限相适应，避免期限错配风险。

通过分析识别，本项目各因素的风险均可采用合理的防范与化解措施，得到有效控制。

（此页无正文）

新郑市龙湖镇人民政府

新郑市住房和城乡建设局

新郑市财政局

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目

实施方案

项目单位：新郑市薛店镇人民政府

主管部门：新郑市住房和城乡建设局

财政局：新郑市财政局

编制时间：二〇二二年十月

目录

第一章 项目概况 1

1.1 项目名称 1

1.2 项目单位 1

1.3 项目性质 1

1.4 建设地点 2

1.5 建设规模及内容 2

1.6 建设期 4

1.7 项目总投资 4

1.8 主要经济技术指标 4

1.9 项目审批手续 5

1.10 主管部门责任 6

第二章 项目社会经济效益 7

2.1 项目的提出 7

2.2 项目建设背景 8

2.3 社会效益 9

2.4 经济效益 12

2.5 公益性分析 13

第三章 项目投资估算与资金筹措 14

3.1 估算范围 14

3.2 估算说明..... 14
3.3 投资估算..... 16
3.4 资金筹措计划..... 21
3.5 项目资金保障措施..... 21
3.6 事前绩效评估..... 22
第四章 项目专项债券融资方案..... 24
4.1 编制依据..... 24
4.2 债券使用计划..... 25
4.3 债券规模和期限安排..... 25
4.4 项目建设运营模式..... 25
4.5 债券资金使用合规性..... 26
4.6 投资者保护措施..... 26
第五章 项目收益与融资自求平衡分析..... 28
5.1 现金流入..... 28
5.2 现金流出..... 30
5.3 资金平衡分析..... 33
5.4 结论..... 34
第六章 风险分析..... 35
6.1 影响融资平衡结果的风险及控制措施..... 35
6.2 影响项目收益的风险及控制措施..... 35
6.3 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施..... 36

第一章 项目概况

1.1 项目名称

新郑市解放北路（莲花）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新郑市薛店镇人民政府。

名称：新郑市薛店镇人民政府

类型：机关

法定代表人：张海青

营业期限：长期有效

地址：河南省新郑市薛店镇卫生路 1 号

统一社会信用代码：11410184005299849X

综上，新郑市薛店镇人民政府系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，其在中国境内依法成立且合法存续，新郑市薛店镇人民政府具备以项目申请债券的主体资格。

1.3 项目性质

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

求。

1.4 建设地点

本项目拟实行实物安置，安置地点：A 地块位于解放路以西，林荫路以东，莲花路以南，翠竹路以北；B 地块位于解放路以西，林荫路以东，翠竹路以南，货栈街以北。

1.5 建设规模及内容

1.5.1 拆迁规模

本项目涉及拆迁区域总占地面积 2403 亩，征收户数 560 户，涉及拆迁人数 2400 人，拆迁各类房屋面积合计 83962 ㎡，全部为住宅面积。

1.5.2 安置规模

本项目拟通过实物安置的方式进行安置。根据拆迁安置方案确定的安置标准，该改造项目需安置住宅面积约 144000 ㎡，本次拟通过实物安置 144000 ㎡，折合住宅 1309 套。其中，项目一期建设住宅面积 106829.25 ㎡，折合住宅套数 909 套，剩余部分另行安置。

1.5.3 安置区建设规模及内容

⑴建设规模

本项目安置区总占地 76937.20 ㎡（约合 115.41 亩），总建筑面积约 230025.09 ㎡，其中：地上建筑面积 173336.40 ㎡，地下建筑面积 56688.69 ㎡。总安置户数 1309 户，其中：

A 地块用地面积 47846.40 平方米（合 71.77 亩），总建筑面积 156024.92 平方米，总安置户数 900 户。地上建筑面积 116027.52 平方米，其中：主要建筑物住宅 98106.92 平方米，公共服务配套 6207.72 平方米（包含社区便民店、物业管理），配套社区商业 11712.88 平方米；地下建筑面积 39997.40 平方米。

B 地块用地面积 29090.8 平方米（合 43.64 亩），总建筑面积 74000.16 平方米，总安置户数 409 户。地上建筑面积 57308.88 平方米，其中：主要建筑物住宅 45893.08 平方米，公共服务配套 5936.71 平方米（包含社区便民店、物业管理），配套社区商业 5479.09 平方米；地下建筑面积 16691.29 平方米。

其中，A 地块用于一期安置总建筑面积为 96910.20 平方米，总安置户数 500 户。地上建筑面积 129375.89 平方米，其中住宅 60936.17 平方米（包含 2#、3#、5#、6#、8#、9#、11#，均为 18F），公共服务配套 3855.74，配套社区商业 7275.11 平方米；地下建筑面积 24843.19 平方米。B 地块全部用于一期安置。

⑵建设内容

本项目建设内容主要包括安置住房、物业用房、社区综合用房、配套商业等的建设，项目区内的绿化、道路及硬化、围墙、大门及其它室外市政配套工程，包括给排水、消防、电力、热力、天然气、通讯等管网配套设施。

1.6 建设期

本项目从 2022 年 12 月开始施工前期准备工作，到 2025 年 11 月安置工作全部完成，计划安排工期 36 个月。

1.7 项目总投资

本项目估算总投资 83362.25 万元，其中项目一期计划总投资约 6.46 亿。

项目一期总投资为 64641.02 万元，工程费用 47097.35 万元，工程其他费用 8036.96 万元（含土地费 5822.08 万元），基本预备费 2756.72 万元，建设期利息 6750 万元。（本次计划按照项目一期规模申请债券资金，下文涉及的项目总投资及资金筹措均以本项目一期规模进行描述。）

1.8 主要经济技术指标

表 1-1：项目一期主要技术指标表

序号	项目	单位	A 地块	B 地块	合计	备注
1	建设用地面积	㎡	29718.36	29090.80	58809.16	88.21 亩
2	总建筑面积	㎡	96910.20	74000.16	170910.37	
2.1	地上建筑面积	㎡	72067.01	57308.88	129375.89	
2.1.1	住宅	㎡	60936.17	45893.08	106829.25	
2.1.2	公共服务配套	㎡	3855.74	5936.71	9792.45	
2.1.3	底商	㎡	7275.11	5479.09	12754.19	
2.2	地下建筑面积	㎡	24843.19	16691.29	41534.48	
3	道路及硬化面积	㎡	15403.02	14501.76	29904.79	

序号	项目	单位	A 地块	B 地块	合计	备注
4	绿地面积	㎡	9209.72	8727.24	17936.96	
5	机动车停车位	个	500.00	409.00	909.00	
6	非机动车停车位	个	750	409	1159	

表 1-2：项目一期主要经济指标表

序号	项目	单位	数量	备注
1	项目总投资	万元	64641.02	
2	工程费用	万元	47097.35	
3	工程建设其他费用	万元	8036.96	
4	基本预备费	万元	2756.72	
5	建设期利息	万元	6750.00	
6	资金筹措	万元	64641.02	
7	自有资金	万元	17641.02	
8	所占比例	%	27.29	
9	债券资金	万元	47000.00	
10	所占比例	%	72.71	
11	土地出让收入	万元	136400.00	计算期合计
12	土地出让基金及费用（含资金）	万元	13474.67	计算期合计
13	土地收益提取各类资金	万元	21839.07	计算期合计
14	运营期利息	万元	4230.00	计算期合计
15	五通一平费用	万元	2480.00	计算期合计
16	项目总成本	万元	35313.74	计算期合计
17	项目净收入	万元	101086.27	计算期合计
18	本息覆盖倍数		1.70	
19	借款偿还期		5	含建设期

1.9 项目审批手续

2022 年 4 月 21 日河南省房地产平稳健康发展工作领导小组办公室出具《关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办函〔2022〕2 号），将新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目列入郑州市棚改计划，计划安置 915 套。

2022 年 10 月 12 日，新郑市发展和改革委员会出具《关于新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（新郑发改综字〔2022〕68 号），原则同意该项目。

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 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

新郑作为郑州市的卫星新城，着重加强城镇化建设和城乡融和发展，充分利用新郑现有轩辕黄帝故里等丰富的历史文化资源，优化用地结构，构建与之相应的文化空间载体，合理进行城镇职能分工，承接城市产业转移，以新市镇为支撑，以新型农村社区为基点，实现新型城镇化先行突破，积极主动融入郑州都市区的发展建设之中。

本项目位于新郑市薛店镇，具体改造范围为包含草店、龙占洼、贾庄、包嶂山。目前该区域居民自建住宅区混乱无序，住宅多为低层独家院落，建筑密度过高，没有公共绿地及活动场所，现有条件已经无法满足居民简单的日常生活需要。缺乏集中的公共绿地及必要的公共设施，外部环境严重影响城市景观，居住环境有待进一步改进。道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，市政公用设施未经统一规划，整个区域与新郑市的城乡发展环境极不协调，这样的环境已经无法适应新郑市城市发展的需要。

近年来随着城市化进程的发展，新郑市积极响应国家关于棚户区改造相关政策，两委班子抓住新型城镇化建设的契机，在省、市政府的领导和支持下，加快推进棚户区的改造工作。为了加快推进城市化进程，认真贯彻落实省、市、区关于棚户区改造和新型社区建设的相关政策，按照《郑州市城市总体规划》、《新郑市城乡总体规划（2016-2035）》的相关规定，新郑市薛店镇人民政府提出了本项目

的实施。

2.2 项目建设背景

中共中央政治局常委、国务院总理李克强在全国资源型城镇可持续发展及城中村改造工作座谈会上强调，要加快资源型城镇可持续发展，加大城中村改造力度，着力破解城镇内部二元结构难题，带动内需扩大和就业增加，走可持续的新型城镇化道路。

⑴全面推进城市棚户区改造。在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。市、县人民政府应结合当地实际，合理界定城市棚户区具体改造范围。城市棚户区改造可采取拆除新建、改建（扩建、翻建）等多种方式。加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房层维修改造，完善使用功能和配套设施。

⑵多方面资金筹措渠道。中央加大对棚户区改造的补助，对财政困难地区予以倾斜。省级人民政府也要相应加大补助力度。市、县人民政府应切实加大棚户区改造的资金投入，可以从城市维护建设税、城镇公用事业附加、城市基础设施配套费、土地出让收入等渠道中.安排资金用于棚户区改造支出。各银行业金融机构要按照风险可控、商业可持续原则，创新金融产品，改善金融服务，积极支持棚户区改造，增加棚户区改造信贷资金安排，向符合条件的棚户区改造项目提供贷款。

⑶确保建设用地供应。棚户区改造安置住房用地纳入当地土地供

应计划优先安排，并简化行政审批流程，提高审批效率。安置住房中涉及的经济适用住房、廉租住房和符合条件的公共租赁住房建设项目可以通过划拨方式供地。

⑷落实税费减免政策。对棚户区改造项目，免征城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。落实好棚户区改造安置住房税收优惠政策，将优惠范围由城市和国有工矿棚户区扩大到国有林区、昆区棚户区。电力、通讯、市政公用事业等企业要对棚户区改造给予支持，适当减免入网、管网增容等经营性收费。

⑸完善安置补偿政策。棚户区改造实行实物安置和货币补偿相结合，由棚户区居民自愿选择。各地区要按国家有关规定制定具体安置补偿办法，禁止强拆强迁，依法维护群众合法权益。对经济困难、无力购买安置住房的棚户区居民，可以通过提供租赁型保障房等方式满足其基本居住需求，或在符合有关政策规定的条件下，纳入当地住房保障体系统筹解决。

2.3 社会效益

本项目位于新郑市薛店镇，具体改造范围包含草店、龙占洼、贾庄、包嶂山。项目的建设是改善人居环境、提升城市品味、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。

⑴项目的建设是“适势而生，随势而兴”，是新郑市提升城市发展水平的必然选择

改革开放以来，我国农村经济快速发展，农民生活水平显著提高，村党组织领导的充满活力的村民自治机制初步形成，各项社会事业长足进步。但农村基础设施建设、公共服务、村民委员会的自治功能、社会力量参与社会主义新农村建设等方面与全面建设小康社会的要求还不相适应。

本项目实施后，将不断满足农村居民日益增长的物质文化生活需要，加快实现建设富裕文明和谐新农村的奋斗目标；同时对于搭建推进社会主义新农村建设的有效平台，把建设社会主义新农村的各项政策措施落实到农村基层，引导社会公共服务向农村延伸，调动群众和社会力量参与社会主义新农村建设的积极性，进一步深化农村基层民主政治建设，动员村民积极参与村民自治的各项事务，完善民主选举、民主决策、民主管理、民主监督的村民自治机制，保障村民群众的民主权利；协调农村各种利益关系，化解农村社会矛盾，具有重要的促进作用。因此说项目的建设是“适势而生，随势而兴”，是农民群众建设美好家园示范区的必然选择。

⑵项目的建设是满足住房需求，改善当地人居环境的需要

项目建成后，可大大缓解新郑市住宅紧张的局面。同时，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，能极大地提升新郑市乃至周边地区人居环境的品质。

⑶项目的建设是扩大内需，保持当地国民经济快速健康发展的有效手段

刺激内需、增加居民消费是我国国民经济发展的重要措施。发展房地产业可以拉动内需，据统计，现在的房地产业的发展，在整个国民经济中占有重要的地位，每年可以拉动 GDP 增长 2%左右。房地产业的产业链条很长，可以带动建材、家用电器、住宅装修、家具等一系列产业的发展。此外，房地产业和金融业合并在一起，被称为经济发展的温度计，房地产业对金融业发展的重要性无可比拟。

本项目的建设，可以加快新郑市的城市建设与发展，扩大居民的住房消费，有效地提高资金的利用率，带动房地产信贷相关业务的发展，推动新郑市国民经济的快速发展。

⑷项目的建设是扩大就业，保障和改善民生，加快城镇化进程的重要途径

发展房地产业是加快城镇化进程的重要途径。房地产业物业和房地产中介服务业可直接提供大量工作岗位，增加劳动就业，还可带动建筑业、建材、装修、家电等数十个相关行业发展，间接为社会创造大量劳动就业岗位，从而引导农村剩余劳动力向城市转移，以此加快城镇化进程。项目的建设可以提升新郑市的城市形象，带动当地经济发展及提高居民收入和生活水准。因此说项目的建设是民生工程，是扩大就业，加快城镇化进程的重要途径。

⑸项目的建设是促进城市全面和谐发展的需要

由于环境和住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使当地居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使当地人民群众的经济收入、文明程度、生活质量得

到提高，同享城市改革发展和文明进步成果，促进城市的全面和谐发展。

综上所述，本项目是新郑市城乡形势发展的需要，是扩大内需的重大举措。对拉动经济平稳较快发展具有重要的现实意义。项目建成后不仅可以改善城市面貌，提升当地居民的生活品质，建设城市新社区，构建管理新体制，倡导社会新风尚，而且对新郑市的社会经济发展产生巨大的拉动作用。

2.4 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。

2.5 公益性分析

棚户区的改造可以变无序为有序，不仅使棚户区群众的生存环境发生巨大的变化，更方便了对于小区的管理，遏制犯罪的产生；人人有其屋，能够缓和群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强城市社区转型过程中稳定与和谐。

棚户区改造的实施，棚户区的居民乔迁新居，实践了政府对于这部分社会群体的承诺，是树立政府形象的民心工程，能够增加群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定良好的群众基础。

棚户区改造改变了城市面貌，体现了人与环境的和谐发展，在缩小社会差距的同时，促进了人与社会环境的和谐发展，对城市环境效益具有极大的推动和促进作用，是实现城市建设和发展战略的一个重要环节。

综上，本项目是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径，有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动新郑市经济社会健康和谐快速发展的重要举措，社会效益、经济效益及公益性显著。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围主要包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用及建设期利息等。本项目房屋征收及拆迁补偿工作已经完成，项目估算投资不包含征迁安置补偿费。

3.2 估算说明

⑴编制依据

1）《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号；

2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

3）《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

4）《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

5）《郑州市建设工程材料基准价格信息》（2022 年 2 季度）；

6）《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）新郑市近期已完类似工程的投资估算资料；

8）拟建项目各单项工程的建设内容及工程量；

9）河南省有关的造价文件。

10）国家相关部委及省有关项目前期收费文件与标准；

11）现行投资估算的有关规定。

⑵编制方法

1）工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材

料价格和郑州市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

2）建筑材料价格均依据郑州市现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

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

①安置区土地费用：根据建设单位提供的资料，本项目建设用地按照 66 万元/亩的价格计入总投资，项目占地 88.21 亩，土地费共计 5822.08 万元。

②项目建设管理费：按财政部财建〔2016〕504 号文件规定计入；

③建设项目前期工作咨询费：参照国家计委计价格〔1999〕1283 号文、豫价房字〔1999〕337 号文和国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号），参考市场价计取；

④勘察设计费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文和国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号），参考市场价计取；

⑤工程监理费：参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格〔2007〕670 号文及豫发改收费〔2011〕627 号文和国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号），参考市场价计取；

⑥招标代理服务费：参照国家计委计价格〔2002〕1980 号文、国家发改办〔2003〕857 号文及国家发改办价格〔2011〕534 号文和

国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号），参考市场价计取；

⑦环评费用：根据国家发展计划委员会、国家环境保护总局计价格〔2002〕125 号及国家发改办价格〔2011〕534 号文和国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号），参考市场价计取；

⑧节能审查咨询服务费：根据国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）并参考市场价计取；

⑨工程造价咨询服务费：按豫发改收费〔2008〕2510 号文规定计入；

4）基本预备费：按工程建设费用与其他费用之和的 5%估算。

3.3 投资估算

本项目估算总投资 83362.25 万元，其中项目一期总投资 64641.02 万元，工程费用 47097.35 万元，工程其他费用 8036.96 万元（含土地费 5822.08 万元），基本预备费 2756.72 万元，建设期利息 6750 万元。项目一期投资估算具体构成见下表：

表 3-1　项目一期投资构成明细表

序号	项目名称	估　算　金　额　（万　元）					主　要　技　术　经　济　指　标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
一	第一部分工程费用								
1	建筑工程	33019.53	5826.98	0.00	0.00	38846.51	㎡	170910.37	
1.1	住宅建筑面积	20885.12	3685.61			24570.73	㎡	106829.25	2300.00
1.2	公共服务配套	1248.54	220.33			1468.87	㎡	9792.45	1500.00
1.3	配套商业	2059.80	363.49			2423.30	㎡	12754.19	1900.00
1.4	地下建筑	8826.08	1557.54			10383.62	㎡	41534.48	2500.00
2	设备购置	0.00	236.00	2124.01	0.00	2360.01			
2.1	变配电设备		188.00	1692.01		1880.01	㎡	170910.37	110.00
2.2	电梯		48.00	432.00		480.00	个	16.00	300000.00
3	室外工程	1306.17	4584.66	0.00	0.00	5890.83			
3.1	道路及硬化	807.43	89.71			897.14	㎡	29904.79	300.00

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	单位	数量	单位价值（元）
3.2	绿地	358.74				358.74	㎡	17936.96	200.00
3.3	大门及围墙	140.00				140.00	项	4.00	350000.00
3.4	基础设施	0.00	4494.94	0.00	0.00	4494.94			
3.4.1	给水工程		341.82			341.82	㎡	170910.37	20.00
3.4.2	雨水工程		205.09			205.09	㎡	170910.37	12.00
3.4.3	污水工程		256.37			256.37	㎡	170910.37	15.00
3.4.4	消防工程		273.46			273.46	㎡	170910.37	16.00
3.4.5	电力工程		1196.37			1196.37	㎡	170910.37	70.00
3.4.6	热力工程		854.55			854.55	㎡	170910.37	50.00
3.4.7	燃气工程		940.01			940.01	㎡	170910.37	55.00
3.4.8	弱电工程		427.28			427.28	㎡	170910.37	25.00
	第一部分工程费用小计	34325.70	10647.63	2124.01	0.00	47097.35			
二	第二部分其他费用								

序号	项目名称	估 算 金 额 （ 万 元 ）					主 要 技 术 经 济 指 标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
1	土地费用				5822.08	5822.08	亩	88.21	660000.00
2	建设单位管理费				615.18	615.18	项目总投资（不含建设单位管理费本身）	57245.08	1.07%
3	工程监理费				413.48	413.48	第一部分工程费用	47097.35	0.88%
4	建设项目前期工作咨询费				57.27	57.27	第一部分工程费用	47097.35	0.12%
5	工程勘察费				282.58	282.58	第一部分工程费用	47097.35	0.60%
6	工程设计费				601.79	601.79	第一部分工程费用	47097.35	1.28%
7	环境影响评价费用				23.77	23.77	第一部分工程费用	47097.35	0.05%
8	招标代理服务费				63.82	63.82	第一部分工程费用	47097.35	0.14%

序号	项目名称	估 算 金 额 （万 元）					主 要 技 术 经 济 指 标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
9	工程造价咨询服务费				117.74	117.74	第一部分工程费用	47097.35	0.25%
10	节能评估费用				39.24	39.24	第一部分工程费用	47097.35	0.08%
	第二部分其他费用小计				8036.96	8036.96			
	第一、二部分费用合计					55134.31			
三	基本预备费					2756.72	第一+第二部分工程费用	55134.31	5%
四	建设期利息					6750.00			4.50%
五	项目总投资					64641.02			

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

项目一期总投资为 64641.02 万元，项目资本金为 17641.02 万元（资本金占项目一期总投资比例为 27.29%），本项目计划申请使用债券资金总额 47000.00 万元（占项目一期总投资比例 72.71%），已于 2023 年使用 7000.00 万，2024 年使用 13300.00 万元，2025 年使用 3000 万元；本次申请使用 6000.00 万元。

建设期利息由财政自筹资金解决。

表 3-2　项目资金筹措计划一览表

单位：万元

序号	项目总投资	第一年		第二年		第三年		本次申请发行金额
		项目资本金	拟使用债券资金规模	项目资本金	拟使用债券资金规模	项目资本金	拟使用债券资金规模	
1	64641.02	8820.51	7000	4410.26	13300	4410.26	26700	6000
2	100.00%	13.65%	10.83%	6.82%	20.58%	6.82%	41.31%	9.28%

3.5 项目资金保障措施

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

等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政可采取适当方式扣回。

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

根据项目实施计划制定合理的资金使用计划，及早安排资金的到位计划。

合理预计、妥善安排资金，保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

3.6 事前绩效评估

1.评估方式

本次专项债券项目事前绩效评估主要依据《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）以及项目事前绩效评估的相关要求、项目可研报告等其他项目相关资料，采用查阅资料、对比研究、专家咨询等评估方式。具体评估过程如下：

①资料审核。评估工作组收集、整理已有的相关资料，围绕项目实施的必要性、公益性、收益性；建设投资合规性、项目成熟度；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以及绩效目标合理性等专项债券事前绩效评估重点，结合项目事前绩效评估指标体系进行

综合评估。

②专家咨询。为有效把握项目特点，得出客观、准确的评估结论，评估工作组邀请政府专项债领域绩效管理专家，通过电话、电子邮件等方式，就该项目重点评估指标和结论向专家进行评估结果咨询和讨论。

2.总体结论

该项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

⑴《中华人民共和国预算法》；

⑵《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

⑶《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）；

⑷《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）；

⑸《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）；

⑹《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）；

⑺《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）；

⑻《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）；

⑼《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

⑽《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）；

⑾项目可行性研究报告及批复。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额47000.00万元，已于2023年使用7000万元，2024年使用13300万元，2025年使用3000万元，本次申请使用6000.00万元。

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47000.00万元，2023年已使用7000万元，其中2000万元为2022年河南省棚改专项债券（七期）——2022年河南省政府专项债券（二十八期）中2000万元资金用途调整，利率不超过4.50%，每年年末支付利息，于2022年河南省棚改专项债券（七期）——2022年河南省政府专项债券（二十八期）到期（2027年4月28日）一次性偿还2000.00万元本金。

2024年已使用13300.00万元，2025年计划使用26700万元，已使用3000万元，本次申请政府专项债券资金6000.00万元。假设专项债券资金利率4.50%，期限为5年，利息按年支付，在专项债券资金存续期每年年末支付利息，最后一期一次性偿还本金。

4.4 项目建设运营模式

本项目债券资金申请单位为新郑市薛店镇人民政府，项目资产登记单位为新郑市薛店镇人民政府。项目建设及运营单位均为新郑市薛店镇人民政府。

项目债券资金到位后，新郑市薛店镇人民政府根据项目施工进度向财政部门申请资金使用，审批通过后，由财政部门将对应金额的债

券资金拨付至项目施工单位。项目运营期内，将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

4.5 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。不得用于货币化安置、补偿，应形成实物工作量。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

4.6 投资者保护措施

⑴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。

⑵本项目在专项债券存续期内，将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。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，可能影响其收益与融

资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

⑶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。

⑷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。

⑸资金实施预算绩效评价，市财政局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

5.1 现金流入

5.1.1 基本假设条件及依据

①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

②预测期内国家税收政策不发生重大变化；

③预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

④预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

⑥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；

⑧项目可行性研究报告。

5.1.2 收入预测

本项目还款地块为项目集约土地的出让收入，可用于还款的地块共 620.00 亩，土地性质为二类居住用地及商服用地。在项目计算期第 3 年开始出让，计算期第 5 年出让完毕。近年来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：

表 5-1　项目周边区域土地出让价格表

序号	宗地编号	地块位置	面积（㎡）	用途	成交价格（万元）	折合单价（万元/亩）	成交时间
1	新郑出（2021）32号（网）	郭店镇规划一路北侧、郭店镇人民政府土地东侧	34751.56	二类居住用地	16119.00	309.21	2021年11月12日
2	新郑出（2021）36号（网）	孟庄镇双湖大道北侧、环城北路西侧	57476.03	二类居住用地	20142.0	233.64	2022年01月10日
3	新郑出（2022）8号（网）	郭店镇107连接线南侧、新郑市鼎晟房地产开发有限公司西侧	7988.07	二类居住用地	2298.00	191.82	2022年05月27日
4	新郑出（2022）9号（网）	龙湖镇郑新快速路辅道西侧、规划三路北侧	41703.77	二类居住用地	22172.00	354.41	2022年4月12日
5	新郑出（2022）10号（网）	龙湖镇规划二路东侧、规划三路北侧	65167.47	二类居住用地	34646.0	354.43	2022年05月27日
6	新郑出（2022）11号（网）	新区万福路东侧、规划道路南侧	51572.14	二类居住用地	17401.00	225.01	2022年5月28日
7	新郑出（2022）18号（网）	新华路街道办事处文苑路东侧、新华路街道办事处土地南侧	5719.93	二类居住用地	1828.00	213.06	2022年11月01日
		均价				268.80	

据测算，周边同类土地出让均价为268.80万元/亩。根据收储地块位置，并考虑新郑市储备地块的升值空间，土地价格参照当地及周

边土地评估价格，按 220 万元/亩计算，在计算期第 3 年开始出让，计算期内出让价格保持稳定，项目土地出让收入共计 136400.00 万元。

5.2 现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下各项内容：

⑴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。

⑵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。

⑶农业土地开发资金

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

⑷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 20 元/平方米计提。

⑸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。

⑹农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2001〕79 号），按照土地出让净收益的 10%。

⑺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。

⑻土地出让业务费按土地出让收入的 1%计算。根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

表 5-2 项目现金流出预测表

序号	项目	单位/取费标准	计算期			合计
			第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1	土地出让基金及费用（含资金）	万元	4446.64	4446.64	4581.39	13474.67
1.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1350.36	1350.36	1391.28	4092.00
1.2	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	122.76	122.76	126.48	372.00
1.3	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	900.24	900.24	927.52	2728.00
1.4	新增建设用地有偿使用费	转为建设用地面积*有偿费征收标准	272.80	272.80	281.07	826.67
1.5	土地出让业务费	土地出让收入的 1%	450.12	450.12	463.76	1364.00
1.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1350.36	1350.36	1391.28	4092.00
2	土地收益提取各类资金	万元	7499.39	7049.39	7290.28	21839.07
2.1	教育资金	土地出让收益的 10%	3749.70	3524.70	3645.14	10919.53
2.2	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	3749.70	3524.70	3645.14	10919.53
3	合计		11946.03	11496.03	11871.67	35313.74

5.3 资金平衡分析

在本期债券存续期内，新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目预计土地出让总收入（不含税）为 136400.00 万元，预计项目成本为 35313.74 万元，项目收益合计为 101086.27 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 1.70 倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

表 5-4 项目收益测算

序号	项目	单位/取费标准	计算期			合计
			第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1	土地出让收入	万元	45012.00	45012.00	46376.00	136400.00
2	土地出让基金及费用（含资金）	万元	4446.64	4446.64	4581.39	13474.67
3	土地收益提取各类资金	万元	7499.39	7049.39	7290.28	21839.07
4	可用于偿还债券本息的土地收益	万元	33065.97	33515.97	34504.33	101086.27

本项目融资成本预测方面，参照目前国债基本利率及银行利率，利率水平按 4.50%，预计到期本息合计 59600.00 万元，其中本金 47000.00 万元，利息 12600.00 万元。

表 5-5 项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	当期偿还利息	当期还本付息
2023		7000		7000	315	315
2024	7000	13300		20300	913.5	913.5
2025	20300	26700		47000	2115	2115
2026	47000			47000	2115	2115

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	当期偿还利息	当期还本付息
2027	47000		2000	45000	2115	4115
2028	45000		5000	40000	2025	7025
2029	40000		13300	26700	1800	15100
2030	26700		26700	0	1201.5	27901.5
合计					12600	59600

本项目在项目收益预测及其所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，可用于偿还债券本息的项目收益为 101086.27 万元，存续期内偿还本息合计为 59600.00 万元，计算出本息覆盖倍数为 1.70。

表 5-6 项目收益与融资平衡测算表

项目名称	还本付息总额（万元）	项目用于还本付息资金（万元）	覆盖倍数（倍）
新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目	59600.00	101086.27	1.70

5.4 结论

综上所述，本项目对应项目收入对项目债券本息的覆盖倍数符合要求，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

6.1 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。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

⑴建设成本超出预期的风险。控制措施:实施前深入研究、分析项目情况，充分评估项目各项成本变化风险及财政承受能力。实施过程中严格按照规定标准执行，将项目各项成本控制在合理水平。

⑵上级政策调整或宏观经济形势变化带来的风险。控制措施:密切关注政策导向和宏观经济形势的变化趋势，做好预案，尽量减轻对项目的不利影响。

6.3 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。

营庄社区棚户区改造项目

实施方案

日期：二〇二四年十一月

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 4
1.8 项目手续 5
1.9 债券资金使用合规性 5
1.10 项目资金保障措施 5
1.11 主管部门责任 6
1.12 项目主体及运作模式 6
第二章 项目社会经济效益 8
2.1 项目的提出 8
2.2 政策背景 9
2.3 社会效益 10
2.4 经济效益 10
2.5 项目公益性 11
第三章 项目投资估算与资金筹措 12
3.1 估算范围 12
3.2 估算说明 12
3.3 投资估算 14
第四章 项目专项债券融资方案 18
4.1 编制依据 18
4.2 债券使用计划及期限 18
4.3 债券信息披露 19
4.4 投资者保护措施 19
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 21
5.1 应付债券本息情况 21

5.2 经营现金流分析 21
5.3 项目本息覆盖倍数 33
5.4 总体评价结果 33
第六章 风险分析 34
6.1 响项目施工进度的风险及控制措施 34
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 34
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 35
第七章 事前绩效评估 37
7.1 事前绩效评估方法 37
7.2 事前绩效评估内容 37
7.3 事前绩效评估结论 38

第一章 项目概况

1.1 项目名称

营庄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

本项目主管部门为洛阳市老城区旧城改造和房屋征收服务中心。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为洛阳市老城区旧城改造和房屋征收服务中心。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	洛阳市老城区旧城改造和房屋征收服务中心
统一社会信用代码	12410302589741599Y
机构性质	事业单位
法定代表人	郑君
机构地址	河南省洛阳市老城区中州中路 17 号
赋码机关	中共洛阳市老城区事业单位登记管理局

洛阳市老城区旧城改造和房屋征收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。

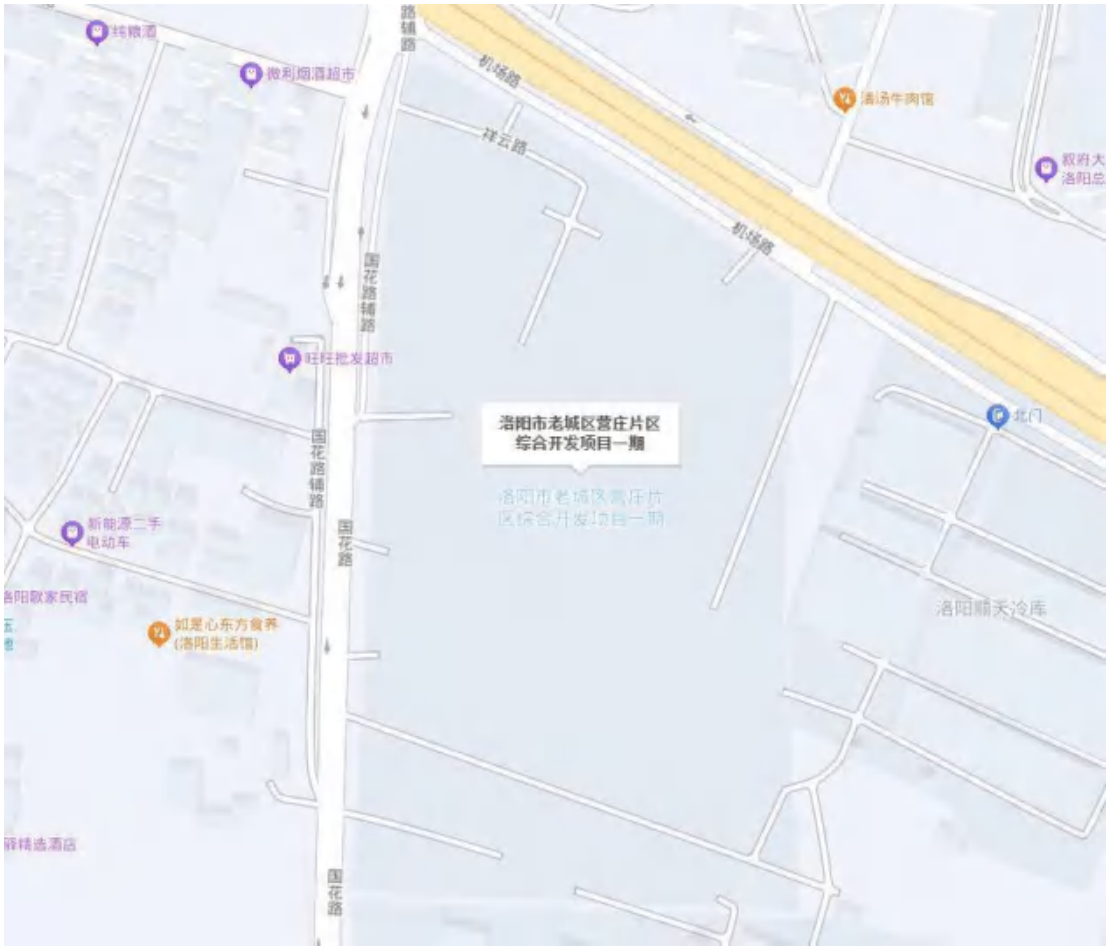
1.3 项目性质

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

本项目房屋征收范围东至后洞村，西至国花路，南至魏紫路，北至望朝岭村。安置地块东至振兴路（规划路），西至国花路，南至北环路，北至高架桥。



1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容包括安置房住宅、公寓、配套底商、公共配套设施、地下车库等主体工程建筑、装饰、安装等，以及安置房小区内道路、绿化、给排水、供配电、燃气、通讯、供热和其他配套设施。

项目安置小区拟用地面积约 35,556.23 平方米（约合 53.33 亩），规划总建筑面积约 130,052.51 平方米。地上建筑面积约 97,682.41 平

方米，其中，安置住宅建筑面积约 76,864.20 平方米，公寓面积 13,952.47 平方米，配套底商建筑面积约 3,164.11 平方米，社区配套建筑面积约 3,701.63 平方米；地下建筑面积约 32,370.10 平方米；拟建住宅总套数约 685 套，居住人数约 2,192 人；机动车停车位约 794 个，非机动车停车位约 880 个。

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	建设用地面积	㎡	35,556.23	53.33 亩
2	规划总建筑面积	㎡	130,052.51	
3	地上建筑面积	㎡	97,682.41	
3.1	住宅	㎡	76,864.20	
3.2	公寓	㎡	13,952.47	
3.3	临街铺面	㎡	3,164.11	
3.4	社区配套计容建筑	㎡	1,626.43	
3.4.1	物业管理用房	㎡	1,255.34	
3.4.2	村民居委会	㎡	166.72	
3.4.3	民俗文化展示厅	㎡	204.37	
3.5	社区配套不计容建筑	㎡	2,075.20	
3.5.1	社区卫生服务站	㎡	191.39	
3.5.2	文化活动站	㎡	278.99	
3.5.3	10kv 开闭所	㎡	147.84	
3.5.4	社区服务站	㎡	687.90	
3.5.5	门卫	㎡	44.21	
3.5.6	公厕	㎡	67.55	
3.5.7	垃圾收集站	㎡	130.02	
3.5.8	室外变配电所	㎡	292.74	
3.5.9	室内变配电所	㎡	234.56	
4	地下建筑面积	㎡	32,370.10	
4.1	机动车库	㎡	28,332.63	
4.2	非机动车库	㎡	4,037.47	
5	建筑基底面积	㎡	7,807.95	

序号	项目	单位	数值	备注
6	计容建筑面积	㎡	95,607.21	
7	建筑密度	%	21.96	
8	容积率		2.69	
9	绿地率	%	35.10	
10	居住户数	户	685	
10.1	＞140 ㎡	户	152	占比约 22.23%
10.2	130＜x≤140 ㎡	户	62	占比约 9.04%
10.3	110≤x＜120 ㎡	户	222	占比约 32.39%
10.4	70＜x≤90 ㎡	户	249	占比约 36.35%
11	规划居住人数	人	2,192	3.20 人/户
12	机动车停车位	辆	794	含充电车位 238 个
13	非机动车停车位	辆	880	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，开工日期 2025 年 11 月，预计完工时间 2028 年 10月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资为 50,432.85 万元，其中：财政预算资金 10,432.85 万元，专项债券资金 40,000.00 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

年度	2025 年 11-12 月	2026 年	2027 年	2028 年 10月	合计	占比
财政预算资金	3,000.00	3,000.00	3,000.00	1,432.85	10,432.85	20.69%
专项债券资金	40,000.00				40,000.00	79.31%
合计	**43,000.00**	**3,000.00**	**3,000.00**	**1,432.85**	**50,432.85**	**100.00%**
投资比例	**85.26%**	**5.95%**	**5.95%**	**2.84%**	**100.00%**	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得洛阳市老城区发展和改革委员会《关于营庄社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（老城发改审批〔2024〕107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。

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《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），营庄社区棚户区改造项目建设项目已纳入河南省城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划。

1.9 债券资金使用合规性

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

1.10 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加

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

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

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为洛阳市老城区旧城改造和房屋征收服务中心，主管部门为洛阳市老城区旧城改造和房屋征收服务中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为洛阳市老城区旧城改造和房屋征收服务中心，项目建设及运营单位均为洛阳市老城区旧城改造和房屋征收服务中心。

关于项目债券资金使用，由洛阳市老城区旧城改造和房屋征收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，由洛阳市老城区旧城改造和房屋征收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，由洛阳市老城区旧城改造和房屋征收服务中心将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，洛阳市财政局根据洛阳市老城区旧城改造和房屋征收服务中心的清算报告将项目收益偿还债券本息。

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

住房问题是涉及民生的重要问题，直接关系老百姓生活水平提高和生活质量改善，构建多层次的住房保障体系是社会主义和谐社会的重要内容。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，关系人民群众切身利益，是实现“住有所居”的重要组成部分。2008 年以来，我国各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。棚户区改造作为重大民生工程，也是重大发展工程，可以有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，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，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。

随着住房制度改革逐步深化和房地产市场快速发展，我国城镇住房建设规模不断扩大，多数家庭住房条件有了较大改善。特别是近几年，中央和地方政府加大保障性安居工程投入，在解决居民住房困难方面取得了初步成效。但部分低收入和中等偏下收入家庭特别是居住在棚户区的这类家庭住房仍然十分困难。城市棚户区的房屋多数结构简陋，功能不全，年久失修，危房比例高，安全隐患大；供电、供水、排污、道路、供热等基础设施不完善，居住环境恶劣；建筑密度高，中低收入家庭集聚，缺乏市场开发价值。这些棚户区难以通过市场开发实施改造，需由政府主导，给予一定的政策和资金支持。

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）文件精神，推动洛阳市新型城市化建设，促进旧城改造的实施，改善棚户区居民消费环境和居住条件，老城区政府特提出了本项目。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。

基于以上，结合本项目实际情况，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》、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、河南省人民政府《关于印发河南省“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）、洛阳市人民政府下发《关于进一步规范棚户区和城中村改造工作的意见》（洛政〔2020〕11 号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程。通过加快棚户区改造，让更多的棚户区居民住房条件早日得到改善，有利于缓解城市内部二元结构矛盾，增强城市对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为核心的新型城镇化建设；有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题；有利于增加普通商品住房供应，拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

保障性安居工程事关群众特别是低收入群众的切身利益，事关经济社会发展。要认真贯彻中央的决策部署，坚持以人为本、执政为民，加快建设保障性安居工程，切实保障和改善民生，促进经济又好又快发展。

因此，本项目的建设具有较好的社会效益。

2.4 经济效益

本项目的实施对社会各个领域的发展都有拉动作用，对社会的发展是有积极的推动作用。同时，项目的实施还可以盘活土地资产，深化土地节约集约利用，提高土地利用效益，扩大税源，增加财政收入，是拉动城镇经济发展的一个重要的增长点。最后，项目建设将会提供大量的劳动就业岗位，缓解社会就业压力，激活相关产业发展，成为洛阳市经济社会快速发展的一个重要支撑。

因此本项目的建设具有良好的经济效益。

2.5 项目公益性

项目建成后可使区域内棚户区部分居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化了居住环境，增加了居民幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

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

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费用、工程建设其他费用、预备费及建设期利息。

3.2 估算说明

1.工程建设费用

本项目工程建设费用根据相同结构的类似工程计算，并参考现行市场材料价格和洛阳市工程造价信息进行调整，以单方指标计入。

2.工程建设其他费用

根据国家现行相关文件按一定比例取费，具体取费标准如下：

（1）建设单位管理费：按财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定的通知》（财建〔2016〕504号）文件规定计入；

（2）工程监理费：按（豫建监协〔2015〕19 号）文件费率标准结合市场价计取；

（3）工程前期咨询费：主要包括项目可行性研究报告编制费和项目建议书编制费，根据《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283 号）中有关规定结合洛阳市场价计取；

（4）工程勘察费：按国家计委、建设部关于《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10 号）文计取，并结合市场价进行调整；

（5）工程设计费（含施工图预算编制费）：按国家计委、建设

部关于《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10 号）文计取，并结合市场价进行调整；

（6）环境影响评价费：根据《国家计委、国家环保总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125 号）文计取，并结合市场价进行调整；

（7）招标代理服务费：收费依据《国家计委关于印发（招标代理服务收费管理暂行办法）的通知》（计价格〔2002〕1980 号）的规定执行，并结合市场价进行调整；

（8）工程保险费：根据《市政工程投资估算编制办法》（住建部 2019 年征求意见稿）计取，并结合市场价进行调整；

（9）工程造价咨询费：根据《市政工程投资估算编制办法》（住建部 2019 年征求意见稿）结合洛阳实际计取；

（10）场地准备及临时设施费：按照项目施工复杂程度，按照工程费用的 0.50%比例计取，并结合市场价进行调整；

（11）文物勘探费：参考市场价格，暂按占地面积每平方米 8.00 元计取；

（12）施工图审查费：按设计费用的 5.00%计取。

3.基本预备费

预备费依据《市政工程投资估算编制办法》（住建部 2019 年征求意见稿），按工程建设费用与其他费用之和的 5.00%计算；涨价预备费根据《国家计委关于加强对基本建设大中型项目概算中价差预备费管理有关问题的通知》（计投资〔1999〕1340 号）文件要求暂停计

提。

4.建设期利息按利率 4.50%估算。

3.3 投资估算

本项目估算总投资 50,432.85 万元，其中：工程费用为 41,429.26 万元，工程建设其他费用 3,002.03 万元，基本预备费 2,221.56 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	工程或费用名称	估算造价（万元）				单位	工程量	单位造价（元/单位）	占比
		建筑工程费用	设备购置费用	其他费用	合计				
一	**工程建设费用**	**39,914.01**	**1,515.25**		**41,429.26**				**82.15%**
1	住宅建筑	20,753.33			20,753.33	㎡	76,864.20	2,700.00	
1.1	土建工程	16,910.12			16,910.12	㎡	76,864.20	2,200.00	
1.2	装饰工程	2,305.93			2,305.93	㎡	76,864.20	300.00	
1.3	安装工程	1,537.28			1,537.28	㎡	76,864.20	200.00	
2	公寓	4,046.22			4,046.22	㎡	13,952.47	2,900.00	
2.1	土建工程	3,069.54			3,069.54	㎡	13,952.47	2,200.00	
2.2	装饰工程	697.62			697.62	㎡	13,952.47	500.00	
2.3	安装工程	279.05			279.05	㎡	13,952.47	200.00	
3	临街铺面	949.23			949.23	㎡	3,164.11	3,000.00	
3.1	土建工程	696.10			696.10	㎡	3,164.11	2,200.00	
3.2	装饰工程	158.21			158.21	㎡	3,164.11	500.00	
3.3	安装工程	94.92			94.92	㎡	3,164.11	300.00	
4	物管及其他配套用房	925.41			925.41	㎡	3,701.63	2,500.00	
4.1	土建工程	814.36			814.36	㎡	3,701.63	2,200.00	

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）				单位	工程量	单位造价（元/单位）	占比
		建筑工程费用	设备购置费用	其他费用	合计				
4.2	装饰工程	74.03			74.03	㎡	3,701.63	200.00	
4.3	安装工程	37.02			37.02	㎡	3,701.63	100.00	
5	地下建筑	11,329.54			11,329.54	㎡	32,370.10	3,500.00	
5.1	土建工程	9,711.03			9,711.03	㎡	32,370.10	3,000.00	
5.2	装饰工程	971.10			971.10	㎡	32,370.10	300.00	
5.3	安装工程	647.40			647.40	㎡	32,370.10	200.00	
6	总图及附属工程	1,910.28	1,515.25		3,425.53				
6.1	室外管网工程（水电气暖等）	971.19			971.19	㎡	27,748.28	350.00	
6.2	景观绿化	194.79			194.79	㎡	9,739.65	200.00	
6.3	道路及硬化	630.30			630.30	㎡	18008.63	350.00	
6.4	新能源充电桩		565.25		565.25	个	238	25,000.00	
6.5	大门	60.00			60.00	个	2.00	300,000.00	
6.6	围墙	54.00			54.00	m	900	600.00	
6.7	电梯等设备购置		950.00		950.00	部	20.00	500,000.00	
二	**工程建设其他费用**			**3,002.03**	**3,002.03**				**5.95%**
1	土地费用			1,333.35	1,333.35	亩	53.33	250,000.00	
2	建设单位管理费			248.58	248.58				
3	工程监理费			290.00	290.00				

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）				单位	工程量	单位造价（元/单位）	占比
		建筑工程费用	设备购置费用	其他费用	合计				
4	工程项目前期咨询费			33.14	33.14				
5	工程勘察费			67.29	67.29				
6	工程设计费			476.44	476.44				
7	环境影响咨询服务费			8.29	8.29				
8	场地准备及临时施设费			207.15	207.15				
9	工程保险费			124.29	124.29				
10	招标代理服务费			12.09	12.09				
11	工程造价咨询费			149.15	149.15				
12	文物勘探费			28.44	28.44				
13	施工图审查费			23.82	23.82				
三	**预备费**			**2,221.56**	**2,221.56**				**4.40%**
1	基本预备费			2,221.56	2,221.56				
四	**建设投资**				**46,652.85**				**92.50%**
五	**建设期利息**			**3,780.00**	**3,780.00**				**7.50%**
六	**项目总投资**	**39,914.01**	**1,515.25**	**9,003.59**	**50432.85**				**100.00%**

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

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. 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 40,000.00 万元，其中，2025年计划使用 40,000.00 万元，本次申请使用 34,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次利息，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		40,000.00		40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 2 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 3 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 4 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 5 年	40,000.00		40,000.00		4.50%	1,800.00	41,800.00
合计			**40,000.00**			**9,000.00**	**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，2021 年、2022 年、2023 年居民消费价格上涨幅度分别为 0.90%、2.00%、0.20%，三年平均涨幅为 1.03%；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设 36 个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑。

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	营庄社区棚户区改造	土地出让收入	96,000.00	100.00%
合计			**96,000.00**	**100.00%**

随着住房制度改革逐步深化和房地产市场快速发展，我国城镇住房建设规模不断扩大，多数家庭住房条件有了较大改善。特别是近几年，中央和地方政府加大保障性安居工程投入，在解决居民住房困难方面取得了初步成效。但部分低收入和中等偏下收入家庭特别是居住在棚户区的这类家庭住房仍然十分困难。城市棚户区的房屋多数结构简陋，功能不全，年久失修，危房比例高，安全隐患大；供电、供水、排污、道路、供热等基础设施不完善，居住环境恶劣；建筑密度高，中低收入家庭集聚，缺乏市场开发价值。这些棚户区难以通过市场开发实施改造，需由政府主导，给予一定的政策和资金支持。

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。项目建成后可使区域内棚户区部分居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化了居住环境，增加了居民幸福感，对构建和谐社会具有重要的作用。

（1）拟出让土地面积

根据可行性研究报告，本项目可供出让的土地位于东至后洞村，西至国花路，南至魏紫路，北至望朝岭村。面积为 200.00 亩。均为普通商品住房用地，具体出让情况如下：

土地年度出让计划表

项目	债券存续期		合计
	第 4 年	第 5 年	
普通商品住房用地	100.00 亩	100.00 亩	200.00 亩

（2）土地出让价格

项目土地出让价格参照中国土地市场网公布的洛阳市老城区出让地块价格，具体如下：

老城区及周边同类型项目出让地块价格

序号	位置	面积（亩）	成交价（万元）	价格（万元/亩）	来源依据
1	老城区云三路与牡丹路东南角地	69.66	35,051.00	503.16	中国土地市场网
2	老城区云一路与牡丹路东北角	90.73	45,606.00	502.63	中国土地市场网
3	老城区云三路与牡二路东南角	69.52	34,899.00	502.02	中国土地市场网
4	老城区云一路与牡一路西北角	87.75	44,104.00	502.61	中国土地市场网
5	老城区云一路与牡二路西北角	65.75	32,956.00	501.21	中国土地市场网

序号	位置	面积（亩）	成交价（万元）	价格（万元/亩）	来源依据
平均价格				**502.33**	



供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002024B000492
项目名称：	老城区云三路与牡丹路东南角地		
项目位置：	老城区云三路与牡丹路东南角地		
土地面积(㎡)：	46441.32		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	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：	六级	成交价格(万元)：	35051

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	2024-12-06	17525.5	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）
	2	2025-11-06	17525.5	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息

土地使用权人：	洛阳众慧置业有限公司				
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.3	约定交地时间： 2024-11-06
约定开工时间：	--				约定竣工时间： --
实际开工时间：	--				实际竣工时间： --
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期： 2024-11-06



供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002024B000484
项目名称：	老城区云一路与牡丹路东北角		
项目位置：	老城区云一路与牡丹路东北角		
土地面积(㎡)：	60490.01		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	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：	六级	成交价格(万元)：	45606

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	2024-12-06	22803	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）
	2	2025-11-06	22803	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息。

土地使用权人：	洛阳华启置业有限公司				
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.3	约定交地时间： 2024-11-06
约定开工时间：	--				约定竣工时间： --
实际开工时间：	--				实际竣工时间： --
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期： 2024-11-06

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	410300202408000453
项目名称：	老城区云三路与牡二路东南角		
项目位置：	老城区云三路与牡二路东南角		
土地面积(㎡)：	46345.19		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	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：	六级	成交价格(万元)：	34899

	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
分期支付约定：	1	2024-11-28	17449.5	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）
	2	2025-10-28	17449.5	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息。

土地使用权人：	河南古都洛邑置业有限公司				
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.3	约定交地时间： 2024-10-28
约定开工时间：	2025-10-28				约定竣工时间： 2028-10-28
实际开工时间：	--				实际竣工时间： --
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期： 2024-10-28

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	410300202408000462
项目名称：	老城区云一路与牡一路西北角		
项目位置：	老城区云一路与牡一路西北角		
土地面积(㎡)：	58499.76		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	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：	六级	成交价格(万元)：	44104

	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
分期支付约定：	1	2024-11-28	22052	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）
	2	2025-10-28	22052	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息。

土地使用权人：	洛阳云达置业有限公司				
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.3	约定交地时间： 2024-10-28
约定开工时间：	2025-10-28				约定竣工时间： 2028-10-28
实际开工时间：	--				实际竣工时间： --
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期： 2024-10-28



供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	410300202408000474
项目名称：	老城区云一路与牡二路西北角		
项目位置：	老城区云一路与牡二路西北角		
土地面积(㎡)：	43835.82		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	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：	六级	成交价格(万元)：	32956

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	2	2025-10-28	16478	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息。
	1	2024-11-28	16478	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）

土地使用权人：	洛阳正鑫置业有限公司		
约定容积率：	下限： 1 上限： 2.3	约定交地时间：	2024-10-28
约定开工时间：	2025-10-28	约定竣工时间：	2028-10-28
实际开工时间：	--	实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府	合同签订日期：	2024-10-28

结合土地位置因素，基于谨慎性考虑，本项目预估住宅用地出让综合均价为 480.00 万元/亩，运营期内保持不变。

（3）出让率

本项目土地预计于债券存续期第 4 年到第 5 年开始出让，每年分别出让 50.00%。

3.项目运营成本分析

根据河南省及洛阳市土地出让相关规定，项目的土地出让收支款项纳入市级财政基金预算管理。收入全部上缴市国库，支出一律通过市国库从土地出让收入中予以安排，实行“收支两条线”管理。

本项目成本为政策性基金及相关费用，具体如下：

政策性基金及相关费用

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%
农业土地开发资金	30.00 元/平方米*30.00%

类型	征收标准
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%
保障性安居工程基金	土地出让收入的 3.00%
土地出让业务费	土地出让收入的 2.00%
新增建设用地有偿使用费	56.00 元/平方米
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让净收益的 10.00%
农田水利建设资金	土地出让净收益的 10.00%

（1）上解省财政费用：土地出让收入*3.00%

根据《河南省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），“省级财政集中土地出让金总价款的3.00%由省统一管理使用，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”。

（2）农业土地开发资金：土地出让面积*30.00 元/平方米*30.00%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综（2004）103 号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（30.00 元/平方米）的 30.00%提取。

按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益标准*30.00%。根据土地

出让平均纯收益等别划分，本项目所在地标准为 30.00 元/平方米。

（3）国有土地收益基金：土地出让收入*2.00%

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 2.00%计提。

（4）保障性安居工程基金：土地出让收入*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 3.00%计提。

（5）土地出让业务费：土地出让收入*2.00%

由财政部分按土地出让总收入 2.00%计提，支付国土部门。

（6）新增建设用地土地有偿使用费：56.00 元/平方米

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综（2006）48 号），按 56.00 元/平方米计提。

（7）教育资金：土地出让净收益（土地出让收入-上解省财政费用-农业土地开发资金-国有土地收益基金-保障性安居工程基金-土地开发费用）*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），按照土地出让净收益的

10.00%计提。

（8）农田水利建设资金：土地出让净收益（土地出让收入-上解省财政费用-农业土地开发资金-国有土地收益基金-保障性安居工程基金-土地开发费用）*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），按照土地出让净收益的 10.00%计提。

4.净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年
一	**收入合计**	**96,000.00**		**48,000.00**	**48,000.00**
1	**住宅用地出让收入**	**96,000.00**		**48,000.00**	**48,000.00**
	单价（万元/亩）			480.00	480.00
	面积（亩）			200.00	200.00
	出让率			50.00%	50.00%
二	**成本合计**	**27,573.36**		**13,786.68**	**13,786.68**
1	**土地出让基金及费用**	**10,466.68**		**5,233.34**	**5,233.34**
1.1	上解省财政费用	2,880.00		1,440.00	1,440.00
1.2	农业土地开发资金	120.00		60.00	60.00
1.3	国有土地收益基金	1,920.00		960.00	960.00
1.4	保障性安居工程基金	2,880.00		1,440.00	1,440.00
1.5	土地出让业务费	1,920.00		960.00	960.00
1.6	新增建设用地有偿使用费	746.68		373.34	373.34
2	**土地收益提取各类资金**	**17,106.68**		**8,553.34**	**8,553.34**

序号	项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年
2.1	教育资金	8,553.34		4,276.67	4,276.67
2.2	农田水利建设资金	8,553.34		4,276.67	4,276.67
三	**净收益**	**68,426.64**		**34,213.32**	**34,213.32**

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	96,000.00		48,000.00	48,000.00
经营活动支出（含税费）	27,573.36		13,786.68	13,786.68
经营活动产生的现金净额	68,426.64		34,213.32	34,213.32
二、投资活动产生的现金				
建设成本支出（含建设期利息）	50,432.85	50,432.85		
投资活动产生的现金净额	-50,432.85	-50,432.85		
三、融资活动产生的现金				
财政资金	10,432.85	10,432.85		
债券资金	40,000.00	40,000.00		

项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年
银行借款				
偿还债券本金	40,000.00			40,000.00
偿还银行借款本金				
运营期支付债券利息	3,600.00		1,800.00	1,800.00
运营期支付银行借款利息				
融资活动产生的现金净额	6,832.85	50,432.85	-1,800.00	-41,800.00
四、净现金流量	**24,826.64**		**32,413.32**	**-7,586.68**
五、累计现金流量	**24,826.64**		**32,413.32**	**24,826.64**

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,800.00	1,800.00	
第 2 年		1,800.00	1,800.00	
第 3 年		1,800.00	1,800.00	
第 4 年		1,800.00	1,800.00	34,213.32
第 5 年	40,000.00	1,800.00	41,800.00	34,213.32
合计	40,000.00	9,000.00	49,000.00	68,426.64
本息覆盖倍数	**1.40**			

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

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 68,426.64 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 1.40 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 响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

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

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

洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目

实施方案

日期：二〇二二年七月

目 录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 2
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 4
1.7 总投资及资金筹措 4
1.8 项目手续 5
1.9 债券资金使用合规性 5
1.10 项目资金保障措施 6
1.11 主管部门责任 6
1.12 项目主体及运作模式 7
第二章 项目社会经济效益 8
2.1 项目的提出 8
2.2 政策背景 9
2.3 社会效益 10
2.4 经济效益 10
2.5 项目公益性 11
第三章 项目投资估算 12
3.1 估算范围 12
3.2 估算说明 12
3.3 投资估算表 12
3.4 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 19
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

洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为洛阳市瀍河回族区住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司		
法定代表人	路静	**成立日期**	2018 年 04 月 10 日
注册资本	壹亿圆整	**营业期限**	长期
统一社会信用代码	91410304MA453JJM8J		
注册地址	河南省洛阳市瀍河回族区夹马营路 555 号		
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；政府采购代理服务；采购代理服务；会议及展览服务；园区管理服务；环境卫生公共设施安装服务；单位后勤管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；项目策划与公关服务；办公服务；文化场馆管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；城市绿化管理；市政设施管理；园林绿化工程施工；企业管理咨询；市场营销策划；电动汽车充电基础设施运营；养老服务；污水处理及其再生利用；工程管理服务；雨水、微咸水及矿井水的收集处理及利用；水资源管理；水文服务；水污染治理；水环境污染防治服务；房屋拆迁服务；土地使用权租赁；土地整治服务；树木种植经营；农副产品销售；厨具卫具及日用杂品批发；煤炭及制品销售；建筑材料销售；充电桩销售；再生资源回收（除生产性废旧金属）；再生资源销售；农村生活垃圾经营性服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经		

	营活动）许可项目：建设工程施工；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；房地产开发经营；道路货物运输（不含危险货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
公司类型	有限责任公司
股东及持股比例	洛阳市瀍河回族区财政局持股 100.00%

洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

本项目安置分两个地块，地块一位于瀍涧大道以北，规划安居路以西，中州渠以南。地块二位于北至东明路，西至平安路，东至安居东路，南邻洛白路。

1.5 建设规模及内容

根据湖北天弈工程咨询有限公司洛阳分公司出具的《洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目可行性研究报告》以及洛阳市瀍河回族区发展和政革委员《关于洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目可行性研究

报告的批复》（濮发批审批〔2022〕30号），项目主要建设内容包括：

（1）腾出土地情况

征收范围包括安居路以东、中州渠以南二广高速以西、洛白路以北，涉及征地面积合计为 1400 亩，征迁户数 650 处，征迁总人口 3300 人，征迁房屋建筑面积 284500 平方米。

（2）建设内容

项目安置小区规划总用地面积 58,057.28 平方米（约 87.09 亩），总建筑面积 248,074.20 平方米。其中，地上建筑面积 167,322.20 平方米，包含安置住宅建筑面积 154,841.20 平方米，物管及其它配套用房建筑面积 12,481.00 平方米；地下建筑面积 80,752.00 平方米；公共绿地面积 4,291.00 平方米，全民健身运动场地 1,281.00 平方米；机动车停车位 1,861 个，非机动车停车位 1,327 个。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

项目		单位	数值	备注
用地面积		㎡	58,057.28	87.09 亩
规划总建筑面积		㎡	248,074.20	
地上建筑面积		㎡	167,322.20	
其中	住宅建筑面积	㎡	154,841.20	
	物管及其它配套用房	㎡	12,481.00	
地下建筑面积		㎡	80,752.00	地下二层
建筑基底面积		㎡	10,885.93	
计容建筑面积		㎡	167,322.20	
建筑密度		%	18.75	≤20
容积率		-	2.88	≤2.9
全民健身运动场地		㎡	1281.00	人均 0.30 ㎡

项目		单位	数值	备注
公共绿地面积		㎡	4291.00	人均 1.01 ㎡
绿地率		%	33.48%	
住宅户数		户	1327	
其中	90 ㎡以下	户	280	比例 21.10%
	90 ㎡-120 ㎡	户	393	比例 29.62%
	120 ㎡-144 ㎡	户	654	比例 49.28%
规划居住人数		人	4246	3.2 人/户
机动车停车位		辆	1861	
其中	住宅机动车停车位	辆	1733	户均 1.31 个
	公共配套机动车停车位	辆	128	
非机动车停车位		辆	1327	户均 1 辆

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，计划开工日期 2025 年 11 月，预计 2028 年 10 月完工。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 90,000.00 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 24,000.00 万元，资本金来源于自筹资金 24,000.00 万元；项目剩余建设资金 66,000.00 万元，资金来源于专项债券资金 66,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计
1.资本金	自筹资金	8,000.00	8,000.00	8,000.00	24,000.00
	专项债券资金				
	小计	8,000.00	8,000.00	8,000.00	24,000.00

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计
2.建设资金	专项债券资金	10,000.00	29,600.00	26,400.00	66,000.00
	银行贷款				
	小计	10,000.00	29,600.00	26,400.00	66,000.00
合计		18,000.00	37,600.00	34,400.00	90,000.00
占比		20.00%	41.78%	38.22%	100.00%

除专项债券、市场化融资及财政资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

1.8 项目手续

（一）立项审批

本项目已经完成可行性研究报告编制；

2022 年 7 月 1 日，洛阳市瀍河回族区发展和政革委员作出《洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目可行性研究报告的批复》（瀍发批审批〔2022〕30 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。

（二）国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2019 年 12 月 26 日作出的《关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号），洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目已列入国家棚改计划和河南省 2020 年城市棚户区改造项目计划。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用管理要求，专项债券依法不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等；

不得用于完全无收益的项目；楼堂馆所；形象工程和政绩工程；除保障性住房、土地储备以外的房地产开发；主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施以及一般竞争性产业项目等专项债券资金投向禁止领域。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。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

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

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

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司，主管部门为洛阳市瀍河回族区住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司，项目建设及运营单位均为洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司。

关于项目债券资金使用，由洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

本项目债券资金申请单位和项目资产登记管理单位均为洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司。项目运营期内，专项债资金不用作政府购买服务，洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司保障项目建成后的安置工作，洛阳市自然资源和规划局将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，洛阳市瀍河区财政局根据洛阳市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

当前濮河区帽郭村人口繁杂、人员素质参差不齐，缺乏制度化建设和系统化管理，环境卫生较差、治安和消防安全得不到保障、交通混行等问题，对居民们的人身安全造成了极大的威胁，居住在城中村的本地村民和外来人口，聚居在人口密度极高、生活质量较低的环境中，缺乏基础设施的建设，不仅不利于村民融入城市，而且容易对社会精神风气造成不良影响。

城中村“脏乱差”的现实，与人民“住好房”需求相背离。第一，建筑老旧，存在安全隐患。城中村存在较多年久失修建筑，房屋逐渐破损老化，同时私搭乱建、擅自加层等违法改扩建现象严重，不满足基本的建设标准。还存在分布高密、电路老化、私拉乱接、物品堆放占用疏散通道和安全出口等问题，留下用电和消防隐患。第二，住房基础设施不完善，居住条件差。由于建筑规划缺乏监督指引，房屋成套率低，缺少水电燃气等基础设施配套，存在道路狭窄、排水不畅、缺乏固定的垃圾存放场所等问题导致居住环境差。第三，缺乏公共服务配套。城中村位于城市建成区内，但未被城市公共服务覆盖。大量青年人、新市民居住于此，为城市发展做出自己的贡献，却无法享受城市发展带来的红利。

城中村改造既是重大民生工程，也是重大发展工程。通过加快城中村改造，让更多的城中村居民住房条件早日得到改善，有利于缓解

城市内部二元结构矛盾，增强城市对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为核心的新型城镇化建设；有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题；有利于增加普通商品住房供应，拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

本次对濮河区帽郭村的改造通过改变空间形态，大大改善安全隐患和卫生状况等问题，坚持“以人为本”的科学发展观，完善城市功能，改善人居环境，消除城中村的安全隐患，提高村民生活质量与长期经济收益，实现群众利益的最大化，推动城市稳步发展。

2.2 政策背景

2015 年 6 月 25 日，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》。提出：创新融资体制机制，推动政府购买棚改服务。市、县人民政府要公开择优选择棚改实施主体，并与实施主体签订购买棚改服务协议。市、县人民政府将购买棚改服务资金逐年列入财政预算，并按协议要求向提供棚改服务的实施主体支付。年初预算安排有缺口确需举借政府债务弥补的市、县，可通过省（区、市）人民政府代发地方政府债券予以支持，并优先用于棚改。政府购买棚改服务的范围，限定在政府应当承担的棚改征地拆迁服务以及安置住房筹集、公益性基础设施建设等方面，不包括棚改项目中配套建设的商品房以及经营性基础设施。

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）印发以来，各地区、各有关部门加大棚户区改造工作力度，全面

推进城市、国有工矿、国有林区（林场）、国有垦区（农场）棚户区改造，2013 年改造各类棚户区 320 万户以上，2014 年计划改造 470 万户以上，为加快新一轮棚户区改造开了好局。但也要看到，目前仍有部分群众居住在棚户区中，与推进以人为核心的新型城镇化、改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村的要求相比还有较大差距，棚户区改造中仍存在规划布局不合理、配套建设跟不上、项目前期工作慢等问题。

2.3 社会效益

城镇化作为人类文明进步的产物，既能提高生产活动效率，又能富裕农民、造福人民，全面提升生活质量随着城镇经济的繁荣，城镇功能的完善，公共服务水平和生态环境质量的提升，人们的物质生活会更加殷实充盈，精神生活会更加丰富多彩；随着城乡二元体制逐步破除，城市内部二元结构矛盾逐步化解，全体人民将共享现代文明成果。这既有利于维护社会公平正义、消除社会风险隐患，也有利于促进人的全面发展和社会和谐进步。

2.4 经济效益

刺激内需、增加居民消费是我国国民经济发展的重要措施。本项目的建设，可以加快瀍河回族区的城市建设与发展，扩大居民的住房消费，有效地提高资金的利用率，带动房地产信贷相关业务的发展，推动当地国民经济的快速发展。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展小区公共服务，加强社会管理，推进

国家工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此，本项目的建设具有一定的社会效益和政治意义，对于瀍河回族区及洛阳市的社会经济发展，都起到重要的作用。

2.5 项目公益性

项目的建设以高标准规划建设集中居住小区，不仅可以节约用地，用于学校配建、道路修建、绿地建设等，更是改善人居环境、加快城市化进程的重要途径。本项目范围内，市政及公益基础设施不甚完全，污水排放、垃圾处理、卫生环境、医疗保障、文化娱乐、商业服务等条件较薄弱。随着此次安置房的建设，对拆迁农民进行了集中安置，高起点的规划、建设集中居住小区，使农民成为社区居民，群众生活水平将有明显提高。

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，建成后的小区内设有社区中心、文化娱乐中心、大型绿地等服务功能区，公共设施配套能力较之以前明显增强，能为居民创造一个优越的生活、娱乐、休闲环境；三是安置房按照高标准、高质量、高水平的要求建设，注重居民生活的需求与细节，从使用（功能配置）与空间（视觉体验）两个层面全面提升社区的整体品质，区别于以盈利为目的的商品房，使群众真正享受到城市建设的实惠。因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括工程建设费用、工程建设其他费用、基本预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号；

2.《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号；

3.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

4.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

5.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；

6.《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；

7.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

8.《洛阳市建设工程材料基准价格信息》；

9．洛阳市类似工程投资估算指标；

10.河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 90,000.00 万元。其中：工程费用 76,771.62 万元，工程建设其他费用 2,958.67 万元，基本预备费 3,986.51 万元，建设期利息 6,283.20 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）				
		建筑工程费用	设备购置费用	安装工程费用	其他费用	合计
一	工程建设费用	68,787.49	965.00	7,019.13		76,771.62
1	房屋建筑安装	61,585.70		7,009.38		68,595.07
1.1	住宅建筑	37,936.09		3,871.03		41,807.12
1.2	物管及其他配套用房	3,057.85		312.03		3,369.87
1.3	地下建筑	20,591.76		2,826.32		23,418.08
2	总图及附属工程	7,201.79	65.00	9.75		7,276.54
2.1	给排水	620.19				620.19
2.2	供配电	744.22				744.22
2.3	污水和垃圾处理	15.00	65.00	9.75		89.75
2.4	二次供水	496.15				496.15
2.5	燃气工程	545.76				545.76
2.5	供热工程	2,728.82				2,728.82
2.6	照明工程	496.15				496.15
2.7	景观绿化	349.85				349.85
2.8	道路硬化	539.76				539.76

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）				
		建筑工程费用	设备购置费用	安装工程费用	其他费用	合计
2.9	新能源充电桩	470.00				470.00
2.10	大门	32.00				32.00
2.11	围墙	89.60				89.60
2.12	全民健身运动场地	74.30				74.30
3	设备及工器具购置		900.00			900.00
3.1	电梯		900.00			900.00
二	工程建设其他费用				2,958.67	2,958.67
1	建设单位管理费				307.09	307.09
2	工程监理费				460.71	460.71
3	工程项目前期咨询费				38.39	38.39
4	工程勘察费				614.17	614.17
5	工程设计费				845.24	845.24
6	环境影响咨询服务费				19.19	19.19
7	场地准备及临时施设费				230.31	230.31
8	工程保险费				230.31	230.31
9	招标代理服务费				24.57	24.57
10	工程造价咨询费				115.16	115.16
11	竣工图编制费				73.53	73.53

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）				
		建筑工程费用	设备购置费用	安装工程费用	其他费用	合计
三	预备费				3,986.51	3,986.51
1	基本预备费				3,986.51	3,986.51
四	建设投资	68,787.49	965.00	7,019.13	6,945.18	83,716.80
五	建设期利息					6,283.20
六	项目总投资					90,000.00

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

资产类型		数量	预估价值	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	上缴财政比例
一级科目	二级科目							
无形资产	土地	300.00 亩	/	洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司	洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司	土地出让收入	是	49.92%
固定资产	住宅	9,180.00 平方米	2,478.60	洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司	洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司	住宅出售收入	否	21.96%
	商铺	12,481.00 平方米	3,369.87	洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司	洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司	商铺出售收入	否	
	停车位	1861 个	23,418.08	洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司	洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司	停车位出售收入	否	

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

本项目总投资 90,000.00 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 24,000.00 万元，资本金来源于自筹资金 24,000.00 万元；项目剩余建设资金 66,000.00 万元，资金来源于专项债券资金 66,000.00 万元。

1.资本金及来源

本项目资本金 24,000.00 万元，占比 26.67%。资本金来源于自筹资金、专项债券资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）要求。

2.债券资金使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 66,000.00 万元。其中：2025 年计划使用 10,000.00 万元，2026 年计划使用 29,600.00 万元，2027 年计划使用 26,400.00 万元；本次申请使用 10,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期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		10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 2 年	10,000.00	29,600.00		39,600.00	4.50%	1,782.00	1,782.00
第 3 年	39,600.00	26,400.00		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		10,000.00	56,000.00	4.50%	2,970.00	12,970.00
第 6 年	56,000.00		29,600.00	26,400.00	4.50%	2,520.00	32,120.00
第 7 年	26,400.00		26,400.00	-	4.50%	1,188.00	27,588.00
合计		66,000.00	66,000.00			14,850.00	80,850.00

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.项目运营收入分析

根据规划，本项目可腾出土地 1,400.00 亩，所有权属于国有土地，土地性质为国有建设用地。其中，可供出让土地面积约为 300.00 亩，土地性质为国有建设用地，计划出让 300.00 亩用于偿还本项目专项债券本金和利息。剩余 1,100.00 亩为工业用地和学校用地。出让 300.00 亩地块具体如下：



瀍河区及周边近期的土地交易价格具体如下：

电子监管号	项目位置	用途	签订日期	面积（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
4103002021B00281	涧西区郑州路与乐业路西北角、西南角	普通商品住房用地	2021-5-19	59.67	52,330.00	876.98
4103002021B00396	瀍河区启明南路与下园东路西北角	普通商品住房用地	2021-6-21	10.36	7,662.00	739.89
4103002021B00498	老城区九都东路以南、金业路以东	普通商品住房用地	2021-6-23	16.23	16,454.00	1013.99

4103002021B00461	伊滨区兰台路与道湛街西南角	普通商品住房用地	2021-6-23	109.49	80,933.00	739.18
4103002021B00428	西工区瀍涧大道以南、国花路以东	普通商品住房用地	2021-6-21	4.03	2,975.00	737.99

（续）

土地位置	出让方式	面积（亩）	土地用途	出让年限	成交时间	单价（万元/亩）	成交额（万元）
伊滨区孝文大道与新源路西南角	挂牌出让	93.95	城镇住宅用地	70	2022/4/21	630.98	59,281.00
伊滨区方楼街与玉林路东南角	挂牌出让	57.19	城镇住宅用地	70	2022/4/22	568.96	32,539.00
老城区金谷园北路与魏紫路东北角	挂牌出让	135.64	城镇住宅用地	70	2021/12/09	657.07	89,126.00

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 500.00 万元/亩。拟出让土地面积及价格如下。

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
出让面积（亩）	80.00	80.00	80.00	60.00	300.00
出让单价（万元/亩）	500.00	500.00	500.00	500.00	
出让收入（万元）	40,000.00	40,000.00	40,000.00	30,000.00	150,000.00

3.项目运营成本分析

（1）上解省财政费用：土地出让总价款×3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款×2%

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

行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号），按照土地出让总价 2%提取；

（3）农业土地开发基金：土地出让面积×65 元/平方米×30%

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

根据财综〔2004〕49 号，洛阳市瀍河区土地出让平均纯收益标准按照六等别，标准为 65 元/平方米。

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

（4）土地出让业务费：土地出让总价款×2%

（5）保障性安居工程资金：土地出让总价款×3%

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

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

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

知》（豫财综〔2011〕79 号）规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

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

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

序号	项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
1	**政策性基金及费用**	**11,283.25**	**11,283.25**	**11,283.25**	**8,462.44**	**42,312.19**
2	**土地出让基金及费用**	**4,104.05**	**4,104.05**	**4,104.05**	**3,078.04**	**15,390.19**
2.1	其中：上解省财政费用	1,200.00	1,200.00	1,200.00	900.00	4,500.00
2.2	国有土地收益基金	800.00	800.00	800.00	600.00	3,000.00
2.3	农业土地开发资金	104.05	104.05	104.05	78.04	390.19
2.4	土地出让业务费	800.00	800.00	800.00	600.00	3,000.00
2.5	保障性安居工程资金	1,200.00	1,200.00	1,200.00	900.00	4,500.00
3	**土地收益提取各类资金**	**7,179.20**	**7,179.20**	**7,179.20**	**5,384.40**	**26,922.00**
3.1	其中：教育资金	3,589.60	3,589.60	3,589.60	2,692.20	13,461.00
3.2	农田水利建设资金	3,589.60	3,589.60	3,589.60	2,692.20	13,461.00

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 5-11 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	运营收入	运营成本成本	项目收益
第 4 年	40,000.00	11,283.25	28,716.75

年度	运营收入	运营成本成本	项目收益
第 5 年	40,000.00	11,283.25	28,716.75
第 6 年	40,000.00	11,283.25	28,716.75
第 7 年	30,000.00	8,462.44	21,537.56
合计	150,000.00	42,312.19	107,687.81

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 5-12 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	**150,000.00**				40,000.00	40,000.00	40,000.00	30,000.00
经营活动支出（含税费）	**42,312.19**				11,283.25	11,283.25	11,283.25	8,462.44
经营活动产生的现金净额	**107,687.81**				**28,716.75**	**28,716.75**	**28,716.75**	**21,537.56**
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	**90,000.00**	18,000.00	37,600.00	34,400.00				
投资活动产生的现金净额	**-90,000.00**	**-18,000.00**	**-37,600.00**	**-34,400.00**				
三、筹资活动产生的现金								
自筹资金	**24,000.00**	8,000.00	8,000.00	8,000.00				
债券资金	**66,000.00**	10,000.00	29,600.00	26,400.00				
银行借款		-						
偿还债券本金	**66,000.00**					10,000.00	29,600.00	26,400.00
偿还银行借款本金						-		
支付运营期债券利息	**9,648.00**				2,970.00	2,970.00	2,520.00	1,188.00

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
支付银行借款利息	**0.00**				-	-		
融资活动产生的现金净额	**14,352.00**	**18,000.00**	**37,600.00**	**34,400.00**	**-2,970.00**	**-12,970.00**	**-32,120.00**	**-27,588.00**
四、净现金流量	**32,039.81**				**25,746.75**	**15,746.75**	**-3,403.25**	**-6,050.44**
五、累计现金流量	**32,039.81**				**25,746.75**	**41,493.50**	**38,090.25**	**32,039.81**

5.3 项目本息覆盖倍数

经测算，在洛阳市瀍河回族区帽郭村安置房项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.33 倍。具体如下：

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 107,687.81 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.33。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-13 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		450.00	450.00	
第 2 年		1,782.00	1,782.00	
第 3 年		2,970.00	2,970.00	
第 4 年		2,970.00	2,970.00	28,716.75
第 5 年	10,000.00	2,970.00	12,970.00	28,716.75
第 6 年	29,600.00	2,520.00	32,120.00	28,716.75
第 7 年	26,400.00	1,188.00	27,588.00	21,537.56
合计	66,000.00	14,850.00	80,850.00	107,687.81
本息覆盖倍数	**1.33**			

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，在收益预测及其依据的各项假设前提下，偿还专项债券

的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.33 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

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

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

洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区建设项目
实施方案

主管部门：洛阳市洛龙区住房和城乡建设局

项目单位：洛阳龙跃产业投资有限公司

财政部门：洛阳市洛龙区财政局

日期：二〇二五年九月

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 2
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 3
1.6 建设期 3
1.7 总投资及资金筹措 4
1.8 项目手续 5
1.9 债券资金使用合规性 5
1.10 项目资金保障措施 6
1.11 主管部门责任 7
1.12 项目主体及运作模式 7
第二章 项目社会经济效益 9
2.1 项目的提出 9
2.2 政策背景 10
2.3 社会效益 10
2.4 经济效益 11
2.5 项目公益性 12
第三章 项目投资估算与资金筹措 13
3.1 估算范围 13
3.2 估算说明 13
3.3 投资估算 14
第四章 项目专项债券融资方案 19
4.1 编制依据 19
4.2 债券使用计划及期限 20
4.3 债券信息披露 21
4.4 投资者保护措施 21
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 24
5.1 应付债券本息情况 24

5.2 经营现金流分析 25
5.3 项目本息覆盖倍数 48
5.4 总体评价结果 50
第六章 风险分析 51
6.1 响项目施工进度的风险及控制措施 51
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 51
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 52
第七章 事前绩效评估 54
7.1 事前绩效评估方法 54
7.2 事前绩效评估内容 54
7.3 事前绩效评估结论 55

第一章 项目概况

1.1 项目名称

洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区建设项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为洛阳龙跃产业投资有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	洛阳龙跃产业投资有限公司		
法定代表人	赵志远	**成立日期**	2023-10-26
注册资本	14,500.00 万元	**营业期限**	2023-10-26 至无固定期限
统一社会信用代码	91410311MAD25X9J2W		
注册地址	河南省洛阳市洛龙区长兴街 66 号万众金融广场 b 栋 2 楼 216 号		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；创业投资（限投资未上市企业）；融资咨询服务；非融资担保服务；企业总部管理；企业管理；企业管理咨询；品牌管理；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；农业专业及辅助性活动；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；灌溉服务；住宅水电安装维护服务；污水处理及其再生利用；水污染治理；水环境污染防治服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；文化场馆管理服务；组织文化艺术交流活动；游艺及娱乐用品销售；玩具、动漫及游艺用品销售；数字创意产品展览展示服务；货物进出口；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；商业综合体管理服务；园区管理服务；集贸市场管理服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；会议及展览服务；专业设计服务；文艺创作；旅游开发项目策划咨询；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；游览景区管理；城市公园管理；休闲观光活		

	动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程设计；建设工程施工；自来水生产与供应；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；网络文化经营；文物保护工程施工；旅游业务；住宿服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
公司类型	有限责任公司（国有独资）
股东及持股比例	洛阳市洛龙区财政局持股 100.00%。

洛阳龙跃产业投资有限公司系依法设立并有效存续的国有企业，非为“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”，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，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目位于洛阳市洛龙区伊洛路与夏口路交叉口西北角。



1.5 建设规模及内容

本项目安置小区用地面积约 50.00 亩，规划总建筑面积约 203,674.00 平方米。其中，地上建筑面积约 148,022.35 平方米，地下建筑面积为 55,651.65 平方米。地上建筑包含 20#、21#、22#、23#、25#、27#、30#7 栋高层建筑以及老年日间照料中心。地下建筑包含地下车库以及储藏、人防工程以及室外硬化、室外管网、室外照明等配套室外工程，其中地下停车场共设停车位 2,226 个。项目规划住宅户数 1,139 户，居住人数 2,506 人。

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	技术经济指标	
		单位	数量
1	总占地面积	亩	50
2	总建筑面积	m^2	203,674.00
3	地上建筑面积	m^2	148,022.35
3.1	老年日间照料中心	m^2	1,056.71
3.2	20#楼	m^2	17,316.18
3.3	21#楼	m^2	30,884.06
3.4	22#楼	m^2	14,885.69
3.5	23#楼	m^2	17,258.44
3.6	25#楼	m^2	17,258.44
3.7	27#楼	m^2	17,258.44
3.8	30#楼	m^2	32104..39
4	地下建筑面积	m^2	55,651.65
4.1	地下停车位	个	2,226
5	容积率		3.49
6	建筑密度	%	15
7	绿地率	%	35
8	绿化面积	m^2	11,666.55

序号	工程和费用名称	技术经济指标	
		单位	数量
9	总户数	户	1,139

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2025 年 11 月，预计完工时间 2028 年 10 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 65,229.64 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 28,729.64 万元，资本金来源于自筹资金 25,229.64 万元、专项债券资金 3,500.00 万元；项目剩余建设资金 36,500.00 万元，资金来源于市场化融资 5,000.00 万元，专项债券资金 31,500.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2025 年 11-12 月	2026 年	2027 年	2028 年 1-10 月	合计	占比
资本金	专项债券	3,500.00				3,500.00	5.37%
	自筹资金	3,229.64	7,000.00	7,000.00	8,000.00	25,229.64	38.68%
	小计	6,729.64	7,000.00	7,000.00	8,000.00	28,729.64	44.04%
建设资金	专项债券	31,500.00				31,500.00	48.29%
	银行贷款	5,000.00				5,000.00	7.67%
	小计	36,500.00				36,500.00	55.96%
合计	**合计**	**43,229.64**	**7,000.00**	**7,000.00**	**8,000.00**	**65,229.64**	**100.00%**
投资比例	**投资比例**	**66.27%**	**10.73%**	**10.73%**	**12.26%**	**100.00%**	

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。

本项目申请的专项债券用作项目资本金，本项目资本金占比

44.04%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得洛阳市洛龙区发展和改革委员会作出《关于洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区建设项目可行性研究报告的批复》（洛龙发改审批〔2023〕51 号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

本项目已取得洛阳市洛龙区发展和改革委员会作出《关于洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区建设项日变更业主的批复》的批复，同意本项目申报主体、资金来源方式变更，其余内容以原批复执行。

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2019 年 12 月 26 日下发的《关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号），洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区建设项目已纳入河南省城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及

偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

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

1.项目分账管理办法

根据《项目融资管理办法》，洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区建设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，管理办法适用于洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区建设项目。

本项目分账管理，其中：土地出让收入用作专项债券的偿还；物业费收入、车位出租收入、车位出售收入用作市场化融资的偿债计划。

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。洛阳龙跃产业投资有限公司按照《地方政府债务信息公开办法》（财预〔2018〕209 号）等规定组织实施专项债券信息公开工作，指导、监督和协调项目实施主体做好专项债券信息公开工作，切实增强专项债券信息透明度，主动接受监督。

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为洛阳龙跃产业投资有限公司，主管部门为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为洛阳龙跃产业投资有限公司，项目建设及运营单位均为洛阳龙跃产业投资有限公司。

关于项目债券资金使用，由洛阳龙跃产业投资有限公司府按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

本项目资产登记单位、建设及运营单位为洛阳龙跃产业投资有限公司。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质押或担保等影响本项目权益的风险操作，也不会针对同一资产重复融资及其他组合融资。

关于项目收益收缴和债券本息偿付，根据《债贷组合分账管理要求》，洛阳龙跃产业投资有限公司负责将项目产生的收益按照约定分账管理，并到期缴纳本期应当承担的专项债和市场化融资的还本付息资金。

关于债券本息偿付，由洛阳龙跃产业投资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，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

丰李片区规划区位于洛阳市西南部，洛河以南，龙门浅山区以北，西苑遗址西边界一线以东，西南环高速以西。规划面积 35.00 平方公里，重点规划区域为南环路（规划）以北 21.00 平方公里。规划城市建设用地面积 16.00 平方公里，规划期末，规划范围内总人口约 9 万人。

丰李片区发展定位为洛阳军民融合发展基地、先进制造业基地；一座融山汇水、品质优先的先进“智造”主题产业小镇。随着格力集团、银隆新能源汽车产业园、军民融合产业园相继进驻丰李，一大批优势新兴产业重点项目在丰李片区落地开花，6,000.00 亩格力产业小镇、4,200.00 亩银隆新能源汽车产业园、10,000.00 亩军民融合产业园已基本成型，丰李镇迎来历史大变革的关键时期。

当前，丰李片区正处于全面开发建设中，棚户区、城中村改造、基础设施建设、产业园区等都在有序进行中。区域现状居住用地较为集中，而且和其他公建用地互相交叉，无明确的规划结构，住宅建筑密度高，住宅间距小，配套设施不完善，外部环境不佳，公共绿地少，大部分居住建筑为砖混结构，不适应丰李片区城市化发展的要求，急需进行改造。为保障丰李片区开发建设顺利实施，加快区域内村庄的拆迁进度，优化人居环境，根据《洛阳洛龙区丰李片区空间发展规划》、《洛阳市洛龙区丰李片区控制性详细规划》，丰李片区按照 9 万人进行公共服务设施配套，新建居住区应成片成规模地开发，

严格按照国家规范对住宅、基础设施、公共服务设施及整体的居住环境进行统一规划，配套建设，分期分批实施。本项目的建设是结合当地片区规划和开发建设需要提出的，用于妥善安置片区内被征用房屋和土地的居民，提高片区的人居环境，加快区域城市化建设。

基于以上，结合本项目实际情况，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》、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、河南省人民政府《关于印发河南省“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）、洛阳市人民政府下发《关于进一步规范棚户区和城中村改造工作的意见》（洛政〔2020〕11 号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

棚户区改造项目是统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展的重要抓手，是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是推动洛阳市洛龙区建设的重要举措。

本项目的建设具有较好的社会效益，具体表现在以下方面：

1.本项目建设可以节约大量土地，提高土地集约利用率。落实城市土地利用总体规划，拉动城市建设的全方位发展。

2.项目的实施是县委、县政府心系百姓、关注民生、改善民生的重大举措，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和

城市的美化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

3.本区域交通便利，通过对征收区域的新规划建设，必将有助于改善该区域供水、供电、供气、道路、通讯、热力、城市面貌等方面，促进洛阳市洛龙区建设进程。其环境效益不仅对本地段而言，对整个城市建设环境友好型社会具有全局性的战略意义。

2.4 经济效益

洛龙区有独特的区位和资源优势，文化底蕴深厚，交通便捷。经过近几年的建设，洛龙区内基础设施已比较完善，伴随洛龙区政府近年来对政策引导和投资力度的加大，这些区域的基础设施更趋完善，具有了系统的供电、通讯、供水、供暖、供气网络和雨污水排放管线，交通四通八达。

该项目位于洛阳洛龙区丰李片区内，项目建成后可以置换出的土地用于建设洛阳市军民融合发展基地、先进制造业基地，一座融山汇水、品质优先的先进“智造”主题产业小镇。利用优惠的招商政策，良好的发展环境，可加快推进城区的建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础，是促进洛龙区经济快速健康发展的必然选择。

同时项目建设可根本上改善原有居民生活环境和条件，从而提高当地群众的生活质量和水平。

2.5 项目公益性

项目建成后可使区域内棚户区部分居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化了居住环境，增加了居民幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

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

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建设费用、工程建设其他费用、基本预备费和建设期利息。

3.2 估算说明

1.工程建设费用

本项目工程建设费用根据相同结构的类似工程计算，并参考现行市场材料价格和洛阳市工程造价信息进行调整，以单方指标计入。

2.工程建设其他费用

工程建设其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、施工图审查费、工程咨询费、工程招标代理服务费、工程造价咨询费、城市配套费等。上述费用均按照有关计算规定，并结合实际情况计取，具体取费标准如下：

（1）建设单位管理费：按财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定的通知》（财建〔2016〕504号）文件规定计入；

（2）勘察设计费：按工程勘察设计收费标准（2002 年修订版）文件规定计取；

（3）施工图审查费：根据豫发改收费〔2011〕534 号文，按设计费的8.00%计取；

（4）工程咨询费：按照国家计委计价格〔1999〕1283 号文计取以及发改价格〔2015〕299号文规定计算；

（5）工程招标代理服务费：按照按计委计价〔2002〕1980 号文

及发改价格〔2011〕534号文的规定计取；

（6）工程造价咨询费：按豫发改收费〔2008〕2510号文计及国家发改委发改价格〔2015〕299号；

（7）工程监理费：按豫建监协〔2015〕19号《河南省建设监理协会关于印发《河南省建设工程施工监理费计费规则》的通知》及发改价格〔2015〕299号文规定计取计算；

（8）城市配套费：按照洛政办〔2017〕95号规定计费。

3.基本预备费

按工程费用及工程建设其他费用之和的5.00%计取。

4.建设期利息按年利率4.50%估算。

3.3 投资估算

本项目估算总投资65,229.64万元，其中：工程费用为53,071.14万元，工程建设其他费用5,838.04万元，基本预备费2,945.46万元，建设期利息3,375.00万元。

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	数量	单位	单位价值
一	**工程费用**	**40,887.28**	**11,983.86**	**200.00**		**53,071.14**			
1	建筑工程	39,946.22	11,983.86			51,930.08	203,674.00	m^2	2,549.67
1.1	地上建筑	27,341.87	8,202.56			35,544.43	148,022.35	m^2	2,401.29
1.1.1	高层建筑	17,435.02	5,230.51			22,665.53	114,861.25	㎡	1,973.30
1.1.2	老年人日间照料中心	137.37	41.21			178.58	1,056.71	m^2	1,689.96
1.1.3	装配式建筑	9,769.48	2,930.84			12,700.32	44,406.71	m^2	2,860.00
1.2	地下建筑	12,604.35	3,781.30			16,385.65	55,651.65	m^2	2,944.32
1.2.1	地下车库以及储藏	10,795.67	3,238.70			14,034.37	48,416.94	m^2	2,898.65
1.2.2	地下人防工程	1,808.68	542.60			2,351.28	7,234.71	m^2	3,250.00
2	室外工程	941.06		200.00		1,141.06			
2.1	绿化工程以及景观建设	256.66				256.66	11,666.55	m^2	220.00
2.2	室外硬化面积	367.05				367.05	15,293.94	m^2	240.00
2.3	室外管网工程	206.47				206.47	15,293.94	m^2	135.00
2.4	室外照明以及监控工程	45.88				45.88	15,293.94	m^2	30.00

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	数量	单位	单位价值
2.5	大门工程	15.00				15.00	1	处	150,000.00
2.6	热交换站	50.00				50.00	1	处	500,000.00
2.7	变配电设施			200.00		200.00	2	套	1,000,000.00
二	**工程建设其它费用**				**5,838.04**	**5,838.04**			
1	建设单位管理费				564.57	564.57	财政部财建（2016）504 号		
2	勘察费				183.74	183.74	工程勘察设计收费标准（2002 年修订版）		
3	设计费				1,041.22	1,041.22	工程勘察设计收费标准（2002 年修订版）		
4	施工图审查费				83.30	83.30	设计费的 8.00%		
5	招标代理费				52.09	52.09	《招标代理服务费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980 号）		
6	工程咨询费				72.05	72.05	国家计委计价格〔1999〕1283		
7	造价咨询费				95.23	95.23	豫发改收费〔2008〕2510 号文		
8	工程监理费				743.00	743.00	豫建监协〔2015〕19 号		
9	工程保险费				159.21	159.21	建标〔2007〕164 号		
10	文物普探费				26.67	26.67	按占地面积计算，8.00 元/㎡		
11	消防电气安全检测费				101.84	101.84	按建筑面积计算，5.00 元/㎡		
12	水土保持补偿及评价费				5.67	5.67	按占地面积计算，1.70 元/㎡		
13	场地准备及				265.36	265.36	建标〔2007〕164 号		

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	数量	单位	单位价值
	临时设施费								
14	城市配套费				2,444.09	2,444.09	120.00 元/㎡		
	小计	40,887.28	11,983.86	200.00	5,838.04	58,909.18			
三	**预备费**					**2,945.46**	第一部分、第二部分费用之和的 5.00%		
四	**建设期利息**					**3,375.00**			
五	**总投资**					**65,229.64**			

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	高层建筑	114,861.25 ㎡	22,665.53	洛阳龙跃产业投资有限公司	洛阳龙跃产业投资有限公司	物业费收入、土地出让金收入	土地出让金部分上缴	80.18%
	地下车库以及储藏	48,416.94 ㎡	14,034.37			车位出租出售收入、土地出让金收入		
	老年人日间照料中心	1,056.71 ㎡	178.58			土地出让金收入	是	
	装配式建筑	44,406.71 ㎡	12,700.32					
	地下人防工程	7,234.71 ㎡	2,351.28					

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							
	大门工程	1 处	15.00					
	热交换站	1 处	50.00					
	变配电设施	2 套	200.00					

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

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

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

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

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

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

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；

10.《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；

11.《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 债券使用计划及期限

本项目总投资 65,229.64 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 28,729.64 万元，资本金来源于自筹资金 25,229.64 万元、专项债券资金 3,500.00 万元；项目剩余建设资金 36,500.00 万元，资金来源于市场化融资 5,000.00 万元，专项债券资金 31,500.00 万元。

1.资本金及来源

本项目资本金 28,729.64 元，占比 44.04%。资本金来源于专项债券资金，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）、《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）和《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）要求。本项目投向领域为“十九、城市更新（一）棚户区改造”，符合专项债券做项目资本金的领域要求。

2.债券资金使用计划

本项目计划申请债券资金总额 35,000.00 万元。其中，2025 年计划使用 35,000.00 万元，本次申请使用 3,200.00 万元。假设债券票面

利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次利息，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

由于洛阳龙跃产业投资有限公司暂未尚未签订融资合同，按照《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）及河南省评审资料制作标准指引文件，省市级项目市场化融资测算利率应不低于人民银行最新发布的 5 年期贷款 LPR 利率，区县级项目市场化融资测算利率应不低于人民银行最新发布的 5 年期贷款 LPR 利率的 1.2 倍。故本项目借款金额为 5,000.00 万元，借款期限为 20 年，借款利率为 5 年期以上的 IPR 的 1.2 倍（3.5%*1.2=4.2%）进行测算。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

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 应付债券本息情况

1.专项债券应付本息

根据债券期限及使用计划，本项目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	期初余额	本期增加	本期偿还	期末余额	利率	应付利息	应付本息合计
第 1 年		35,000.00		35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 2 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 3 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 4 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 5 年	35,000.00		35,000.00		4.50%	1,575.00	36,575.00
合计		**35,000.00**	**35,000.00**			**7,875.00**	**42,875.00**

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

2.市场化融资应付本息

根据项目进度及资金使用需求，本项目市场化融资 5,000.00 万元。由于洛阳龙跃产业投资有限公司暂未尚未签订融资合同，按照《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）及河南省评审资料制作标准指引文件，省市级项目市场化融资测算利率应不低于人民银行最新发布的 5 年期贷款 LPR 利率，区县级项目市场化融资测算利率应不低于人民银行最新发布的 5 年期贷款 LPR 利率的 1.2 倍。故本项目借款金额为 5,000.00 万元，借款期限为 20 年，借款利率为 5 年期以上

的 IPR 的 1.2 倍（3.5%*1.2=4.2%）进行测算。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		5,000.00		5,000.00	4.20%	210.00	210.00
第 2 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
第 3 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
第 4 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
第 5 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
第 6 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
第 7 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
第 8 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
第 9 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
第 10 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
第 11 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
第 12 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
第 13 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
第 14 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
第 15 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
第 16 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
第 17 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
第 18 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
第 19 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
第 20 年	5,000.00		5,000.00	0.00	4.20%	210.00	5,210.00
合计		**5,000.00**	**5,000.00**			**4,200.00**	**9,200.00**

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设期 36 个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑。

2.项目运营收入分析

表 5-3 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	收入偿还对象	项目收入	收入金额	占比
1	出让地块	专项债券	土地出让收入	73,600.00	83.55%
2	高层建筑	市场化融资	物业费收入	2,753.91	3.13%
3	停车位	市场化融资	车位出租收入	5,501.16	6.24%
			车位出售收入	6,240.00	7.08%
合计				**88,095.07**	**100.00%**

（1）专项债券对应项目收入

本项目运营期专项债券对应项目收益为土地出让收入。

1）土地出让收入

①拟出让土地面积

根据可行性研究报告，本项目涉及安置村庄范围面积为 160.00 亩，均为住宅用地。

②土地出让价格

项目土地出让价格参照中国土地市场网公布的洛阳市洛龙区出让地块价格，具体如下：

序号	位置	面积（亩）	成交价（万元）	价格（万元/亩）	来源依据
1	洛龙区广阜路与定鼎门街东南角	53.85	23,467.00	435.57	中国土地市场网
2	洛龙区伊洛路与广利街东南角	63.99	56,373.00	881.03	中国土地市场网
3	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块一	120.04	57,858.72	482.00	中国土地市场网
4	洛龙区王城大道与通衢路西北角	51.78	24,338.00	470.00	中国土地市场网
5	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块三	197.67	82,861.33	461.18	中国土地市场网
6	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块二	128.26	72,159.77	562.60	中国土地市场网

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002023B000067
项目名称：	洛龙区广阜路与定鼎门街东南角		
项目位置：	洛龙区广阜路与定鼎门街东南角		
面积(㎡)：	35902.70		
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：	三级	成交价格(万元)：	23467

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	2023-11-21	11733.5	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（三个月内，不计利息）
	1	2023-11-21	11733.5	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（三个月内，不计利息）
	2	2024-08-21	11733.5	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息。
	2	2024-08-21	11733.5	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息。

土地使用权人：	洛阳城乡建设投资集团有限公司				
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.5	约定交地时间： 2023-08-21
约定开工时间：	2024-08-21				约定竣工时间： 2027-08-21
实际开工时间：	--				实际竣工时间： --
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期： 2023-08-21

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级				电子监管号：	4103002023B00266	
项目名称：	洛龙区伊洛路与广利街东南角						
项目位置：	洛龙区伊洛路与广利街东南角						
面积(㎡)：	42657.25						
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)：	56373	
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注
	1		2023-08-12		28186.5		土地出让金首期交纳比例不低于出让价款的50%（三个月内，不计利息）
	2		2024-05-12		28186.5		剩余价款可在一年内缴清，分期交纳部分需按银行同期贷款支付利息。
土地使用权人：	洛阳联块置业有限公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.5	约定交地时间：	2023-05-12	
约定开工时间：	2024-05-12				约定竣工时间：	2027-05-12	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	洛阳市				合同签订日期：	2023-05-12	

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级				电子监管号：	4103002022B01081	
项目名称：	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块一						
项目位置：	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块一						
面积(㎡)：	80025.90						
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：	四级				成交价格(万元)：	57858.7257	
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		2023-02-07		57858.7257		--
土地使用权人：	洛阳市轨道交通集团有限责任公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.7	约定交地时间：	2022-12-09	
约定开工时间：	2023-12-09				约定竣工时间：	2026-12-09	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	洛阳市				合同签订日期：	2022-12-09	

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002022B01248
项目名称：	房地产开发项目		
项目位置：	洛龙区王城大道与通衢路西北角		
面积(㎡)：	34521.92		
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)：	24338

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	2023-01-28	24338	--

土地使用权人：	洛阳城投地产发展有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.3	约定交地时间：	2022-12-29
约定开工时间：	2023-12-29				约定竣工时间：	2026-12-29
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市				合同签订日期：	2022-12-29

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002022B01104
项目名称：	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块三		
项目位置：	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块三		
面积(㎡)：	119781.62		
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：	四级	成交价格(万元)：	82861.3313

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	2023-02-07	82861.3313	--

土地使用权人：	洛阳市轨道交通集团有限责任公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.8	约定交地时间：	2022-12-09
约定开工时间：	2023-12-09				约定竣工时间：	2026-12-09
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市				合同签订日期：	2022-12-09

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002022B01096
项目名称：	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块二		
项目位置：	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块二		
面积(㎡)：	85507.49		
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：	四级	成交价格(万元)：	72159.7708

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	2023-02-07	72159.7708	--

土地使用权人：	洛阳市轨道交通集团有限责任公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.9	约定交地时间：	2022-12-09
约定开工时间：	2023-12-09				约定竣工时间：	2026-12-09
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市				合同签订日期：	2022-12-09

结合土地位置因素，本项目预估住宅用地出让综合均价为 460.00 万元/亩，在运营期内保持不变。

③出让率

根据实际情况与洛阳市自然资源和规划局洛龙区分局沟通，本项目预计于债券存续期第 4 年及第 5 年开始平均出让土地。

（2）市场化融资对应项目收入

1）物业费收入

①面积

本项目安置小区高层建筑包含 20#、21#、22#、23#、25#、27#、30#7 栋高层建筑，面积共计 114,861.25 ㎡。

②价格

经对当地 58 同城等网络平台内信息进行整合，项目所在地及周边单价如下：

序号	项目	类型	单价（元/㎡/月）
1	洛龙区建业龙城南区	物业	1.35
2	洛龙区泉舜财富中心	物业	1.35
平均价			1.35





根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合项目位置情况的特点，本项目运营期第一年出租单价按照 1.35 元/㎡/月进行测算，且运营期内不考虑上涨。

③负荷率

经过谨慎性考虑，运营期内负荷率按照第一年 70.00%，以后每年增长 10.00%，直至 90.00%不再增长。

2）停车位出租收入

①数量

本项目共建设地下停车位 2,226。基于谨慎性及现实情况本项目综合租售比按照不超总车位的 75%进行测算。从运营期第 8 年起，每年出售 80 个车位，剩余车位进行出租。

②价格

根据 58 同城网络平台查询数据，本地区同类型参考价格如下：

序号	项目	类型	单价（元/㎡/月）
1	洛龙区、政和街亚威卓越	停车位	350.00
2	洛龙区古城路盛唐至尊	停车位	300.00

序号	项目	类型	单价（元/㎡/月）
平均			**325.00**





根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合项目位置情况的特点，本项目运营期第一年出租单价按照 300.00 元/㎡/月进行测算，且运营期内不考虑增长。

③负荷率

经过谨慎性以及现实情况考虑，本项目运营期内负荷率按照 50%

进行测算，则车位出租及出售的综合租售比不超 75%。

3）停车位出售收入

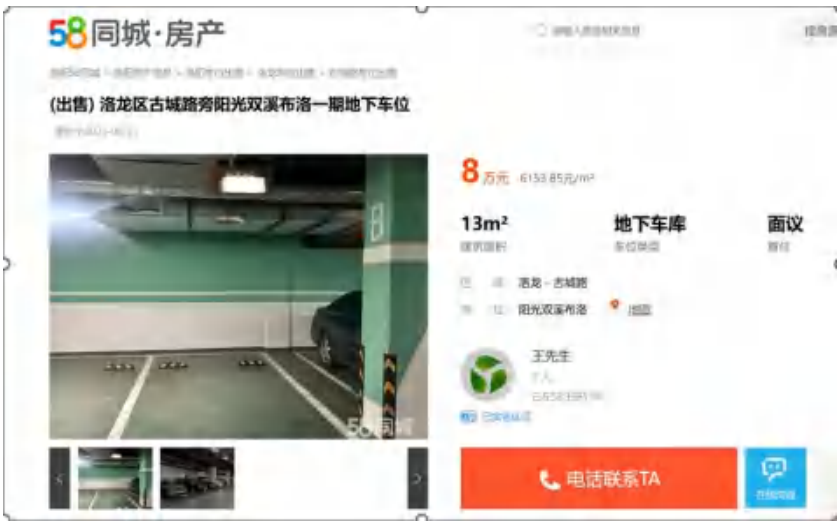
①数量

本项目共建设地下停车位 2,226。基于谨慎性及现实情况本项目综合租售比按照不超总车位的 75%进行测算。从运营期第 8 年起，每年出售 80 个车位。

②价格

经对当地 58 同城等网络平台内信息进行整合，项目所在地及周边单价如下：

序号	项目	类型	价格（元）
1	洛龙区古城路阳光双溪布洛	停车位	80,000.00
2	洛龙区宝龙城市广场	停车位	69,000.00
3	洛龙区中成钰泷府	停车位	70,000.00
平均			**73,000.00**







根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合建设内容特点，本项目出售价格是 60,000.00 元/个，且运营期内暂不考虑增长。

③负荷率

经过谨慎性以及现实情况考虑，本项车位出租及出售的综合租售比不超 75%。

3.项目运营成本分析

（1）专项债券对应项目成本

根据河南省及洛阳市土地出让相关规定，项目的土地出让收支款项纳入市级财政基金预算管理。收入全部上缴市国库，支出一律通过市国库从土地出让收入中予以安排，实行“收支两条线”管理。

本项目成本为政策性基金及相关费用，具体如下：

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	土地出让收入的 3.00%
农业土地开发资金	30.00 元/平方米*30.00%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%
保障性安居工程基金	土地出让收入的 3.00%
土地出让业务费	土地出让收入的 2.00%
新增建设用地有偿使用费	20.00 元/平方米
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让净收益的 10.00%
农田水利建设资金	土地出让净收益的 10.00%

1）上解省财政费用：土地出让收入*3.00%

根据《河南省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），“省级财政集中土地出让金总价款的3.00%由省统一管理使用，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”。

2）农业土地开发资金：土地出让面积*30.00 元/平方米*30.00%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综（2004）103 号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（30.00 元/平方米）的 30.00%提取。

按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人

民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益标准*30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，本项目所在地标准为 30.00 元/平方米。

3）国有土地收益基金：土地出让收入*2.00%

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 2.00%计提。

4）保障性安居工程基金：土地出让收入*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 3.00%计提。

5）土地出让业务费：土地出让收入*2.00%

由财政部分按土地出让总收入 2.00%计提，支付国土部门。

6）新增建设用地土地有偿使用费：20.00 元/平方米

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综（2006）48 号），按 20.00 元/平方米计提。

7）教育资金：土地出让净收益（土地出让收入-上解省财政费用-农业土地开发资金-国有土地收益基金-保障性安居工程基金-土地开发

费用）*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），按照土地出让净收益的10.00%计提。

8）农田水利建设资金：土地出让净收益（土地出让收入-上解省财政费用-农业土地开发资金-国有土地收益基金-保障性安居工程基金-土地开发费用）*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），按照土地出让净收益的 10.00%计提。

（2）市场化融资对应项目成本

1）燃料动力费

本项目运营期内水、电仅考虑公共区域部分用量，经计算项目公共区域年用水量为 0.04m³，年用电量为 2.46 万 kWh，依据《洛阳市城市供水价格》，洛阳市居民用水水价为 4.30 元/m³。根据《河南省电网目录销售电价表》，居民生活用电单价为 0.56 元/kWh。本项目电价按照 0.56 元/kWh 计算，水价按照 4.30 元/m³计算。

2）工资及福利费

本项目劳动定员共 40 人，其中管理人员 5 人，其他人员 35 名。本项目管理人员人均新资按照 9.00 万元/年计算，其他人员人均新资按照 6.00 万元/年计算。考虑物价上涨因素，工资及福利费每年增长 1.00%。

3）修理费

本项目维修费用主要为固定资产的日常维修费，维修费用按照总投资的 0.05%计算。考虑物价上涨因素，假设维修费用每年按照1.00%的增长率预测。

4）管理费用及其他费用

本项目其他费用主要为日常管理的各项支出，假设其他费用按照当期收入的 1.00%计算。

5）税费

销项税：物业费收入税率为 6.00%，停车位出租、出售税率为13.00%；

进项税：本项目形成进项税额的项目主要为投资成本和运营成本，其中投资成本主要为工程建设费用，税率按照 9.00%；运营成本中电费和维修费用按照 13.00%、水费按照 9.00%、其他费用税率按照6.00%计算；

城市建设维护税、教育费附加和地方教育费附加按照实际缴纳增值税的 5.00%、3.00%、2.00%计算；

房产税按照房屋出租收入的 12.00%计算；

企业所得税按照扣除债券利息、固定资产折旧后的 25.00%进行预测。

表 5-4 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	**增值税**	-	-	-	-	-	-	-	-
	销项税	1,506.63	53.47	54.00	54.52	55.05	109.14	107.48	105.83
	建设期进项	4,718.97							
	运营期进项	18.06	0.85	0.86	0.87	0.88	1.15	1.14	1.14
	待抵扣进项税		4,666.35	4,613.21	4,559.56	4,505.38	4,397.39	4,291.05	4,186.37
2	**附加税**	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**房产税**	**660.14**	**48.08**	**48.08**	**48.08**	**48.08**	**46.35**	**44.63**	**42.90**
	折旧	8,820.94	518.88	518.88	518.88	518.88	518.88	518.88	518.88
	摊销								
	银行贷款利息	3,570.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
	利润总额	-2,181.97	-428.07	-421.09	-414.13	-407.20	60.65	44.08	27.47
4	**所得税**	**35.76**	-	-	-	-	**15.16**	**11.02**	**6.87**
5	**税费合计**	**695.90**	**48.08**	**48.08**	**48.08**	**48.08**	**61.52**	**55.64**	**49.77**

（续）

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	**增值税**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	销项税	104.17	102.51	100.86	99.20	97.54	95.89	94.23	92.57	90.92	89.26
	建设期进项										
	运营期进项	1.14	1.13	1.13	1.12	1.12	1.12	1.11	1.11	1.10	1.10
	待抵扣进项税	4,083.33	3,981.95	3,882.22	3,784.14	3,687.72	3,592.95	3,499.83	3,408.37	3,318.55	3,230.39
2	**附加税**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**房产税**	**41.17**	**39.44**	**37.71**	**35.99**	**34.26**	**32.53**	**30.80**	**29.07**	**27.35**	**25.62**
	折旧	518.88	518.88	518.88	518.88	518.88	518.88	518.88	518.88	518.88	518.88
	摊销										
	银行贷款利息	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
	利润总额	10.85	-5.80	-22.48	-39.17	-55.90	-72.64	-89.41	-106.21	-123.03	-139.88
4	**所得税**	**2.71**	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	**税费合计**	**43.88**	**39.44**	**37.71**	**35.99**	**34.26**	**32.53**	**30.80**	**29.07**	**27.35**	**25.62**

4.净收益分析

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

（1）专项债券对应项目收益

土地出让收益测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年
一	**收入合计**	**73,600.00**		**36,800.00**	**36,800.00**
1	**土地出让收入**	**73,600.00**		**36,800.00**	**36,800.00**
	单价（万元/亩）			460.00	460.00
	面积（亩）			160.00	160.00
	出让率			50.00%	50.00%
二	**成本合计**	**20,855.46**		**10,427.73**	**10,427.73**
1	**土地出让基金及费用**	**7,669.34**		**3,834.67**	**3,834.67**
1.1	上解省财政费用	2,208.00		1,104.00	1,104.00
1.2	农业土地开发资金	96.00		48.00	48.00
1.3	国有土地收益基金	1,472.00		736.00	736.00
1.4	保障性安居工程基金	2,208.00		1,104.00	1,104.00
1.5	土地出让业务费	1,472.00		736.00	736.00
1.6	新增建设用地有偿使用费	213.34		106.67	106.67
2	**土地收益提取各类资金**	**13,186.12**		**6,593.06**	**6,593.06**
2.1	教育资金	6,593.06		3,296.53	3,296.53
2.2	农田水利建设资金	6,593.06		3,296.53	3,296.53
三	**净收益**	**52,744.54**		**26,372.27**	**26,372.27**

（2）市场化融资对应项目收益

专项收益测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	**营业收入**	**14,495.07**	**530.93**	**540.24**	**549.54**	**558.84**	**1,033.75**	**1,019.35**	**1,004.95**
1	**物业费收入**	**2,753.91**	**130.25**	**139.56**	**148.86**	**158.16**	**167.47**	**167.47**	**167.47**
	高层面积（平方米）		114,861.25	114,861.25	114,861.25	114,861.25	114,861.25	114,861.25	114,861.25
	物业费（元/平方米/月）		1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
	月份		12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	**停车费收入**	**5,501.16**	**400.68**	**400.68**	**400.68**	**400.68**	**386.28**	**371.88**	**357.48**
	停车位数量（个）		2,226	2,226	2,226	2,226	2,146	2,066	1,986
	租金（元/月）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	月份		12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
3	**停车位出售收入**	**6,240.00**			**-**	**-**	**480.00**	**480.00**	**480.00**
	出售停车位数量（个）						80	80	80
	出售价格（万元）						6.00	6.00	6.00
	综合租售比		**50.00%**	**50.00%**	**50.00%**	**50.00%**	**51.80%**	**53.59%**	**55.39%**
二	**成本支出**	**4,982.00**	**278.20**	**280.53**	**282.88**	**285.25**	**305.73**	**302.04**	**298.36**

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	**燃料动力费**	**26.34**	**1.55**	**1.55**	**1.55**	**1.55**	**1.55**	**1.55**	**1.55**
	年耗电量（万 kwh）		2.46	2.46	2.46	2.46	2.46	2.46	2.46
	电价（元/kwh）		0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56
	年用水量（万立方米）		0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
	水价（元/立方米）		4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30
2	**工资及福利费**	**4,054.70**	**220.00**	**222.20**	**224.42**	**226.67**	**228.93**	**231.22**	**233.53**
	管理人员薪资		45.00	45.45	45.90	46.36	46.83	47.30	47.77
	人数（人）		5	5	5	5	5	5	5
	管理人员平均薪资（万元/年）		9.00	9.09	9.18	9.27	9.37	9.46	9.55
	后勤及其他人员薪资		175.00	176.75	178.52	180.30	182.11	183.93	185.77
	人数（人）		35	35	35	35	35	35	35
	其他人员平均薪资（万元/年）		5.00	5.05	5.10	5.15	5.20	5.26	5.31
3	**修理费**	**60.11**	**3.26**	**3.29**	**3.33**	**3.36**	**3.39**	**3.43**	**3.46**
4	**管理及其他费用**	**144.95**	**5.31**	**5.40**	**5.50**	**5.59**	**10.34**	**10.19**	**10.05**
5	**税费**	**695.90**	**48.08**	**48.08**	**48.08**	**48.08**	**61.52**	**55.64**	**49.77**
三	**净收益**	**9,513.07**	**252.73**	**259.71**	**266.66**	**273.60**	**728.02**	**717.31**	**706.59**

（续）

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	营业收入	**990.55**	**976.15**	**961.75**	**947.35**	**932.95**	**918.55**	**904.15**	**889.75**	**875.35**	**860.95**

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	**物业费收入**	**167.47**	**167.47**	**167.47**	**167.47**	**167.47**	**167.47**	**167.47**	**167.47**	**167.47**	**167.47**
	高层面积（平方米）	114,861.25	114,861.25	114,861.25	114,861.25	114,861.25	114,861.25	114,861.25	114,861.25	114,861.25	114,861.25
	物业费（元/平方米/月）	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	**停车费收入**	**343.08**	**328.68**	**314.28**	**299.88**	**285.48**	**271.08**	**256.68**	**242.28**	**227.88**	**213.48**
	停车位数量（个）	1,906	1,826	1,746	1,666	1,586	1,506	1,426	1,346	1,266	1,186
	租金（元/月）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
3	**停车位出售收入**	**480.00**	**480.00**	**480.00**	**480.00**	**480.00**	**480.00**	**480.00**	**480.00**	**480.00**	**480.00**
	出售停车位数量（个）	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	出售价格（万元）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	综合租售比	**57.19%**	**58.98%**	**60.78%**	**62.58%**	**64.38%**	**66.17%**	**67.97%**	**69.77%**	**71.56%**	**73.36%**
二	**成本支出**	**294.70**	**292.51**	**293.06**	**293.63**	**294.22**	**294.84**	**295.49**	**296.15**	**296.85**	**297.57**
1	**燃料动力费**	**1.55**	**1.55**	**1.55**	**1.55**	**1.55**	**1.55**	**1.55**	**1.55**	**1.55**	**1.55**
	年耗电量（万 kwh）	2.46	2.46	2.46	2.46	2.46	2.46	2.46	2.46	2.46	2.46
	电价（元/kwh）	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56
	年用水量（万立方米）	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	水价（元/立方米）	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30
2	**工资及福利费**	**235.87**	**238.23**	**240.61**	**243.02**	**245.45**	**247.90**	**250.38**	**252.88**	**255.41**	**257.97**
	管理人员薪资	48.25	48.73	49.22	49.71	50.21	50.71	51.21	51.73	52.24	52.77
	人数（人）	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	管理人员平均薪资（万元/年）	9.65	9.75	9.84	9.94	10.04	10.14	10.24	10.35	10.45	10.55
	后勤及其他人员薪资	187.62	189.50	191.39	193.31	195.24	197.19	199.17	201.16	203.17	205.20
	人数（人）	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
	其他人员平均薪资（万元/年）	5.36	5.41	5.47	5.52	5.58	5.63	5.69	5.75	5.80	5.86
3	**修理费**	**3.50**	**3.53**	**3.57**	**3.60**	**3.64**	**3.68**	**3.71**	**3.75**	**3.79**	**3.82**
4	**管理及其他费用**	**9.91**	**9.76**	**9.62**	**9.47**	**9.33**	**9.19**	**9.04**	**8.90**	**8.75**	**8.61**
5	**税费**	**43.88**	**39.44**	**37.71**	**35.99**	**34.26**	**32.53**	**30.80**	**29.07**	**27.35**	**25.62**
三	**净收益**	**695.84**	**683.63**	**668.69**	**653.72**	**638.73**	**623.71**	**608.66**	**593.59**	**578.50**	**563.38**

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	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											

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	经营活动收入	88,095.07	-	-	-	37,330.93	37,340.24	549.54	558.84	1,033.75	1,019.35	1,004.95
2	经营活动支出（含税费）	25,837.46	-	-	-	10,705.93	10,708.26	282.88	285.25	305.73	302.04	298.36
	经营活动产生的现金净额	62,257.61	-	-	-	26,625.00	26,631.98	266.66	273.60	728.02	717.31	706.59
二	**投资活动产生的现金**											
1	建设成本支出（含建设期利息）	65,229.64	50,229.64	7,000.00	8,000.00							
	投资活动产生的现金净额	-65,229.64	-50,229.64	-7,000.00	-8,000.00							
三	**融资活动产生的现金**											
1	自有资金	25,229.64	10,229.64	7,000.00	8,000.00							
2	债券资金	35,000.00	35,000.00									
3	银行借款	5,000.00	5,000.00									
4	偿还债券本金	35,000.00					35,000.00					
5	偿还银行借款本金	5,000.00										
6	支付债券利息	3,150.00				1,575.00	1,575.00					
7	支付银行借款利息	3,570.00				210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
	融资活动产生的现金净额	18,509.64	50,229.64	7,000.00	8,000.00	-1,785.00	-36,785.00	-210.00	-210.00	-210.00	-210.00	-210.00
四	**净现金流量**	19,033.47	-	-	-	24,840.00	-10,153.02	56.66	63.60	518.02	507.31	496.59
五	**累计现金流量**	19,033.47	-	-	-	24,840.00	14,686.98	14,743.64	14,807.24	15,325.26	15,832.57	16,329.15

（续）

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	**经营活动产生的现金**										
1	经营活动收入	990.55	976.15	961.75	947.35	932.95	918.55	904.15	889.75	875.35	860.95
2	经营活动支出（含税费）	294.70	292.51	293.06	293.63	294.22	294.84	295.49	296.15	296.85	297.57
	经营活动产生的现金净额	695.84	683.63	668.69	653.72	638.73	623.71	608.66	593.59	578.50	563.38
二	**投资活动产生的现金**										
1	建设成本支出（含建设期利息）										
	投资活动产生的现金净额										
三	**融资活动产生的现金**										
1	自有资金										
2	债券资金										
3	银行借款										
4	偿还债券本金										
5	偿还银行借款本金										5,000.00
6	支付债券利息										
7	支付银行借款利息	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
	融资活动产生的现金净额	-210.00	-210.00	-210.00	-210.00	-210.00	-210.00	-210.00	-210.00	-210.00	-5,210.00
四	**净现金流量**	485.84	473.63	458.69	443.72	428.73	413.71	398.66	383.59	368.50	-4,646.62
五	**累计现金流量**	16,815.00	17,288.63	17,747.32	18,191.04	18,619.77	19,033.47	19,432.14	19,815.73	20,184.23	15,537.61

5.3 项目本息覆盖倍数

经测算，在洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现。其中，项目融资本息覆盖倍数为 1.20。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 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 1.03 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	52,744.54	35,000.00	42,875.00	1.23
市场化融资	物业费收入、停车场出租出售收入	9,513.07	5,000.00	9,200.00	1.03
合计		62,257.61	40,000.00	52,075.00	1.20

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		1,575.00	1,575.00	
第 2 年		1,575.00	1,575.00	
第 3 年		1,575.00	1,575.00	
第 4 年		1,575.00	1,575.00	26,372.27
第 5 年	35,000.00	1,575.00	36,575.00	26,372.27
合计	**35,000.00**	**7,875.00**	**42,875.00**	**52,744.54**
本息覆盖倍数	**1.23**			

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 9,513.07 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.03。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

市场化融资还本付息计算表

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		210.00	210.00	
第 2 年		210.00	210.00	
第 3 年		210.00	210.00	
第 4 年		210.00	210.00	252.73
第 5 年		210.00	210.00	259.71
第 6 年		210.00	210.00	266.66
第 7 年		210.00	210.00	273.60
第 8 年		210.00	210.00	728.02
第 9 年		210.00	210.00	717.31
第 10 年		210.00	210.00	706.59
第 11 年		210.00	210.00	695.84
第 12 年		210.00	210.00	683.63
第 13 年		210.00	210.00	668.69
第 14 年		210.00	210.00	653.72
第 15 年		210.00	210.00	638.73
第 16 年		210.00	210.00	623.71
第 17 年		210.00	210.00	608.66
第 18 年		210.00	210.00	593.59
第 19 年		210.00	210.00	578.50
第 20 年	5,000.00	210.00	5,210.00	563.38

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
合计	5,000.00	4,200.00	9,200.00	9,513.07
本息覆盖倍数	**1.03**			

注：项目建设期市场化融资利息由自筹资金进行支付。

5.4 总体评价结果

经测算，在洛阳市洛龙区丰仁社区棚户区东区建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.03 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 响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

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

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

洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期B区改造项目
实施方案

主管部门：洛阳市洛龙区住房和城乡建设局

项目单位：洛阳龙跃产业投资有限公司

财政部门：洛阳市洛龙区财政局

日期：二〇二五年九月

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 2
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 3
1.6 建设期 5
1.7 总投资及资金筹措 5
1.8 项目手续 6
1.9 债券资金使用合规性 6
1.10 项目资金保障措施 7
1.11 主管部门责任 8
1.12 项目主体及运作模式 8
第二章 项目社会经济效益 10
2.1 项目的提出 10
2.2 政策背景 11
2.3 社会效益 11
2.4 经济效益 12
2.5 项目公益性 13
第三章 项目投资估算 14
3.1 估算范围 14
3.2 估算说明 14
3.3 投资估算表 16
第四章 项目专项债券融资方案 20
4.1 编制依据 20
4.2 债券使用计划及期限 21
4.3 债券信息披露 22
4.4 投资者保护措施 23
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 25
5.1 应付债券本息情况 25

5.2 经营现金流分析 27
5.3 项目本息覆盖倍数 51
5.4 总体评价结果 53
第六章 风险分析 54
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 54
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 54
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 55
第七章 事前绩效评估 57
7.1 事前绩效评估方法 57
7.2 事前绩效评估内容 58
7.3 事前绩效评估结论 58

第一章 项目概况

1.1 项目名称

洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 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

本项目主管部门为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为洛阳龙跃产业投资有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	洛阳龙跃产业投资有限公司		
法定代表人	赵志远	**成立日期**	2023-10-26
注册资本	10,000 万元	**营业期限**	2023-10-26 至 无固定期限
统一社会信用代码	91410311MAD25X9J2W		
注册地址	河南省洛阳市洛龙区长兴街 66 号万众金融广场 b 栋 2 楼 216 号		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；创业投资（限投资未上市企业）；融资咨询服务；非融资担保服务；企业总部管理；企业管理；企业管理咨询；品牌管理；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；农业专业及辅助性活动；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；灌溉服务；住宅水电安装维护服务；污水处理及其再生利用；水污染治理；水环境污染防治服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；文化场馆管理服务；组织文化艺术交流活动；游艺及娱乐用品销售；玩具、动漫及游艺用品销售；数字创意产品展览展示服务；货物进出口；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；商业综合体管理服务；园区管理服务；集贸市场管理服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；会议及展览服务；专		

	业设计服务；文艺创作；旅游开发项目策划咨询；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；游览景区管理；城市公园管理；休闲观光活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程设计；建设工程施工；自来水生产与供应；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；网络文化经营；文物保护工程施工；旅游业务；住宿服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
公司类型	有限公司（国有独资）
股东及持股比例	洛阳市洛龙区财政局持股 100%

洛阳龙跃产业投资有限公司系依法设立并有效存续的国有企业，非为“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”，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，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目位于洛阳洛龙区丰李片区内，洛宜快速通道以南，甘泉河路（规划路）以东，开元西路以北，甘泉河湿地公园（规划）以西。



1.5 建设规模及内容

本项目包含丰鑫棚户区一期 B 区地块建设。其中：

一期 B 区地块规划用地面积 63,540.31 平方米（95.31 亩），规划总建筑面积 270,214.05 平方米，地上建筑面积 181,104.05 平方米，地下建筑面积 89,110.00 平方米，容积率 3.03，建筑密度 17.20%。绿地率 33.20%，总户数 1,532 户。

项目由 1 栋 27 层的拼接高层住宅，3 栋 27 层的点式高层住宅，2 栋 26 层的点式高层住宅，4 栋 33 层的点式高层住宅，1 栋 33 层的拼接高层住宅，一栋 4 层社区综合楼组成。地下室为设备用房、地下人防工程及车库组成。

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	技术经济指标		
		单位	数量	备注

序号	工程和费用名称			技术经济指标		
				单位	数量	备注
1	规划用地面积			㎡	63,540.31	95.31 亩
2	规划总建筑面积			㎡	270,214.05	
	其中	地上建筑面积		㎡	181,104.05	
		地下建筑面积		㎡	89,110.00	
		1、计容总建筑面积		㎡	315,186.85	
		B 区计容建筑面积		㎡	181,104.05	
		其中	高层住宅	㎡	177,214.05	
			老年服务站点	㎡	390.00	
			物业用房	㎡	720.00	
			社区服务中心	㎡	720.00	
			商业网点	㎡	500.00	
			医务其他用房	㎡	1,260.00	
		门卫及其他用房		㎡	300.00	
		2、不计容总建筑面积		㎡	98,010.97	
			B 区计容建筑面积	㎡	80,055.00	
		其中	地下车库及储藏	㎡	79,855.00	
			热交换站	㎡	200.00	
	一期 B 区停车配比					
3	机动车停车位			辆	1,810	
		地上停车位		辆	100	
		其中	地上普通停车位	辆	85	
			地上充电桩停车位	辆	15	
		地下停车位		辆	1,710	
		其中	地下普通停车位	辆	1,660	
			地下充电桩停车位	辆	50	
4	非机动车停车位			辆	1,556	
	其中	普通停车位		辆	1,056	
		充电桩停车位		辆	500	
5	容积率				3.03	
6	建筑基底面积			㎡	17,921.37	
7	建筑密度			%	17.20	
8	绿地率			%	33.20	

序号	工程和费用名称	技术经济指标		
		单位	数量	备注
9	总户数	户	1,532	

1.6 建设期

本项目计划建设周期36个月，预计开工日期2025年10月，预计完工时间2028年9月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 87,721.55 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 38,571.55 万元，资本金来源于自筹资金 34,421.55 万元、专项债券资金 4,150.00 万元；项目剩余建设资金 49,150.00 万元，资金来源于市场化融资 8,300.00 万元，专项债券资金40,850.00万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
资本金	自筹资金	11,421.55	15,000.00	8,000.00	34,421.55	39.24%
	专项债券资金	4,150.00			4,150.00	4.73%
	小计	**15,571.55**	**15,000.00**	**8,000.00**	**38,571.55**	**43.97%**
建设资金	专项债券资金	40,850.00			40,850.00	46.57%
	银行贷款	8,300.00			8,300.00	9.46%
	小计	**49,150.00**			**49,150.00**	**56.03%**
合计		**64,721.55**	**15,000.00**	**8,000.00**	**87,721.55**	**100.00%**
占比		**73.78%**	**17.10%**	**9.12%**	**100.00%**	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

本项目申请的专项债券用作项目资本金，本项目资本金占比43.97%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通

知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得洛阳市洛龙区发展和改革委员会作出《关于洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区改造项目可行性研究报告的批复》（洛龙发改审批〔2023〕56 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。

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《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），洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区改造项目已纳入河南省城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划。

本项目已取得洛龙区发展和改革委员会《关于洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区改造项目变更业主的批复》，同意本项目申报主体、资金来源方式变更，其余内容以原批复执行。

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。

1.项目分账管理办法

根据《项目融资管理办法》，洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区改造项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措，管理办法适用于洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区改造项目。

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。项目收入实行分账管理，土地出让金收入用于偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资金安全；物业费收入、停车费收入、停车位出售收入用于偿还市场化融资本息，实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，在贷款银行开立监管账户，将项目对应可用于偿还市场化融资的经营性专项收入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，如偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变

现资产等方式偿还。对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。

2.主管部门职责

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

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为洛阳龙跃产业投资有限公司，项目主管部门为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局。项目资产登记单位以及资金使用单位为洛阳龙跃产业投资有限公司，洛阳龙跃产业投资有限公司负

责项目的建设与运营。

关于项目债券资金使用，由洛阳龙跃产业投资有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

本项目资产登记单位、建设及运营单位均为洛阳龙跃产业投资有限公司。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。

关于项目收益收缴，纳入专项收入土地出让金收入直接归入国库，用于专项债券的偿还；纳入专项收入的物业费收入、停车费收入、停车位出售收入用于偿还市场化融资，由洛阳龙跃产业投资有限公司负责将项目产生的收益归集，并按约定偿付市场化融资本息。

关于债券本息偿付，由洛阳龙跃产业投资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，由洛阳龙跃产业投资有限公司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

丰李片区规划区位于洛阳市西南部，洛河以南，龙门浅山区以北，西苑遗址西边界一线以东，西南环高速以西。规划面积 35.00 平方公里，重点规划区域为南环路（规划）以北 21.00 平方公里。规划城市建设用地面积 16.00 平方公里，规划期末，规划范围内总人口约 9 万人。

丰李片区发展定位为洛阳军民融合发展基地、先进制造业基地；一座融山汇水、品质优先的先进“智造”主题产业小镇。随着格力集团、银隆新能源汽车产业、军民融合产业园相继进驻丰李，一大批优势新兴产业重点项目在丰李片区落地开花，6,000.00 亩格力产业小镇、4,200.00 亩银隆新能源汽车产业园、10,000.00 亩军民融合产业园已基本成型，丰李镇迎来历史大变革的关键时期。

当前，丰李片区正处于全面开发建设中，棚户区、城中村改造、基础设施建设、产业园区等都在有序进行中。区域现状居住用地较为集中，而且和其他公建用地互相交叉，无明确的规划结构，住宅建筑密度高，住宅间距小，配套设施不完善，外部环境不佳，公共绿地少，大部分居住建筑为砖混结构，不适应丰李片区城市化发展的要求，急需进行改造。为保障丰李片区开发建设顺利实施，加快区域内村庄的拆迁进度，优化人居环境，根据《洛阳洛龙区丰李片区空间发展规划》、《洛阳市洛龙区丰李片区控制性详细规划》，丰李片区按照 9

万人进行公共服务设施配套，新建居住区应成片成规模地开发，严格按照国家规范对住宅、基础设施、公共服务设施及整体的居住环境进行统一规划，配套建设，分期分批实施。本项目的建设是结合当地片区规划和开发建设需要提出的，用于妥善安置片区内被征用房屋和土地的居民，提高片区的人居环境，加快区域城市化建设。

基于以上，结合本项目实际情况，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）、《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》、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、河南省人民政府《关于印发河南省“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）、洛阳市人民政府下发《关于进一步规范棚户区和城中村改造工作的意见》（洛政〔2020〕11 号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

棚户区改造项目是统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展的重要抓手，是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是推动洛阳市洛龙区建设的重要举措。

本项目的建设具有较好的社会效益，具体表现在以下方面：

1.本项目建设可以节约大量土地，提高土地集约利用率。落实城市土地利用总体规划，拉动城市建设的全方位发展。

2.项目的实施是县委、县政府心系百姓、关注民生、改善民生的重大举措，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

3.本区域交通便利，通过对征收区域的新规划建设，必将有助于改善该区域供水、供电、供气、道路、通讯、热力、城市面貌等方面，促进洛阳市洛龙区建设进程。其环境效益不仅对本地段而言，对整个城市建设环境友好型社会具有全局性的战略意义。

2.4 经济效益

洛龙区有独特的区位和资源优势，文化底蕴深厚，交通便捷。经过近几年的建设，洛龙区内基础设施已比较完善，伴随洛龙区政府近年来对政策引导和投资力度的加大，这些区域的基础设施更趋完善，具有了系统的供电、通讯、供水、供暖、供气网络和雨污水排放管线，交通四通八达。

该项目位于洛阳洛龙区丰李片区内，项目建成后可以置换出的土地用于建设洛阳市军民融合发展基地、先进制造业基地，一座融山汇水、品质优先的先进智造主题产业小镇。利用优惠的招商政策，良好的发展环境，可加快推进城区的建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础，是促进洛龙区经济快速健康发展的必然选择。

同时项目建设可根本上改善原有居民生活环境和条件，从而提高当地群众的生活质量和水平。

2.5 项目公益性

项目建成后可使区域内棚户区部分居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化了居住环境，增加了居民幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

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

因此，本项目具有良好的公益性。因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程建设费用、工程建设其他费用、基本预备费和建设期利息。

3.2 估算说明

1.工程建设费用

本项目工程建设费用根据相同结构的类似工程计算，并参考现行市场材料价格和洛阳市工程造价信息进行调整，以单方指标计入。

2.工程建设其他费用

工程建设其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、施工图审查费、工程咨询费、工程招标代理服务费、工程造价咨询费、城市配套费等。上述费用均按照有关计算规定，并结合实际情况计取，具体取费标准如下：

（1）建设单位管理费：按财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定的通知》（财建〔2016〕504号）文件规定计入；

（2）勘察设计费：按工程勘察设计收费标准（2002 年修订版）文件规定计取：

（3）施工图审查费：根据豫发改收费〔2011〕534 号文，按设计费的8.00%计取；

（4）工程咨询费：按照国家计委计价格〔1999〕1283 号文计取以及发改价格〔2015〕299号文规定计算；

（5）工程招标代理服务费：按照按计委计价〔2002〕1980 号文及发改价格〔2011〕534 号文的规定计取；

（6）工程造价咨询费：按豫发改收费〔2008〕2510 号文计及国家发改委发改价格〔2015〕299 号；

（7）工程监理费：按豫建监协〔2015〕19 号《河南省建设监理协会关于印发《河南省建设工程施工监理费计费规则》的通知》及发改价格〔2015〕299 号文规定计取计算；

（8）城市配套费：按照洛政办〔2017〕95 号规定计费。

3.基本预备费

按工程费用及工程建设其他费用之和的 5.00%计取。

4.建设期利息按利率 4.50%估算。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 87,721.55 万元，其中：工程费用为 71,534.76 万元，工程建设其他费用 7,723.86 万元，基本预备费 3,962.93 万元，建设期利息 4,500.00 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	数量	单位	单位价值
一	**工程费用**	**54,494.74**	**15,840.02**	**1,200.00**		**71,534.76**			
1	建筑工程	52,800.02	15,840.02			68,640.04	270,214.05	㎡	2,540.21
1.1	地上建筑	34,705.29	10,411.59			45,116.88	181,104.05	㎡	2,491.21
1.1.1	高层建筑	16,345.47	4,903.64			21,249.11	96,149.85	㎡	2,210.00
1.1.2	社区卫生服务站	163.80	49.14			212.94	1,260.00	㎡	1,690.00
1.1.3	老年人日间照料中心	50.70	15.21			65.91	390.00	㎡	1,690.00
1.1.4	物业用房	93.60	28.08			121.68	720.00	㎡	1,690.00
1.1.5	门卫以及其他用房	39.00	11.70			50.70	300.00	㎡	1,690.00
1.1.6	社区服务中心	93.60	28.08			121.68	720.00	㎡	1,690.00
1.1.7	商业配套	85.00	25.50			110.50	500.00	㎡	2,210.00
1.1.8	装配式建筑	17,834.12	5,350.24			23,184.36	81,064.20	㎡	2,860.00

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	数量	单位	单位价值
1.2	地下建筑	18,094.73	5,428.43			23,523.16	89,110.00	㎡	2,639.79
1.2.1	地下车库以及储藏	15,786.39	4,735.92			20,522.31	70,800.00	㎡	2,898.63
1.2.2	地下人防工程	2,263.75	679.13			2,942.88	9,055.00	㎡	3,250.01
1.2.3	热交换站	44.59	13.38			57.97	200.00	㎡	2,898.50
2	室外工程	1,694.72		1,200.00		2,794.72			
2.1	绿化工程以及景观建设	456.57				456.57	20,753.00	㎡	220.00
2.2	室外硬化面积	687.94				687.94	28,664.00	㎡	240.00
2.3	室外管网工程	386.96				386.96	28,664.00	㎡	135.00
2.4	室外照明以及监控工程	148.25				148.25	49,417.00	㎡	30.00
2.5	大门工程	15.00				15.00	1	处	150,000.00
2.6	热交换站			100.00		100.00	1	处	1,000,000.00
2.7	变电设施			100.00		100.00	1	套	1,000,000.00
2.8	充电桩			1,000.00		1,000.00	200	个	50,000.00
二	**工程建设其它费用**				**7,723.86**	**7,723.86**			
1	建设单位管理费				712.28	712.28	财政部财建〔2016〕504 号		
2	勘察费				239.19	239.19	工程勘察设计收费标准 （2002 年修订版）		
3	设计费				1,355.42	1,355.42	工程勘察设计收费标准 （2002 年修订版）		

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	数量	单位	单位价值
4	施工图审查费				108.43	108.43	设计费的 8.00%		
5	招标代理费				61.32	61.32	《招标代理服务费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980 号）		
6	工程咨询费				74.07	74.07	国家计委计价格〔1999〕1283		
7	造价咨询费				115.53	115.53	豫发改收费〔2008〕2510 号文		
8	工程监理费				1,001.49	1,001.49	豫建监协〔2015〕19 号		
9	工程保险费				214.60	214.60	建标〔2007〕164 号		
10	文物普探费				50.83	50.83	按占地面积计算，8.00 元/㎡		
11	消防电气安全检测费				179.66	179.66	按建筑面积计算，5.00 元/㎡		
12	水土保持补偿及评价费				10.80	10.80	按占地面积计算，1.70 元/㎡		
13	场地准备及临时设施费				357.67	357.67	建标〔2007〕164 号		
14	城市配套费				3,242.57	3,242.57	120.00 元/㎡		
	小计	54,494.74	15,840.02	1,200.00	7,723.86	79,258.62			
三	**预备费**					**3,962.93**	**第一部分、第二部分费用之和的 5.00%**		
四	**建设期利息**					**4,500.00**			
五	**总投资**					**87,721.55**			

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

表 3-2 项目形成资产情况表

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	高层住宅	177,214.05 平方米	44,433.47	洛阳龙跃产业投资有限公司	洛阳龙跃产业投资有限公司	土地出让金收入、物业费收入	土地出让金部分上缴	82.45%
	医务其他用房	1,260.00 平方米	212.94			土地出让金收入	是	
	社区服务中心	720.00 平方米	121.68					
	物业用房	720.00 平方米	121.68					
	老年人日间照料中心	390.00 平方米	65.91					
	商业配套	500.00 平方米	110.50					
	室外管网工程	28,664.00 米	386.96					
	室外照明以及监控	49,417.00 平方米	148.25					
	地下车库	89,110.00 平方米	23,523.16			土地出让金收入、停车费收入、停车位出售收入	土地出让金部分上缴	

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.本项目的实施符合国务院办公厅《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）；

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 87,721.55 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 38,571.55 万元，资本金来源于自筹资金 34,421.55 万元、专项债券资金 4,150.00 万元；项目剩余建设资金 49,150.00 万元，资金来源于市场化融资 8,300.00 万元、专项债券资金40,850.00万元。

1.资本金及来源

本项目资本金 38,571.55 万元，占比 43.97%。资本金来源于财政预算资金和专项债券资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）、《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）和《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）要求。本项目投向领域为“十九、城市更新（一）棚户区改造”，符合专项债券做项目资本金的领域要求。

2.债券资金使用计划

本项目计划申请债券资金总额 45,000.00 万元。其中，2025 年计划使用 45,000.00 万元，本次申请使用 4,000.00 万元。假设债券票面

利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次利息，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

洛阳龙跃产业投资有限公司，已与中信银行股份有限公司洛阳分行签订初步贷款意向协议。由于洛阳龙跃产业投资有限公司暂未尚未签订融资合同，按照《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）及河南省评审资料制作标准指引文件，省市级项目市场化融资测算利率应不低于人民银行最新发布的 5 年期贷款 LPR 利率，区县级项目市场化融资测算利率应不低于人民银行最新发布的 5 年期贷款 LPR 利率的 1.2 倍。故本项目借款金额为 8,300.00 万元，借款期限按照 20 年，借款利率按照 5 年期以上的 LPR 的 1.2 倍（3.5%*1.2=4.2%）进行测算。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 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.专项债券应付本息

根据债券使用计划，本项目申请债券还本付息明细如下：

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	期初余额	本期增加	本期偿还	期末余额	利率	应付利息	应付本息合计
第 1 年		45,000.00		45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第 2 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第 3 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第 4 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第 5 年	45,000.00		45,000.00		4.50%	2,025.00	47,025.00
合计		**45,000.00**	**45,000.00**			**10,125.00**	**55,125.00**

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日至当年年末计算的利息。

2.市场化融资应付本息

根据项目进度及资金使用需求，本项目市场化融资 8,300.00 万元，洛阳龙跃产业投资有限公司，已与中信银行股份有限公司洛阳分行签订初步贷款意向协议。由于洛阳龙跃产业投资有限公司暂未尚未签订正式融资合同，按照《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）及河南省评审资料制作标准指引文件，省市级项目市场化融资测算利率应不低于人民银行最新发布的 5 年期贷款 LPR 利率，区县级项目市场化融资测算利率应不低于人民银行最新发布的 5 年期贷款

LPR 利率的 1.2 倍。故本项目借款金额为 8,300.00 万元，借款期限按照 20 年，借款利率按照 5 年期以上的 LPR 的 1.2 倍（3.5%*1.2=4.2%）进行测算。

用于本项目的银行贷款的还本付息情况如下：

表 5-2 市场化融资应付本息情况表

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		8,300.00		8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 2 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 3 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 4 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 5 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 6 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 7 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 8 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 9 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 10 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 11 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 12 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 13 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 14 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 15 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 16 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 17 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 18 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 19 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 20 年	8,300.00		8,300.00		4.20%	348.60	8,648.60
合计		**8,300.00**	**8,300.00**			**6,972.00**	**15,272.00**

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）根据国家年度统计公报，2022 年、2023 年、2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅为 0.80%；考虑物价上涨因素，本项目部分支出项目价格增长标准按照 1.00%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 5 年，建设 36 个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑。

2.项目运营收入分析

表 5-3 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	收入偿还对象	项目收入	收入金额	占比
1	出让地块	专项债券	土地出让金收入	101,200.00	84.18%
2	高层建筑	市场化融资	物业费收入	4,248.88	3.53%
3	停车位	市场化融资	车位出租，出售收入	14,762.88	12.28%
合计				**120,211.76**	**100.00%**

本项目收益包括纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入，纳入专项收入的物业费收入以及车位租售的收入。本项目预计可实现收入 120,211.76 万元，其中，国有土地使用权出让收入 101,200.00 万元、专项收入 19,011.76 万元。

本项目收入实施分账管理，纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入用于偿还专项债券本息，专项收入用于偿还市场化融资的本息。

（1）专项债券对应项目收益

本项目专项债还款来源为项目腾出土地的出让收入。棚户区改造可出让国有土地使用权面积 220 亩，纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入 101,200.00 万元，扣除各项提留费用共计 28,676.26 万元，项目偿债收益 72,523.74 万元。

1）收入分析

①可出让土地面积

根据可行性研究报告，本项目涉及安置村庄范围面积为 220.00 亩，均为住宅用地。

②土地出让价格

项目土地出让价格参照近年来自然资源部门成交项目所在住宅用地成交价格进行预测。

序号	位置	面积（亩）	成交价（万元）	价格（万元/亩）	来源依据
1	洛龙区广阜路与定鼎门街东南角	53.85	23,467.00	435.57	中国土地市场网
2	洛龙区伊洛路与广利街东南角	63.99	56,373.00	881.03	中国土地市场网

序号	位置	面积（亩）	成交价（万元）	价格（万元/亩）	来源依据
3	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块一	120.04	57,858.72	482.00	中国土地市场网
4	洛龙区王城大道与通衢路西北角	51.78	24,338.00	470.00	中国土地市场网
5	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块三	197.67	82,861.33	461.18	中国土地市场网
6	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块二	128.26	72,159.77	562.60	中国土地市场网

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002023B000067
项目名称：	洛龙区广阜路与定鼎门街东南角		
项目位置：	洛龙区广阜路与定鼎门街东南角		
面积(㎡)：	35902.70		
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：	三级	成交价格(万元)：	23467

	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
分期支付约定：	1	2023-11-21	11733.5	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（三个月内，不计利息）
	1	2023-11-21	11733.5	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（三个月内，不计利息）
	2	2024-08-21	11733.5	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息。
	2	2024-08-21	11733.5	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息。

土地使用权人：	洛阳城乡建设投资集团有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 1.5	约定交地时间：	2023-08-21	
约定开工时间：	2024-08-21		约定竣工时间：	2027-08-21	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	洛阳市人民政府		合同签订日期：	2023-08-21	

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002023B00266
项目名称：	洛龙区伊洛路与广利街东南角		
项目位置：	洛龙区伊洛路与广利街东南角		
面积(㎡)：	42657.25		
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)：	56373

	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
分期支付约定：	1	2023-08-12	28186.5	土地出让金首期交纳比例不低于出让价款的50%（三个月内，不计利息）
	2	2024-05-12	28186.5	剩余价款可在一年内缴清，分期交纳部分需按银行同期贷款支付利息。

土地使用权人：	洛阳联袂置业有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 2.5	约定交地时间：	2023-05-12	
约定开工时间：	2024-05-12		约定竣工时间：	2027-05-12	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	洛阳市		合同签订日期：	2023-05-12	

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002022B01081
项目名称：	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块一		
项目位置：	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块一		
面积(㎡)：	80025.90		
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：	四级	成交价格(万元)：	57858.7257

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	2023-02-07	57858.7257	--

土地使用权人：	洛阳市轨道交通集团有限责任公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.7	约定交地时间：	2022-12-09
约定开工时间：	2023-12-09				约定竣工时间：	2026-12-09
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市				合同签订日期：	2022-12-09

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002022B01248
项目名称：	房地产开发项目		
项目位置：	洛龙区王城大道与通衢路西北角		
面积(㎡)：	34521.92		
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)：	24338

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	2023-01-28	24338	--

土地使用权人：	洛阳城投地产发展有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.3	约定交地时间：	2022-12-29
约定开工时间：	2023-12-29				约定竣工时间：	2026-12-29
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市				合同签订日期：	2022-12-29

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002022B01104
项目名称：	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块三		
项目位置：	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块三		
面积(㎡)：	119781.62		
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：	四级	成交价格(万元)：	82861.3313

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	2023-02-07	82861.3313	--

土地使用权人：	洛阳市轨道交通集团有限责任公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.8	约定交地时间：	2022-12-09
约定开工时间：	2023-12-09				约定竣工时间：	2026-12-09
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市				合同签订日期：	2022-12-09



供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002022B01096
项目名称：	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块二		
项目位置：	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块二		
面积(㎡)：	85507.49		
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：	四级	成交价格(万元)：	72159.7708

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	2023-02-07	72159.7708	--

土地使用权人：	洛阳市轨道交通集团有限责任公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.9	约定交地时间：	2022-12-09
约定开工时间：	2023-12-09				约定竣工时间：	2026-12-09
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市				合同签订日期：	2022-12-09

土地出让价格参考中国土地市场网公布的洛阳市洛龙区出让地块价格，结合土地位置因素，本项目预估住宅用地出让综合均价为460.00万元/亩，在债券存续期内保持不变。

③出让率

根据实际情况与洛阳市自然资源和规划局洛龙区分局沟通，本项目预计于债券存续期第4年及第5年平均出让土地。

2）各项提留费用

根据河南省及洛阳市土地出让相关规定，项目的土地出让收支款项纳入市级财政基金预算管理。收入全部上缴市国库，支出一律通过市国库从土地出让收入中予以安排，实行“收支两条线”管理。

本项目成本为政策性基金及相关费用，具体如下：

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	土地出让收入的3.00%
农业土地开发资金	30.00元/平方米*30.00%
国有土地收益基金	土地出让收入的2.00%
保障性安居工程基金	土地出让收入的3.00%

类型	征收标准
土地出让业务费	土地出让收入的 2.00%
新增建设用地有偿使用费	20.00 元/平方米
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让净收益的 10.00%
农田水利建设资金	土地出让净收益的 10.00%

①上解省财政费用：土地出让收入*3.00%

根据《河南省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），“省级财政集中土地出让金总价款的3.00%由省统一管理使用，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”。

②农业土地开发资金：土地出让面积*30.00 元/平方米*30.00%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综（2004）103 号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（30.00 元/平方米）的 30.00%提取。

按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益标准*30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，本项目所在地标准为 30.00 元/平方米。

③国有土地收益基金：土地出让收入*2.00%

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 2.00%计提。

④保障性安居工程基金：土地出让收入*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 3.00%计提。

⑤土地出让业务费：土地出让收入*2.00%

由财政部分按土地出让总收入 2.00%计提，支付国土部门。

⑥新增建设用地土地有偿使用费：20.00 元/平方米

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综（2006）48 号），按 20.00 元/平方米计提。

⑦教育资金：土地出让净收益（土地出让收入-上解省财政费用-农业土地开发资金-国有土地收益基金-保障性安居工程基金-土地开发费用）*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），按照土地出让净收益的 10.00%计提。

⑧农田水利建设资金：土地出让净收益（土地出让收入-上解省财政费用-农业土地开发资金-国有土地收益基金-保障性安居工程基金-土地开发费用）*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），按照土地出让净收益的10.00%计提。

3）项目收益

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

表 5-4 项目经营收入测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
住宅用地出让收入				**50,600.00**	**50,600.00**	**101,200.00**
单价（万元/亩）				460.00	460.00	
面积（亩）				220.00	220.00	
出让率				50.00%	50.00%	100.00%

表 5-5 项目经营支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1、土地出让基金及费用				**5,272.67**	**5,272.67**	**10,545.34**
上解省财政费用				1,518.00	1,518.00	3,036.00
农业土地开发资金				66.00	66.00	132.00
国有土地收益基金				1,012.00	1,012.00	2,024.00
保障性安居工程基金				1,518.00	1,518.00	3,036.00
土地出让业务费				1,012.00	1,012.00	2,024.00
新增建设用地有偿使用费				146.67	146.67	293.34

项目	债券存续期					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
2、土地收益提取各类资金				**9,065.46**	**9,065.46**	**18,130.92**
教育资金				4,532.73	4,532.73	9,065.46
农田水利建设资金				4,532.73	4,532.73	9,065.46
成本合计				**14,338.13**	**14,338.13**	**28,676.26**

（2）市场化融资对应项目收益

市场化融资对应项目专项收入为物业费收入以及车位租售的收入，运营期内合计为 19,011.76 万元，扣除各项成本费用 3,578.52 万元，项目偿债收益 15,433.24 万元。

1）收入分析

①物业费收入

根据可行性研究报告，本项目可收取物业费的高层住宅面积共 177,214.05 平方米，物业费收入价格参考洛龙区内小区物业费水平进行收取，具体单价如下：





序号	项目	类型	单价（元/㎡/月）
1	洛龙区建业龙城南区	物业	1.35
2	洛龙区泉舜财富中心	物业	1.35
平均价			1.35

根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合项目位置情况的特点，本项目运营期第一年出租单价按照 1.35 元/㎡/月进行测算，暂不考虑物价上涨的因素。

③负荷率

经过谨慎性考虑，运营期内负荷率按照第一年 70.00%、第二年 75.00%、第三年 80.00%、第四年 85.00%、第五年及以后年度按照 90.00%进行测算。

2）停车位出租收入

①出租数量

根据可行性研究报告，本项目建设停车位 1,810 个，可全部出

租。

②出租价格

经对当地 58 同城等网络平台内出租信息进行整合，项目所在地及周边出租单价如下：

序号	项目	类型	单价（元/㎡/月）
1	洛龙区、政和街亚威卓越	停车位	350.00
2	洛龙区古城路盛唐至尊	停车位	300.00
			325.00





根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合项目位置情况的特点，本项目运营期第一年出租单价按照 300 元/月进行测算，暂不考虑进行增长。

3）停车位出售收入

①出售数量

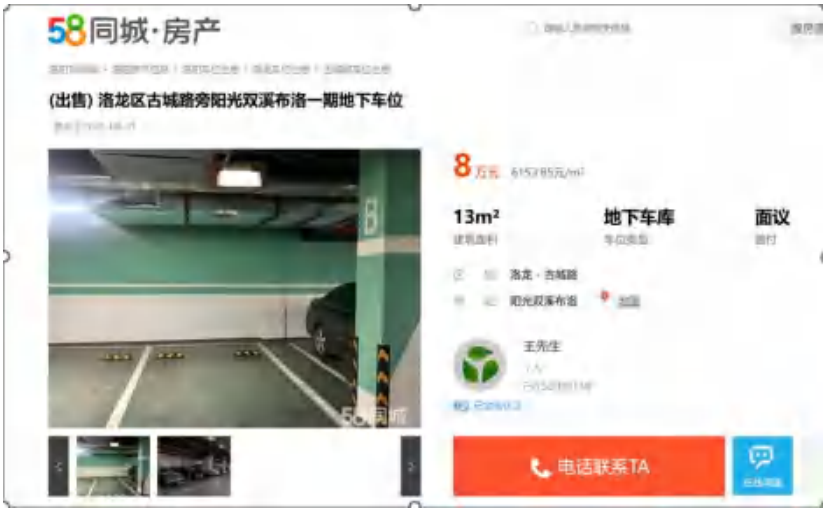
经过谨慎性考虑，在项目偿还完毕专项债券资金之年起，即运营期的第 6 年开始，逐步将小区车位对外进行出售，共计出售 1500 个按照每年均匀出售进行测算。

②出售价格

出售价格如下

经对当地 58 同城等网络平台内信息进行整合，项目所在地及周边单价如下：

序号	项目	类型	价格（元）
1	洛龙区古城路阳光双溪布洛	停车位	80,000.00
2	洛龙区宝龙城市广场	停车位	69,000.00
3	洛龙区中成钰泷府	停车位	70,000.00
			73,000.00







根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合建设内容特点，本项目出售价格按照 6 万元/个进行出售。

3.项目运营成本分析

①外购燃料及动力费

本项目年用电量为 2.82 万度，电价根据河南省电网价格销售表，按 0.60 元/度测算；年用水量为 0.84 万吨，根据当地水价情况，非居民用水价格按照 4.30 元/吨测算。

②工资及福利费

本项目投入运营后，劳动定员暂定 29 人，其中管理人员 4 人，后勤及其他人员 25 人。根据《河南统计年鉴 2024》，洛阳市老城区城镇单位就业人员平均工资为 9.82 万元/年，考虑到洛阳市其他区平均薪资水平，本项目管理人员工资按照 9.00 万元/年，后勤人员工资按 4.00 万元/年进行测算。

③修理费

本项目的修理费主要包括日常维修费、项目建筑维护费等定期修理费，第一年按照总投资的 0.01%计取，以后年份按照每年 1.00%的速度递增。

④管理及其他费用

本项目的管理及其他费用主要包括差旅费、办公费、宣传费、业务招待费以及其他因不可预见因素可能发生的费用等，按照当年营业收入的 2.00%计取。

⑤税费

本项目涉及税种主要有增值税、房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税水费按 9.00%，电费、修理费按 13.00%测算，其他费用按 6.00%测算；销项税物业费收入按照 6.00%、停车位租售收入按照 9.00%测算；房产税

按照从租计征 12%测算，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加按照 7.00%、3.00%、2.00%进行测算，所得税税率按 25.00%测算，同时考虑固定资产折旧和利息的税前扣除。

表 5-6 项目税费测算表

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
1	**增值税**									
	销项税	716.34		49.04	52.54	53.66	54.49	55.02	52.35	49.67
	建设期进项	2,057.32								
	运营期进项	48.50		2.25	2.31	3.02	3.05	3.07	3.04	3.02
	待抵扣进项税		2,057.32	2,010.53	1,960.30	1,909.66	1,858.21	1,806.26	1,756.96	1,710.30
2	**附加税**									-
3	**房产税**	**634.45**		**50.22**	**53.80**	**54.22**	**54.24**	**53.86**	**50.29**	**46.73**
	折旧	38,509.55		2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27
	摊销									
	银行贷款利息	14,226.20		348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60
	利润总额	-37,302.51		-2,170.22	-2,127.90	-1,522.63	-1,508.50	-1,497.50	-1,525.77	-1,554.05
4	**所得税**									
5	**税费合计**	**634.45**		**50.22**	**53.80**	**54.22**	**54.24**	**53.86**	**50.29**	**46.73**

（续）

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	**增值税**										
	销项税	47.00	44.32	41.64	38.97	36.29	33.62	30.94	28.27	25.59	22.92

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	建设期进项										
	运营期进项	2.99	2.96	2.94	2.91	2.89	2.86	2.84	2.81	2.79	2.76
	待抵扣进项税	1,666.30	1,624.94	1,586.24	1,550.18	1,516.77	1,486.02	1,457.91	1,432.45	1,409.64	1,389.49
2	**附加税**										
3	**房产税**	**43.16**	**39.59**	**36.03**	**32.46**	**28.89**	**25.33**	**21.76**	**18.19**	**14.62**	**11.06**
	折旧	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27
	摊销										
	银行贷款利息	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	8,648.60
	利润总额	-1,582.33	-1,610.61	-1,638.89	-1,667.17	-1,695.45	-1,723.73	-1,752.02	-1,780.30	-1,808.59	-10,136.87
4	**所得税**										
5	**税费合计**	**43.16**	**39.59**	**36.03**	**32.46**	**28.89**	**25.33**	**21.76**	**18.19**	**14.62**	**11.06**

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 5-7 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	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
一	**营业收入**	**19,011.76**	**-**	**657.08**	**704.02**	**1,322.15**	**1,336.68**	**1,347.62**	**1,315.22**	**1,282.82**	**1,250.42**
1	**物业费收入**	**4,248.88**		**200.96**	**215.32**	**229.67**	**244.02**	**258.38**	**258.38**	**258.38**	**258.38**

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
	高层面积（平方米）			177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05
	物业费收费标准（元/平方米/月）			1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
	月份			12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率			70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	**停车费收入**	**5,762.88**	**-**	**456.12**	**488.70**	**492.48**	**492.66**	**489.24**	**456.84**	**424.44**	**392.04**
	停车位数量（个）			1,810	1,810	1,710	1,610	1,510	1,410	1,310	1,210
	租金（元/月）			300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	月份			12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率			70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	**停车位出售收入**	**9,000.00**				**600.00**	**600.00**	**600.00**	**600.00**	**600.00**	**600.00**
	出售停车位数量（个）					100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	出售价格（万元）					6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
二	**成本支出**	**3,578.52**		**213.43**	**218.05**	**230.91**	**231.31**	**231.25**	**227.12**	**223.00**	**218.88**
1	**燃料动力费**	**90.17**		**5.30**	**5.30**	**5.30**	**5.30**	**5.30**	**5.30**	**5.30**	**5.30**
	年耗电量（万 kwh）			2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82
	电价（元/kwh）			0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	年用水量（万立方米）			0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84
	水价（元/立方米）			4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30
2	**工资及福利费**	**2,312.00**	**-**	**136.00**	**136.00**	**136.00**	**136.00**	**136.00**	**136.00**	**136.00**	**136.00**
	管理人员薪资			36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00

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
	人数（人）			4	4	4	4	4	4	4	4
	管理人员平均薪资（万元/年）			9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	后勤及其他人员薪资			100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	人数（人）			25	25	25	25	25	25	25	25
	后勤及其他人员平均薪资（万元/年）			4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
3	**修理费**	**161.67**		**8.77**	**8.86**	**8.95**	**9.04**	**9.13**	**9.22**	**9.31**	**9.40**
4	**管理及其他费用**	**380.24**	**-**	**13.14**	**14.08**	**26.44**	**26.73**	**26.95**	**26.30**	**25.66**	**25.01**
5	**税费**	**634.45**	**-**	**50.22**	**53.80**	**54.22**	**54.24**	**53.86**	**50.29**	**46.73**	**43.16**
三	**净收益**	**15,433.24**	**-**	**443.65**	**485.97**	**1,091.24**	**1,105.37**	**1,116.37**	**1,088.10**	**1,059.82**	**1,031.54**

（续）

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	**营业收入**	**1,218.02**	**1,185.62**	**1,153.22**	**1,120.82**	**1,088.42**	**1,056.02**	**1,023.62**	**991.22**	**958.82**
1	**物业费收入**	**258.38**	**258.38**	**258.38**	**258.38**	**258.38**	**258.38**	**258.38**	**258.38**	**258.38**
	高层面积（平方米）	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05
	物业费收费标准（元/平方米/月）	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	**停车费收入**	**359.64**	**327.24**	**294.84**	**262.44**	**230.04**	**197.64**	**165.24**	**132.84**	**100.44**
	停车位数量（个）	1,110	1,010	910	810	710	610	510	410	310

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	租金（元/月）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	**停车位出售收入**	**600.00**	**600.00**	**600.00**	**600.00**	**600.00**	**600.00**	**600.00**	**600.00**	**600.00**
	出售停车位数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	出售价格（万元）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
二	**成本支出**	**214.76**	**210.64**	**206.52**	**202.40**	**198.28**	**194.17**	**190.05**	**185.94**	**181.82**
1	**燃料动力费**	**5.30**	**5.30**	**5.30**	**5.30**	**5.30**	**5.30**	**5.30**	**5.30**	**5.30**
	年耗电量（万 kwh）	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82
	电价（元/kwh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	年用水量（万立方米）	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84
	水价（元/立方米）	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30
2	**工资及福利费**	**136.00**	**136.00**	**136.00**	**136.00**	**136.00**	**136.00**	**136.00**	**136.00**	**136.00**
	管理人员薪资	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
	人数（人）	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	管理人员平均薪资（万元/年）	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	后勤及其他人员薪资	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	人数（人）	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	后勤及其他人员平均薪资（万元/年）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
3	**修理费**	**9.50**	**9.59**	**9.69**	**9.79**	**9.88**	**9.98**	**10.08**	**10.18**	**10.29**

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
4	**管理及其他费用**	**24.36**	**23.71**	**23.06**	**22.42**	**21.77**	**21.12**	**20.47**	**19.82**	**19.18**
5	**税费**	**39.59**	**36.03**	**32.46**	**28.89**	**25.33**	**21.76**	**18.19**	**14.62**	**11.06**
三	**净收益**	**1,003.26**	**974.98**	**946.70**	**918.42**	**890.14**	**861.85**	**833.57**	**805.28**	**776.99**

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-8 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

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
一	**经营活动产生的现金**									
1	经营活动收入	120,211.76				51,257.08	51,304.02	1,322.15	1,336.68	1,347.62
2	经营活动支出（含税费）	32,254.78				14,551.56	14,556.18	230.91	231.31	231.25
	经营活动产生的现金净额	87,956.98				36,705.52	36,747.84	1,091.24	1,105.37	1,116.37
二	**投资活动产生的现金**									
1	建设成本支出（含建设期利息）	87,721.55	64,721.55	15,000.00	8,000.00					
	投资活动产生的现金净额	-87,721.55	-64,721.55	-15,000.00	-8,000.00					
三	**融资活动产生的现金**	-								
1	自有资金	34,421.55	11,421.55	15,000.00	8,000.00					
2	债券资金	45,000.00	45,000.00							

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
3	银行借款	8,300.00	8,300.00							
4	偿还债券本金	45,000.00					45,000.00			
5	偿还银行借款本金	8,300.00								
6	支付运营期债券利息	-				-	-			
7	支付银行借款利息	5,926.20				348.60	348.60	348.60	348.60	348.60
	融资活动产生的现金净额	28,495.35	64,721.55	15,000.00	8,000.00	-348.60	-45,348.60	-348.60	-348.60	-348.60
四	**净现金流量**	**28,730.78**	**-**	**-**	**-**	**36,356.92**	**-8,600.76**	**742.64**	**756.77**	**767.77**
五	**累计现金流量**	**28,730.78**	**-**	**-**	**-**	**36,356.92**	**27,756.16**	**28,498.79**	**29,255.56**	**30,023.34**

（续）

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	**经营活动产生的现金**							
1	经营活动收入	1,315.22	1,282.82	1,250.42	1,218.02	1,185.62	1,153.22	1,120.82
2	经营活动支出（含税费）	227.12	223.00	218.88	214.76	210.64	206.52	202.40
	经营活动产生的现金净额	1,088.10	1,059.82	1,031.54	1,003.26	974.98	946.70	918.42
二	**投资活动产生的现金**							
1	建设成本支出（含建设期利息）							
	投资活动产生的现金净额							
三	**融资活动产生的现金**							
1	自有资金							

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
2	债券资金							
3	银行借款							
4	偿还债券本金							
5	偿还银行借款本金							
6	支付运营期债券利息							
7	支付银行借款利息	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60
	融资活动产生的现金净额	-348.60	-348.60	-348.60	-348.60	-348.60	-348.60	-348.60
四	**净现金流量**	**739.50**	**711.22**	**682.94**	**654.66**	**626.38**	**598.10**	**569.82**
五	**累计现金流量**	**30,762.83**	**31,474.05**	**32,156.99**	**32,811.65**	**33,438.03**	**34,036.13**	**34,605.95**

（续）

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	**经营活动产生的现金**					
1	经营活动收入	1,088.42	1,056.02	1,023.62	991.22	958.82
2	经营活动支出（含税费）	198.28	194.17	190.05	185.94	181.82
	经营活动产生的现金净额	890.14	861.85	833.57	805.28	776.99
二	**投资活动产生的现金**					
1	建设成本支出（含建设期利息）					
	投资活动产生的现金净额					
三	**融资活动产生的现金**					

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	自有资金					
2	债券资金					
3	银行借款					
4	偿还债券本金					
5	偿还银行借款本金					8,300.00
6	支付运营期债券利息					
7	支付银行借款利息	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60
	融资活动产生的现金净额	-348.60	-348.60	-348.60	-348.60	-8,648.60
四	**净现金流量**	**541.54**	**513.25**	**484.97**	**456.68**	**-7,871.61**
五	**累计现金流量**	**35,147.49**	**35,660.74**	**36,145.71**	**36,602.39**	**28,730.78**

5.3 项目本息覆盖倍数

经测算，在洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现，在项目融资期限内，项目相关收益为 87,956.98 万元，融资本息 70,397.00 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.25 倍。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.32 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 1.01 倍。具体如下：

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	101,200.00	72,523.74	45,000.00	55,125.00	1.32
市场化融资	物业费收入、停车位出租出售收入	19,011.76	15,433.24	8,300.00	15,272.00	1.01

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 72,523.74 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.32。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-9 专项债券还本付息计算表

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		2,025.00	2,025.00	
第 2 年		2,025.00	2,025.00	
第 3 年		2,025.00	2,025.00	
第 4 年		2,025.00	2,025.00	36,261.87
第 5 年	45,000.00	2,025.00	47,025.00	36,261.87
合计	**45,000.00**	**10,125.00**	**55,125.00**	**72,523.74**
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，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 15,433.24 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.01。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-10 市场化融资还本付息计算表

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		348.60	348.60	
第 2 年		348.60	348.60	
第 3 年		348.60	348.60	
第 4 年		348.60	348.60	443.65
第 5 年		348.60	348.60	485.97
第 6 年		348.60	348.60	1,091.24
第 7 年		348.60	348.60	1,105.37
第 8 年		348.60	348.60	1,116.37
第 9 年		348.60	348.60	1,088.10
第 10 年		348.60	348.60	1,059.82
第 11 年		348.60	348.60	1,031.54
第 12 年		348.60	348.60	1,003.26
第 13 年		348.60	348.60	974.98
第 14 年		348.60	348.60	946.70
第 15 年		348.60	348.60	918.42
第 16 年		348.60	348.60	890.14
第 17 年		348.60	348.60	861.85
第 18 年		348.60	348.60	833.57
第 19 年		348.60	348.60	805.28
第 20 年	8,300.00	348.60	8,648.60	776.99
合计	**8,300.00**	**6,972.00**	**15,272.00**	**15,433.24**
本息覆盖倍数	**1.01**			

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，在洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区改造项目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 1.25 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.32 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.01 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

控制措施：根据专项债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。

洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目

实施方案

项目单位：洛阳市洛龙区丰李镇人民政府

主管部门：洛阳市洛龙区丰李镇人民政府

财政部门：洛阳市洛龙区财政局

日期：二〇二二年十一月

目 录

第一章 项目概况 1

一、项目名称 1

二、项目参与单位 1

三、项目性质 1

四、建设地点 2

五、建设规模及内容 2

六、项目手续 4

七、建设期 4

八、项目总投资 4

九、主要经济技术指标 4

十、主管部门责任 5

第二章 项目与重大战略契合度分析 6

一、项目背景 6

二、项目的提出 11

第三章 项目投资估算与资金筹措 15

一、估算范围 15

二、估算说明 15

三、投资估算 15

四、资金筹措计划 16

五、债券资金使用合规性 16

六、项目资金保障措施 17

第四章 项目专项债券融资方案 18

一、编制依据 18

二、债券使用计划 18

三、投资者保护措施 19

四、项目建设运营模式 20

第五章　项目收益与融资自求平衡分析 21
一、应付债券本息情况 21
二、经营现金流分析 21
三、总体评价结果 30
第六章　风险分析 31
一、项目对社会的影响分析 31
二、项目与社会的互适性分析 32
三、项目对公平的影响 33
四、业主方自身风险分析及对策 33
五、项目建设与单位诚信风险分析及对策 34
六、项目资金、质量和进度风险分析及对策 35
第七章　事前绩效评估 37
一、评估方法 37
二、评估内容 38
三、评估结论 38

第一章　项目概况

一、项目名称

洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目。

二、项目参与单位

1.主管部门

洛阳市洛龙区丰李镇人民政府为本项目主管部门。

2.项目单位

洛阳市洛龙区丰李镇人民政府为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	洛阳市洛龙区丰李镇人民政府
统一社会信用代码	11410311005427441H
机构地址	河南省洛阳市洛龙区丰李镇丰李村
负责人	张会博
赋码机关	洛阳市发展和改革委员会

洛阳市洛龙区丰李镇人民政府系依法设立并有效存续的行政单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

三、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。

四、建设地点

本项目拟建地点位于洛阳市洛龙区负庄村北部，基地北侧为洛宜快速路，右侧为开元大道，东侧为火炬大道。

五、建设规模及内容

根据智博建筑设计集团有限公司出具的《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目可行性研究报告》和洛阳市洛龙区发展和改革委员会《关于洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（洛龙发改审批（2022）130号）。

项目主要建设内容包括：负庄东安置地块安置住宅、幼儿园、配套公建用房、地下车库等主体工程建设，以及安置小区内道路、绿化、给排水、供配电和其他配套设施的建设等。

棚户区改造集体土地征收民宅房屋安置工作由区房屋征收和补偿中心统一安排，各乡、镇人民政府负责组织，以各村民委员会为主体具体实施。该项目安置为移地安置，项目建成后按在册户籍人数人均40平进行实物置换。

项目安置小区用地面积约55479.196平方米（约合83.22亩），规划总建筑面积约278384.36平方米。其中，地上建筑面积约194393.25平方米，包含安置住宅面积约187997.56平方米，商业建筑面积约206.14平方米，幼儿园建筑面积约 2858.36平方米，社区管理用房约264.73平方米，社区卫生服务站约308.54平方米，文化活动站约593.84平方米，消防控制室约68.57平方米，社区老人服务站点约205.42平方米，物业管理用房约1135.38平方米，开闭所约104.71平方米，大门、独

立楼梯间等附属约650平方米；地下建筑面积约83991.11平方米；项目拟建住宅楼栋数共9栋。规划住宅户数1588户，居住人数5082人；拟建机动车停车位约1869个，拟建新能源充电桩车位约188个，拟建非机动停车位约3620个。详见下表：

主要建设规模及内容

项　目		单位	数　值	备注
用地面积		㎡	55479.196	约83.22亩
规划总建筑面积		㎡	278384.36	
地上建筑面积		㎡	194393.25	
其中	住宅建筑面积	㎡	187997.56	
	商业建筑面积	㎡	206.14	
	幼儿园建筑面积	㎡	2858.36	9班
	社区管理用房	㎡	264.73	
	社区卫生服务站	㎡	308.54	
	文化活动站	㎡	593.84	
	消防控制室	㎡	68.57	
	社区老人服务站点	㎡	205.42	
	物业管理用房	㎡	1135.38	
	大门、独立楼梯间等附属	㎡	650.00	
	开闭所	㎡	104.71	
地下建筑面积		㎡	83991.11	含人防工程7131.65㎡
建筑基底面积		㎡	8059.79	
计容建筑面积		㎡	19384431	
建筑密度		%	14.53	
容积率		一	3.49	
绿地率		%	37.91%	
最高建筑高度		㎡	99	
住宅户数		户	1588	
	79㎡户型	户	382	比例24.06%
	90㎡户型	户	116	比例7.30%

其中	100 ㎡户型	户	16	比例 1.01%
	115 ㎡户型	户	602	比例 37.91%

六、项目手续

根据洛阳市洛龙区发展和改革委员会《关于洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（洛龙发改审批（2022）130 号）。原则同意《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目可行性研究报告》和根据评审专家意见所做的修改完善。本项目已取得可行性研究报告批复。

七、建设期

本项目建设期为 36 个月。

八、项目总投资

本项目总投资为 102290.63 万元。

九、主要经济技术指标

项目总投资构成一览表

序号	项目	建设期			合计	比例
		1	2	3		
1	总投资	51145.31	30687.19	20458.13	102290.63	100.00%
1.1	建设投资	50470.31	29517.19	18973.13	98960.63	96.74%
1.2	建设期利息	292.5	1116.00	1485.00	2893.50	2.8%
2	资金筹措	42645.31	35987.19	23658.13	102290.63	100.00%
2.1	申请专项债券资金	6500.00	18300.00	8200.00	33000.00	32.26%
2.2	自有资金	36145.31	19687.19	13458.13	69290.63	67.74%
2.2.1	用于项目建设投资	35470.31	18517.19	11973.13	65960.63	64.48%
2.2.2	用于建设期利息	292.50	1116.00	1485.00	2893.50	2.8%

十、主管部门责任

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

第二章　项目与重大战略契合度分析

一、项目背景

（一）政策背景

1、城中村改造符合相关政策要求

城中村改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。过去五年，河南省累计分配保障房 90.2 万套，改造农村危房 85.9 万户。

河南省政府下发的《关于进一步加强城镇城中村和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》，明确要求加大城中村改造配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备、布局合理、运行安全、服务便捷。河南省各地要对 2014 年底前已开工的城中村改造安置住宅等保障房小区配套基础设施情况进行排查，将配套基础设施不完备的项目列出清单，纳入本地配套基础设施建设计划。

2、强劲的市场需求刺激了城中村改造项目的开展

据住房和城乡建设部网站消息，2017 年全国各类城中村改造开工 609 万套，完成投资 1.84 万亿元，顺利完成年度目标任务。2018 年，全国各类城中村改造开工 626 万套，顺利完成年度目标任务，完成投资 1.74 万亿元。日前，国务院发出《通知》，要求进一步加大城中村改造工作力度，至 2020 年末，计划完成 3650 万户改造，届时，将使 1 亿人口搬出城中村，生活质量得到明显提升。《通知》称，目前仍有部分群众居住在城中村中，与推进以人为核心的新型城镇化、改

造约1亿人居住的城镇城中村和城中村的要求相比还有较大差距。大规模城中村改造工程在改善城中村居民住房条件的同时，对拉动经济增长、促进社会就业、提升城镇综合承载能力、改善城市内部二元结构等方面，具有积极的推动作用。

截至2020年年末，全市总人口713.67万人，比上年末增加3.53万人，其中市区人口202.97万人。年末常住人口688.85万人，比上年末增加6.60万人，其中市区人口224.93万人。年末城镇常住人口396.57万人，城镇化率为57.57% ，比上年末提高1.55个百分点。全年出生人口7.97万人，出生率11. 19‰；死亡人口4.44万人，死亡率6.23‰；自然变动净增人口3.53万人，自然增长率4.96‰。2018年，全市实现生产总值4640.80亿元，同比增长7.9%。经济的增长，人口的增加，特别是城镇人口的不断扩张，必然会带来大量城镇人口住房需求的膨胀，刺激洛阳市房地产行业的发展，保障房建设正是弥补洛阳市中低收入家庭住房需求的亟需策略。

洛阳经济的高速发展必然推动着城镇化率的不断提升，这一趋势必然给洛阳房地产业带来新一轮发展机遇，洛阳市城中村改造项目建设力度的逐步加大，使得洛阳市整体经济不断升温。

3、洛龙区加快城中村改造，改善人居环境

洛龙区结合辖区实际，把城中村改造作为城市内涵式发展的重要抓手，着力改善城市发展品质和人居环境，强力推进城中村改造，目前已形成了良好局面。

以改善居住环境、提升城市品质、促进服务业发展为目标，洛龙区高起点规划、高档次设计、高标准建设、快速推进城中村改造，着力打造美丽宜居新城区。精心谋划包装项目，加大招商引资力度，进一步提高项目签约落地率。该区积极借助中央、省、市城中村改造优惠政策，精心谋划，大力招商引资。 组织各镇、办事处、产业园区按照全覆盖无缝隙原则，对辖区内未开发改造地 块进行全面细致地的摸底排查，精心谋划包装城中村改造项目。明确国家对城中村改造项目享受资金筹措、土地支持、税费优惠等政策；明确项目所在区域的交通区位优势，把资源优势、区域优势转化为项目的独特吸引力，进而转化为前景良好的投资项目。充分利用人员关系，实行亲情招商；动员已在辖区投资兴业的老板，引荐新的投资者滚动发展，实施以商招商；坚持以诚招商，对客商投资兴业创造宽松良好的环境，说到做到，表里如一。在项目签约落地后，积极协调相关部门办理各种前期手续，协作推进相关事项，建好项目督查台账，落实具体责任单位及责任人，对项目进行全程跟踪优质服务，做到政府 与投资商的持续协作，确保项目稳步持续推进。

持续开展城中村改造项目建设竞赛活动，坚守和谐征收 (拆迁) 底线，目前，已形成建设的良好局面。根据项目征收 (拆迁) 、建设以及投资任务完成、手续办理以及谋划招商项目签约落地等情况，制定城中村改造项目建设竞赛百分考核办法；对在建、计划开工、积极推进、谋划招商四类项目倒排 工期，明确时间节点，明确具体任务，明确责任人员，明确办理时限；提升服务效能，完善县级领导分包、周上报、

月督导、季排名、半年讲评、年终总评的工作机制和项目观摩活动机制，着力解决项目征收 (拆迁) 、进地、施工过程中的瓶颈和难题，加快项目前期手续办理及落地开工进度，推进项目攻坚，保障重点项目建设按时间节点稳步推进。

为了提升城市品质、改善人居环境，不断自我加压，健全完善有序、高效的工作运行机制，强力推进城中村改造工作，配套开工建设保障性城中村安置住宅。

4、洛阳市城镇化水平的提高亟需城市节约集约用地

改革开放以来，我国城市化水平大大提高，房地产行业发展迅速，但是，在我国城市化进程中，城市增长方式不够合理，用地比较粗放，主要表现在：（1）用地数量增长过快；（2）城镇用地增长速度高于城镇人口增长速度；（3）城市住宅建筑面积增长速度大于城市建成区面积的增长速度，更高于城镇人口增长速度；（4）城镇人均用地多，人均用地增长速度快；（5）土地利用率低；（6）大量土地闲置，房屋空置。

基于我国人多地少的国情和土地利用中存在的诸多问题，节约集约利用土地是我国城市化发展的必然选择。土地节约集约利用能促进我国土地粗放浪费，利用方式的根本转变，从而优化城市土地利用结构，促进产业结构调整和粗放增长方式转变，推进我国城市良性发展，为房地产行业发展提供持续动力。因此，土地作为城市的宝贵资源，如何提高城市集约节约用地 ，提高城市土地利用率；如何实现其效用、效益的良性循环，发挥土地的最大经济效益、社会效益、环境效益是

当前城镇化建设和房地产行业发展需要解决的主要课题。

（二）项目背景现状

城中村改造既是重大民生工程，也是重大发展工程。通过加快城中村改造，让更多的城中村居民住房条件早日得到改善，有利于缓解城市内部二元结构矛盾，增强城市对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为核心的新型城镇化建设；有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题； 有利于增加普通商品住房供应，拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

保障性安居工程事关群众特别是低收入群众的切身利益，事关经济社会发展。要认真贯彻中央的决策部署，坚持以人为本、执政为民，加快建设保障性安居工程，切实保障和改善民生，促进经济又好又快发展。

本项目拆迁区域内房屋多建于上世纪八十至九十年代，房屋建筑密度较大，使用年限较长，房屋简陋，面积较小，部分房屋质量差，有一定的安全隐患，而且还存在居民生活质量差，安全隐患多，使用功能不完善，市政基本配套设施不健全等问题，给该区域内居民带来了很大的不便。

为改善区域环境，洛阳市洛龙区人民政府提出并申请对该区域实施改造，洛阳市城中村改造工作领导小组办公室对上报资料进行审核和客观查验，同意将该区域列入城中村改造范围。

二、项目的提出

（一）是符合国家发展规划及相关政策的需要

国土部门将加快建设用地审批和供应，保障基础设施、民生工程、新产业新业态和大众创业万众创新用地的需求。通过新建、收购等方式筹集公共租赁住房。鼓励保障家庭承租市场房源解决住房困难，加强保障房建设、分配和使用管理，加大货币补贴政策实施力度。完善政府与社会资本合作模式用地策略，支持创新融资模式。完善国有土地资产处置政策，促进国有企业改革。积极推进工业用地市场化配置试点，有效降低实体经济用地成本。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模；对房地产库存较高的城市，减少直至停止住房用地供应；允许尚未开工房地产项目按照有关规定改变用途，用于棚改安置住宅和公共租赁安置住宅建设。

（二）是全面推进中原经济区建设的需要

近期国务院批准的《中原经济区发展规划（2012-2020）》将中原经济区定位为全国“三化”协调发展示范区。《规划》明确要求，持续探索以新型城镇化为引领的“两不三新”、“三化”协调科学发展的路子。其中，“两不”是指不以牺牲农业和粮食、生态和环境为代价，“三新”指新型城镇化、工业化和农业现代化。《规划》提出国家支持中原经济区在加快新型工业化、城镇化进程中，同步推进农业现代化，探索建立人口集中、产业集聚、土地集约联动机制，形成城乡经济社会发展一体化新格局，为全国同类地区发展提供示范，并把新型城镇化放到“三化”之首，加快构建大中小城市、小城镇、城中村协调发展、互

促共进的五级城镇体系。

探索“两不三新”、“三化”协调科学发展的路子，是《规划》最为鲜明的特色，河南的城镇化水平比全国平均低6-7个百分点，因此《规划》将新型城镇化放在了“三化”之首，有特殊的意义。

（三）是促进洛阳经济发展的需要

该项目的建设，符合国家和河南省有关城镇化建设管理政策，符合洛阳市城市发展总体规划，有利于推进洛阳市新型城镇化建设，加快洛阳市社会经济发展。项目的实施，是深化土地节约集约利用、提高土地利用效益的需要，是推进城市建设、解决城市发展瓶颈问题的需要。扎实推进城中村改造，既能改善民生，又能扩大内需，城中村改造产业关联度高，带动力强，不仅能够增加投资，而且能够带动消费，可以有效消化钢铁、建材、家电等上下游产能和产品。总的说来，本项目的实施对社会各个领域的发展都有拉动作用，对社会的发展是有积极的推动作用。同时，项目的实施还可以盘活土地资产，深化土地节约集约利用，提高土地利用效益，扩大税源，增加财政收入，是拉动城镇经济发展的一个重要的增长点。最后，项目建设将会提供大量的劳动就业岗位，缓解社会就业压力，激活相关产业发展，成为洛阳市经济社会快速发展的一个重要支撑。

（四）是满足洛阳市规划要求与发挥综合开发效益的需要

根据国务院《关于加强城市建设工作的通知》精神，城市要实行统一规划、合理布局、综合开发、配套建设，这样就可以克服分散投资、分散征地、分散建设的混乱现象，有计划的提高城市建设综合开发的比

例。城市综合开发有利于实行统一征地拆迁、统一规划、统一建设、统一管理，做到工业建筑与民用建筑，房屋与市政公用及电力、通讯、文教、卫生、服务等设施配套建 设，达到开发一片、建成一片、收益一片。所以，综合开发是实施城市规划和最大限度发挥综合开发效益的重要保证。本项目依据城市规划原则与要求，以住宅建设为主，集中建设居民住宅小区，将加快市区统一规划开发的建设步伐，提高城市综合开发的能力和效益。

（五）是改善项目区域居住条件的需要

建设社会主义新农村是党中央、国务院统筹城乡发展的重大战略决策，有利于扩大非农就业、增加农民收入，带动农村生产发展和生活富裕，夯实社会主义新农村建设的经济基础：有利于加强公共基础设施对农村的服务，改善社会主义新农村建设的物质条件；有利于促进农村经济社会全面进步，改善社会主义新农村建设的总体环境。

本项目建设，不但为当地居民和产业集聚区工业企业提供便捷完善的基础设施和宜居的生态环境，极大的改善当地居民的生活质量和生活水平。还将有效地推进洛龙区新农村社会事业的发展，使教育、科技和文化、卫生事业更好地服务于农民，为社会主义新农村培育造就新型农民。

（六）是洛阳市加快城镇化进程的需要

随着工业化进程的加快，其经济发展动力逐步由农业向工业、服务业转移，城镇化已成为世界各个国家和地区经济社会发展的必然趋势，是一个国家或地区现代化程度的重要标志。目前，发达国家城镇

人口占总人口的比例都在70%以上，有的国家甚至超过了90%。有关研究结果表明：当城市化率超过30% 后，城市化进程就会提速。

改革开放之后，我国进入了城镇化加速发展的时期，特别是2000年以来，我国城镇化加速的趋势明显。我国常住人口城镇化率已经由2017年的56.0%提高到2018年的59.58%，今后几年，城市化和住宅产业化都将全面快速发展，而农集中居住区的建设，正是推进城市化进程的重要举措。因此，本项目将有力的促进城市合理有序的发展，加快洛阳市城市化进程，提升洛阳市城市形象。

第三章　项目投资估算与资金筹措

一、估算范围

洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目投资估算主要包括：建筑工程、配套附属设施工程等，并包含工程建设其他费和基本预备费。

二、估算说明

（1）《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号；

（2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版〉；

（3）《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》（CECAGC1-2015）；

（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）《河南省市政工程预算定额》（HAA01-31-2016）；

（8） 洛阳市工程造价信息 2022 第四期；

（9） 近期洛阳市市场材料价格信息。

三、投资估算

1.投资估算

项目总投资估算为 102290.63 万元，工程建设费用约 87204.01 万元，占比 85.25%；工程建设其他费用约 7044.21 万元，占比 6.89%；预备费约 4712.41 万元，占比 4.61%；建设期利息 3330.00 万元，占总投资比例的 3.26 %。

四、资金筹措计划

经估算，该项目总投资 102290.63 万元，项目所需资金拟申请专项债券资金 33000 万元，占总投资的 32.26%；剩余自筹资金 69290.63 万元，占总投资 67.74%，

资金筹措与使用计划表　　单位：万元

序号	项目	建设期 第一年	建设期 第二年	建设期 第三年	合计	比例
1	总投资	51145.31	30687.19	20458.13	102290.63	100.00%
1.1	建设投资	50470.31	29517.19	18973.13	98960.63	96.74%
1.2	建设期利息	292.5	1116.00	1485.00	2893.50	2.80%
2	资金筹措	42645.31	35948.19	23658.13	102290.63	100.00%
2.1	申请专项债券资金	6500.00	18300.00	8200.00	33000.00	32.26%
2.2	自有资金	36145.31	19687.19	13458.13	69290.63	67.74%
2.2.1	用于项目建设投资	35470.31	18517.19	11973.13	65960.63	64.48%
2.2.2	用于建设期利息	292.5	1116.00	1485.00	2893.50	2.80%

五、债券资金使用合规性

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

六、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

一、编制依据

1.《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号；

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

3.《国务院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. 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）；

10．洛阳市工程造价信息 2022 第四期；

11．近期洛阳市市场材料价格信息。

二、债券使用计划

项目总投资估算为 102290.63 万元，其中：工程费用 87204.01 万元，工程建设其他费用 7044.21 万元，预备费 4712.41 万元，建设期

利息3330.00 万元，

项目资金来源为地方政府专项债和上级资金及单位自筹，其中申请地方政府专项债券33000.00万元人民币，地方财政自筹资金69290.63万元，

本项目计划申请使用债券资金总额33000.00万元，已于2024年使用债券资金6500万元，2025年已使用16300万元，本次申请使用2000万元。债券期限5年，分年付息，2025年11月后发行到期一次性还本。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，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，

三、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。

四、项目建设运营模式

本项目债券资金申请单位为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府，项目资产登记单位为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府。项目建设单位为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府，项目运营单位为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府。

项目债券资金到位后，洛阳市洛龙区丰李镇人民政府根据项目施工进度向财政部门申请资金使用，审批通过后，由财政部门将对应金额的债券资金拨付至洛阳市洛龙区丰李镇人民政府，再由洛阳市洛龙区丰李镇人民政府支付至项目施工单位。项目运营期内，将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

第五章　项目收益与融资自求平衡分析

一、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	本期剩余本金	利率	应付利息	还本付息合计
第1年		6500		6500	4.50%	292.5	292.5
第2年	24800	18300		24800	4.50%	1116	1116
第3年	33000	8200		33000	4.50%	1485	1485
第4年	33000			33000	4.50%	1485	1485
第5年	33000			33000	4.50%	1485	1485
第6年	33000		6500	26500	4.50%	1485	7692.5
第7年	26500		16300	10200	4.50%	1192.5	16759
第8年	10200		10200	0	4.50%	459	10659
合计		33000	33000		4.50%	9000	42000

二、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5年，建设期36个月。本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第4年），收益期5年。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府，项目资产登记单位为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府。项目建设单位为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府，项目运营单位为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府。项目债券资金到位后，洛阳市洛龙区丰李镇人民政府根据项目施工进度向财政部门申请资金使用，审批通过后，由财政部门将对应金额的债券资金拨付至洛阳市洛龙区丰李镇人民政府，再由洛阳市洛龙区丰李镇人民政府拨付至项目施工单位。

项目运营期内，洛阳市洛龙区丰李镇人民政府将项目运营产生的收益归入专用账户，并负责在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

3.项目运营收入分析

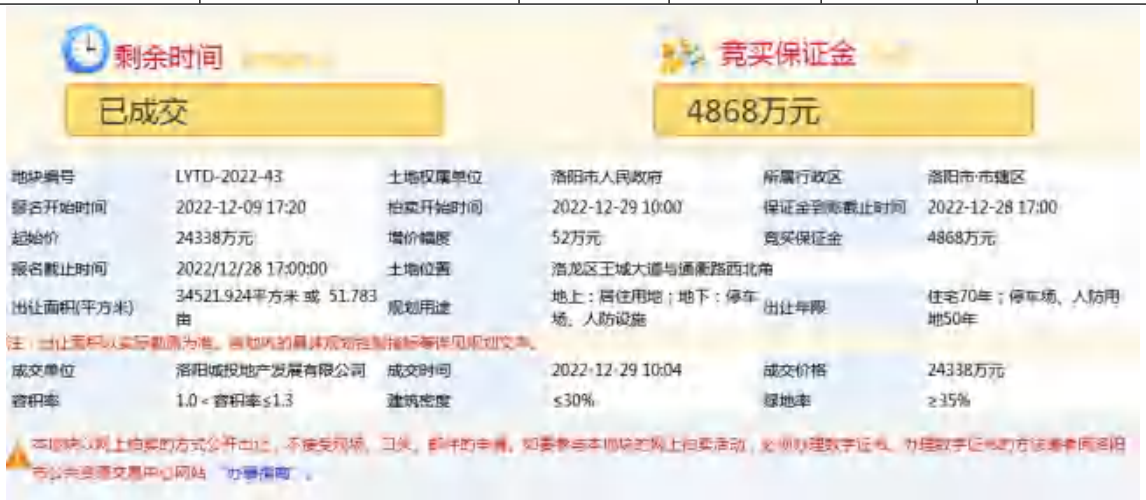
本项目收益来源主要为棚户区改造完成后相关土地出让收入，本项目可腾空土地面积438.34亩，可供出让土地面积438.34亩，位于宜洛路以北，开元大道西延线以南，马窑路以东，其中住宅用地163.06

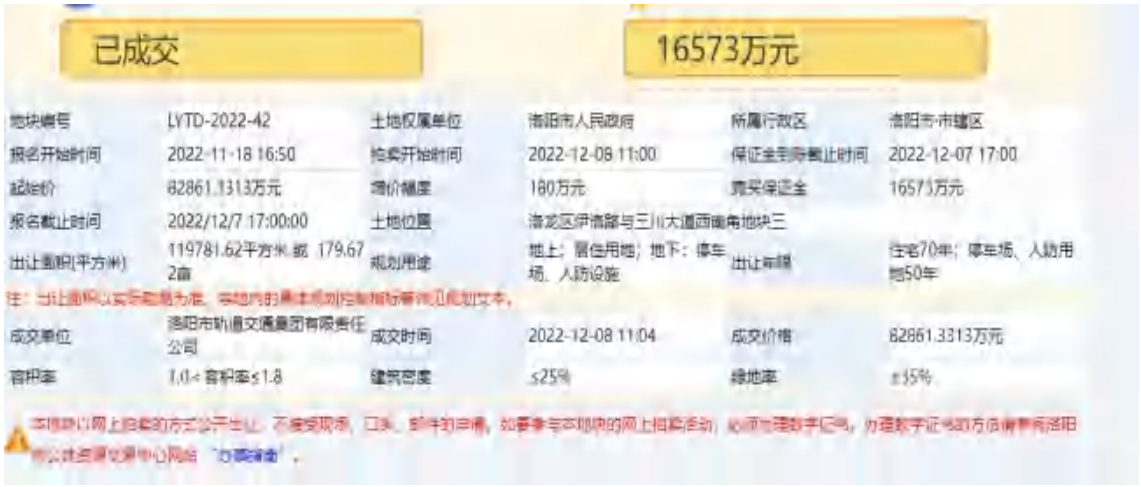
亩，工业用地 275.28 亩。

根据实际情况与洛阳市自然资源和规划局洛龙区分局沟通，本项目预计于 2026 年开始平均出让土地，五年内完成出让。2026 年住宅用地、工业用地分别完成出让 10% ，2027 年至 2029 年每年分别完成出让 20% ，剩余 30%于 2030 年完成出让。

本项目所在地位于洛阳市洛龙区西南部，参照洛阳市公共资源交易中心网上公布的洛龙区土地出让价格，结合土地位置因素，本项目预估住宅用地出让综合均价为 460 万元/亩，工业用地出让综合均价为 35 万元/亩。考虑物价上涨因素，项目土地出让价格按每年 1%的平均增长率增长。

地块编号	项目位置	用途	面积（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
LYTD-2022-43	洛龙区王城大道与通衢路西北角	居住	51.783	24338	470
LYTD-2022-42	洛龙区伊洛路与三川大道西南角	居住	179.672	82861	461.18
LYTD-2022-24	涧西区西南环高速以西（与本项目地块相邻）	工业	179.121	6939	38.74







收入估算表

序号	项目	建设期	运营期					
		3 年	4	5	6	7	8	合计
1	土地出让收入		**8466.15**	**17096.98**	**17267.88**	**17440.65**	**26424.59**	**86696.25**
	出让比例		10%	20%	20%	20%	30%	
1.1	住宅用地出让面积（亩）		16.31	32.61	32.61	32.61	48.92	163.06
1.2	地价（万元/亩）		460	464.6	469.25	473.94	478.68	
1.3	工业用地出让面积（亩）		27.53	55.06	55.06	55.06	82.58	275.28
1.4	地价（万元/亩）		35	35.35	35.7	36.06	36.42	

综上所述，本项目计算期内总收入为 86696. 25 万元。

4、成本分析

根据河南省及洛阳市土地出让相关规定，项目的土地出让收支款项纳入市级财政基金预算管理。收入全部上缴市国库，支出一律通过市国库从土地出让收入中予以安排，实行“收支两条线”管理，项目运营期土地出让涉及的计提基金及费用各项计提基金及费用计取标准如下:

4.1 上解省财政费用

根据《河南省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) ，“省级财政集中土地出让金总价款的 3%由省统一管理使用，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”。

4.2 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。

4.3 农业土地开发资金

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

4.4 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。

4.5 新增建设用地有偿使用费

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

4.6 土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入2%计提，支付国土部门。

4.7 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)，按照土地出让净收益的10%计提。

4.8 农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综(2011)48号)，按照土地出让净收益的10%计提。

总成本费用估算表

序号	项目名称	计费依据	合计	运营期				
				4	5	6	7	8
1	土地出让收入基金及费用		9517.07	931.35	1879.19	1896.29	1913.55	2896.69
1.1	上缴省财政费用	土地出让收入3%	2600.89	253.98	512.91	518.04	523.22	792.74

1.2	国有土地收益基金	土地出让收入 2%	1733.92	169.32	341.94	345.36	348.81	528.49
1.3	农业土地开发基金	土地出让面积*30*30%	263	26.3	52.6	52.6	52.6	78.9
1.4	新增建设用地有偿使用费	土地出让面积*20	584.45	58.45	116.89	116.89	116.89	175.33
1.5	土地出让业务费	土地出让收入 2%	1733.92	169.32	341.94	345.36	348.81	528.49
1.6	保障性安居工程资金	土地出让收入 3%	2600.89	253.98	512.91	518.04	523.22	792.74
2	成本费用合计		15435.84	1506.96	3043.56	3074.32	3105.42	4705.58
2.1	农田水利建设资金	土地出让净收益 10%	7717.92	753.48	1521.78	1537.16	1552.71	2352.79
2.2	教育资金	土地出让净收益 10%	7717.92	753.48	1521.78	1537.16	1552.71	2352.79
3	合计		24952.91	2438.31	4922.75	4970.61	5018.97	7602.27

5.净收益分析

经上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 61743.34 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.47 倍。能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

损 益 表

序号	项目	合计	建设期	运营期				
			3 年	4	5	6	7	8
1	收入	86696.25		8466.15	17096.98	17267.88	17440.65	26424.59
2	总成本	24952.91		2438.31	4922.75	4970.61	5018.97	7602.27
3	土地出让收益	61743.34		6027.84	12174.23	12297.27	12421.68	18822.32

总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			总投资占比
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	数量	单位	单位价值	
一	工程费用	**75264.3 3**	**11879.6 8**	**60**		**87204.01**				**85.25%**
1	地上建筑部分	**35835.8 7**	**7167.18**			**43003.05**	**194393.25**	㎡	**2212.17**	**42.04%**
1.1	住宅建筑面积	34779.5 5	6955.91			41735.46	187997.56	㎡	**2220**	
1.2	配套用房建筑面积	35.04	7.01			42.05	206.14	㎡	**2039.88**	
1.3	幼儿园建筑面积	471.63	94.33			565.96	2858.36	㎡	**1980.02**	
1.4	物业及其他社区配套	549.65	109.93			659.58	3331.19	㎡	**1980.01**	
2	地下建筑部分	**23517.5 1**	**4703.5**			**28221.01**	**83991.11**	㎡	**3360**	**27.59%**
3	配套附属设施工程	**15910.9 5**	**9**	**60**		**15979.95**	**278384.36**	㎡	**574.02**	**15.62%**
3.1	给排水	1670.31				**1670.31**	278384.36	㎡	60	
3.2	供配电	5010.92				**5010.92**	278384.36	㎡	180	
3.3	垃圾处理站	45	9	60		**114**	150	㎡	7600	
3.4	二次供水	1113.54				**1113.54**	278384.36	㎡	40	
3.5	燃气工程	1670.31				**1670.31**	278384.36	㎡	60	
3.6	室外供暖工程	3062.23				**3062.23**	278384.36	㎡	110	
3.7	灯箱及照明工程	835. 15				**835.15**	278384.36	㎡	30	
3.8	绿化工程	420.63				**420.63**	21031.56	㎡	200	
3.9	道路硬化	738.86				**738.86**	26387.85	㎡	280	
3.10	新能源充电桩	564				**564**	188	个	30000	
3.11	电梯	780				**780**	26	部	300000	
二	工程建设其它费用				**7044.21**	**7044.21**				6.89%
1	建设单位管理费				837.63	837.63	财政部财建(2016)504 号			0.82%
2	勘察费				497.2	497.2	工程勘察设计收费标准(2002 年修订版)			0.49%

3	设计费				2816.69	2816.69	工程勘察设计收费标准(2003 年修订版)	2.75%
4	竣工图编制费				225.34	225.34	设计费的 8%	0.22%
5	招标代理费				69.15	69.15	《招标代理服务费管理暂行办法》(计价格【2002】1980 号)	0.07%
6	工程咨询费				75.79	75.79	国家计委计价格 (1999) 1283	0.07%
7	造价咨询费				120.7	120.7	豫发改收费<2008>2510 号文	0.12%
8	工程监理费				1482.47	1482.47	豫建监协(2015)19 号	1.45%
9	工程质量监督费				218.01	218.01	工程费用的 0.25%	0.21%
10	工程保险费				261.61	261.61	建标[2007] 164 号	0.26%
11	文物普探费				3.6	3.6	按占地面积计算	
12	场地准备及临时设施费				436.02	436.02	建标[2007] 164 号	0.43%
	小计	75264.33	11879.68	60	7044.21	94248.22		92.14%
三	预备费					4712.41	第一部分、第二部分 费用之和的 5%	4.61%
四	建设期利息					2893.5		2.80%
五	总投资					102290.63		100.00%

借款还本付息计算表

序号	项目	合计	利率(%)	建设期			运营期				
				1	2	3	4	5	6	7	8
1	年初借款余额		4.50%		24800	33000	33000	33000	33000	26500	10200
2	当期申请贷款			6500	18300	8200					
3	当期应计利息	9000		292.5	1116	1485	1485	1485	1485	1192.5	459
4	当期还本付息金额	42000		292.5	1116	1485	1485	1485	7692.5	16759	10659
4.1	当期还本金额	33000							6500	16300	10200
4.2	当期付息金额	9000		292.5	1116	1485	1485	1485	1485	1192.5	459
5	期末借款余额			6500	24800	33000	33000	33000	26500	10200	

三、总体评价结果

项目运营净收益能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章　风险分析

一、项目对社会的影响分析

1、对所在地居民收入的影响

项目实施和运营的直接收入效应主要通过两个方面体现：一是项目投资运 营时需雇佣本地大量的劳动力，这一收入效应在 项目投资建设周期和运营周期 中通过劳动力成本体现出来。 二是项目实施后，将带来一定的服务业（如物业 管理、商业服务等）就业需求，为当地居民提供就业岗位而获得收入，该部分投资的直接收入效应主要通过工人工资形式表现。因此，本项目对所在地居民收入增长将产生积极影响。

2、对所在地居民就业的影响

项目的实施，能通过项目运营带来物业管理、商业服务等方面的就业岗位，其对所在地居民就业具有积极影响。

3、对所在地居民消费力的影响

住房投资本身便是对经济有着可观的拉动作用，城中村改造工程的进行， 将会让数量庞大的中低收入者以较低的成本便可“居者有其屋”，而不必为了买一套商品房而节衣缩食、苦苦积累，从而可利用 剩余金钱来改善生活品质，释放出更多的国民消费力，扩大内需。

4、对所在地不同利益群体的影响

项目的利益相关群体主要包括：政府、开发商、项目涉及村庄村民、施工建设单位、银行、工程评估等相关单位。在上述不同利益群体中，除项目涉及村庄村民外，均为项目受益群体。而项目涉及村庄村民既有利益受益，也可能有利益损失。原因是，项目实施需要对相关村民原有房屋进行拆迁征收，这种征收可能因对原有宅基地、房屋放弃不适应而带来经济利益受损，又会因征收对其已经稳定的生活生产方式和社会文化结构的破

坏带来文化和精神上的损失。另一方面，如果安置及提供就业岗位，收入的提高，足以弥补其上述损失，则该部分则是利益受益者。项目实施，提供了建筑工人的就业机会，为施 工企业带来了新的业务，并不影响周边环境和生产，因此相关利益群体也是乐于看到的。

5、对所在地文化教育卫生等方面的影响

项目为城中村改造建设项目，项目建成后，能够改善搬迁村民居住环境和生活环境，为本地带来较为先进的现代生活方式和文明，对当地文化教育卫生观念等都具有一定的积极影响。同时，项目的建设势必破坏原有的部分自然景观，需要通过科学的规划和建设来弥补。

6、对所在地基础设施和公共服务的影响

项目实施后，将带来对道路、供电、供水、学校、医院、商业等基础设施的需求和建设，改善本地基础设施和公共服务。在短期内，将由于社会基础设施和公共服务的供需矛盾而造成拥挤等现象。

7、项目对社会服务容量和城市化进程的影响

项目实施过程中，直接改善了洛龙区的基础设施配备条件，增加了洛龙区的社会服务总量，为推进洛龙区经济社会发展条件，提高当地居民的居住水平和生活条件，是当地居民十分期盼的。

二、项目与社会的互适性分析

1、项目与市发展战略的互适性分析

项目产业定位为设施齐全、环境优美、宜商宜居的置业理想家园，其定位符合洛阳市城市总体规划和土地利用总体规划，但应严格按照国家相关政策进 行建设，以符合国家和地方政府的产业政策。

2、项目与所在地区现有技术、文化状况的互适性

项目的实施，推动了发展地方经济的发展，改善当地居民生产生活条

件，促进当地居民的生活、教育水平的提高，能够保证实现项目既定目标，对当地居民就业、收入和基础设施的促进作用而受到当地群众的接受，项目无特殊的文化要求和技术要求,与当地文化技术能 够相互适应和协调发展。

3、项目承接机构能力的互适性

项目承接机构需要具有一定的房地产开发以及项目管理经验。但由于本项 目规模较大，涉及面广，需要制定周密可行的实施方案和应急方案，以加快建 设进度，降低运营成本。

三、项目对公平的影响

项目所在地居民收入水平相对较低，居住条件较差。通过本项目建设，能 够为其带来较好的居住条件，并可通过其现有宅基地资产溢 价获得超出其现有 资产水平的经济补偿，从而提高其收入水平，因此，项目对缩小当地居民贫富 差距具有积极影响。此外，项目的实施为当地普通劳动者提供一定的就业机 会，增加就业人员收入水平，从而缩小当地居民之间的贫富差距。可见，项目对社会公平具有一定的积极作用。

四、业主方自身风险分析及对策

1、业主方自身风险分析

在项目实施阶段，从业主方考虑，要注意防范人为风险、经济风险、自然风险这三大自身风险。人为风险表现为不懂得基建程序，不遵循客观规律，导致决策偏差，行为不规范，对监理认识上的缺陷带来诸多问题等；经济风险表现为工程资金不到位，资金使用效率较低，经济环境、通货膨胀导致物价变动等； 自然风险表现为工程所在地客观存在意外情况，如地下存在文物古迹等。

2、业主方自身风险防范

对策业主方自身的风险是滋生其他风险的基础，只有比较客观的认识自身 的风险，才能防范其他风险的产生，防范自身风险对策，建议如下：对工程进行严格管理，如实行责任落实到具体个人制度，成立项目专家小组，进行每次大的决策时，必须先由专家小组论证；项目实施过程中，结合项目的实际情况，业主方直接指定具有相应资质的监理单位全过程进行监督，规范其建设行为；防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析,对影响造价较大的因素重点分析避免自然风险影响，结合工程所在地的实际情况加强对关键点的控制。

五、项目建设与单位诚信风险分析及对策

1、诚信因素风险分析

在项目建设过程中，业主方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设 备供应商等多个单位进行合作，合作过程中面临参建单位诚信风险，表现为：

（1）设计单位在设计中指定所需材料，设备，变相增加投资成本；设计单位设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本；

（2）监理单位对项目监督不力、管理不善、控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等；

（3）总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠就停工；

（4）材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换， 降低造价，失去诚信。

2、诚信因素防范对策

面对的不同参建单位，业主方应采取不同的措施对有可能出现诚信问题的 关键点进行防范。

（1）对设计单位，业主方先进行建筑方案的策划，提出可行的设计条件，作为合同的附属条件；施工图完成后，交图审中心进行全面审核，提升设计质 量；施工招标之前，由业主方、监理方及相关使 用单位先进行一次图纸会审， 会审结果形成书面文件；施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。

（2）在直接指定监理公司时，对该公司的管理水平与公司业绩作为重点考察；选监理工程师，对其人品及个人业绩作为重点考察，并注重与人的沟通，协调能力；与同一地区的监理单位及时进行技术交流，找出差距，提升管理水 平；

（3）业主方面对材料设备供应商，应注重考察，注重关键设备在工厂的监制、货到付款、供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。

六、项目资金、质量和进度风险分析及对策

1、项目资金、质量和进度风险分析

项目在实施阶段要预防资金、质量、进度三大风险，其中：资金风险表现 资金被业主方截留或挪用，承包商把资金挪为它用等；质量风险表现施工工艺 不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料 不合格导致质量问题等；进 度风险表现施工方没有按时完成预期进度，项目不能按时投入使用等。

2、项目资金、质量和进度风险对策

资金、质量、进度三大风险一脉相承，资金风险是导致质量、进度风

险的 基础。为了确保项目能顺利实施，防止三大风险产生，业主可制定相应的对策：

（1）要抓好资金这一关键点，及时与政府部门沟通，保证工程款按时到位； 成立工程款督察小组，对每一笔工程款支出严格审核等；

（2）与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织 与管理，质量 监督体系等；对项目分部分项工程验收时，业主方及监 理方、工程质量监督 站、施工企业质检部门三方同时现场确认等；

（3）业主方及监理单位要对施工单位的进度计划进行仔细审核，落实好进度管理部门人员及职责分工。

综上所述，本项目建设得到有关部门的大力支持，项目引发社会 矛盾的可能性不大。在项目建设期应选择合理的施工方案，加强施工现场管理，并采取 恰当的安全防护措施，将负面影响降低到最低程度；与所在地区政府保持畅通 的沟通管道，控制不安定因素，避免矛盾激化而影响项目建设进程。在运营期要注意对声学环境、绿化成果的保护，认真落实环保部门的要求，尽量减少对 周边地区的环境容量需求，避免环境因素引发的社会风险。项目建设有利于进一步促进洛龙区的社会经济发展，具有显著的社会效益，基本上不存在社会风险，不会产生或者引发社会矛盾。但应做好项目施工和运营期的管理工作，尽量减少对周边居民日常生活的影响，处理好由此产生的各种矛盾，以避免由此产生的社会风险。

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，推进建设项目结余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：

一、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。

二、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。

三、评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：建议予以入库。

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，已取得建设规划许可证、施工许可证、土地证、环评等手续，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，建设项目结余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。

汝阳县西街社区棚户区改造项目一期
实施方案

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 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 4
1.7 总投资及资金筹措 4
1.8 项目手续 4
1.9 债券资金使用合规性 5
1.10 项目资金保障措施 5
1.11 主管部门责任 6
1.12 项目主体及运作模式 6
第二章 项目社会经济效益 8
2.1 项目的提出 8
2.2 政策背景 8
2.3 社会效益 9
2.4 经济效益 9
2.5 项目公益性 10
第三章 项目投资估算 11
3.1 估算范围 11
3.2 估算说明 11
3.3 投资估算表 11
3.4 专项债券形成资产情况 15
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.....29
5.4 总体评价结果.....29
第六章 风险分析.....30
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施.....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

汝阳县西街社区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

本项目主管部门为汝阳县城关镇人民政府。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为汝阳县城关镇人民政府。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	汝阳县城关镇人民政府
统一社会信用代码	1141032600542227XK
机构性质	机关单位
法定代表人	刘亮亮
机构地址	河南省洛阳市汝阳县城关镇凤山路 1 号
赋码机关	中共汝阳县委机构编制委员会办公室

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

1.3 项目性质

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

债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目采用异地安置，包括项目拆迁范围及安置地点。

项目拆迁范围位于汝阳县城关镇北至北环路，南至滨河北路。

项目安置地点位于汝阳县城关镇兴荣路以西，北环路以南，朝阳路以北，北大街以东。

1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容包括：

（1）原村庄的拆迁：

拆迁村庄为汝阳县城关镇西街社区北至北环路，南至滨河北路的棚户区，拆迁范围占地共 687.75 亩。总拆迁户数 340 户，人口 1,510 人，拆迁建筑面积 81,600.00 ㎡。

（2）安置区建设：

安置区规划占地面积 57.75 亩（合 38,500.00 ㎡），总建筑面积 117,544.84 ㎡。

西街社区棚户区改造（一期）工程安置 340 户，人数 1,510 人，占地面积 57.75 亩（38,500.19 ㎡），安置住宅楼 10 层（地下 1 层，地上 9 层）7 栋，社区居委会业务用房楼 1 栋（2 层），幼儿园建筑 1 栋（3 层）。地上建筑总面积 95,400.00 ㎡。其中住宅建筑面积 63,750.00 ㎡，商铺面积 30,750.00 ㎡，社区居委会建筑面积 300.00 ㎡（3 层）；幼儿园建筑面积 600.00 ㎡（3 层）；地下停车场建筑面积 22,000.00 ㎡。地下停车位 550 个，地下设备用房面积 144.84 ㎡。绿化

面积 11,550.00 ㎡，地上停车场 6,400.00 ㎡，地上停车位 200 个。道路与广场 10,050.00 ㎡，路灯 110 基，污水管网 760.00m，雨水管网 760.00m，电力管网 760.00m，热力管网 760.00m，燃气管网 760.00m，通信管网 760.00m，给水管网 800.00m，机动车充电桩 300 个，非机动充电桩 300 个；大门 2 座，垃圾收集箱 40 个。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	名称	主要技术经济指标		
		单位	数量	单位价值（元）
1	建筑工程			
1.1	住宅	㎡	63,750.00	2,200.00
1.2	商铺	㎡	30,750.00	2,200.00
1.3	社区服务用房	㎡	300.00	2,200.00
1.4	幼儿园	㎡	600.00	2,200.00
1.5	车库及地下室	㎡	22,144.84	2,400.00
2	基础设施配套			
2.1	绿化面积	㎡	11,550.00	125.00
2.2	道路与广场面积	㎡	10,050.00	350.00
2.3	地上停车场面积	㎡	6,400.00	220.00
2.4	路灯	基	110	6,000.00
2.5	非机动车充电桩	个	300	2,000.00
2.6	机动车充电桩	个	300	50,000.00
2.7	污水管网	m	760	800.00
2.8	雨水管网	m	760.00	600.00
2.9	电力管网	m	760.00	1,500.00
2.10	热力管网	m	760.00	1,500.00
2.11	燃气管网	m	760.00	1,000.00
2.12	通信管网	m	760.00	900.00
2.13	给水管网	m	800.00	390.00
2.14	垃圾收集箱	个	40	100.00
2.15	大门	座	2	250,000.00

1.6 建设期

本项目计划建设周期36个月，预计开工日期2023年9月，预计完工日期2026年8月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资为37,929.17万元。其中：财政资金8,929.17万元，专项债券资金29,000.00万元。

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
财政资金	6,000.00	1,500.00	1,429.17	8,929.17	23.54%
专项债券资金	1,300.00	12,700.00	15,000.00	29,000.00	76.46%
合计	7,300.00	14,200.00	16,429.17	37,929.17	100.00%
占比	19.25%	37.44%	43.32%	100.00%	

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得汝阳县发展和改革委员会《关于汝阳县西街社区棚户区改造项目一期可行性研究报告的批复》（汝发改审批〔2022〕167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；

2022年12月23日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室作出《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），汝阳县

西街社区棚户区改造项目一期已列入国家计划和河南省2023年城市棚户区改造项目计划。

1.9 债券资金使用合规性

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

1.10 项目资金保障措施

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

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

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为汝阳县城关镇人民政府，主管部门为汝阳县城关镇人民政府。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为汝阳县城关镇人民政府，项目由汝阳县城关镇人民政府负责建设，项目建成后组建新的单位负责项目的运营。

关于项目债券资金使用，由汝阳县城关镇人民政府按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由汝阳县城关镇人民政府负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由汝阳县城关镇人民政府根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

加快推进汝阳县棚户区改造，是社会统筹发展树立以人为本，坚持科学发展观的重要体现，是保障人民群众生命财产安全，改善居住条件，增加绿化面积，树立汝阳县城市形象的一项民生工程，是全县城市建设工作的重要举措。近年来汝阳县发生了巨大变化，“棚户区”地区居住环境明显改善，城市功能基本完善，城市形象显著提升经济建设和城市建设取得了历史性进步，但仍有大部分低收入家庭集中居住在棚户区片区内，棚户区片区内危旧房体量大、分布广，生活配套设施极为落后，居民大多是困难企业职工、农民和下岗失业人员等社会弱势群体，广大群众改善居住条件和生活环境的愿望十分迫切。所以，通过棚户区改造，可解决片区农民变市民的问题，切实改善老百姓的生活质量已经迫在眉睫。

随着棚户区旧房屋的拆除，新的居民居住小区的建成，将妥善安置拆迁户，本项目安置家庭将搬出破旧、低矮的旧房，搬入配套设施完善、环境优美的居住小区。棚户区的改造将大大改善汝阳县中低收入和困难群体的居住环境，提高居民的生活质量。所以，通过棚户区改造，可解决片区农民变市民的问题，切实改善老百姓的生活质量。

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》、国务院发布了《关于加快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》、《洛阳市人民政府关于进一步规范棚户区和城中村改造工作的意见》等政策文件要求。

2.3 社会效益

项目建成后将使各项目区城及周边环境得到很大改善，加快本地区的建设与开发，带动和引导该区域产业结构和产业布局的调整，带动商业、建筑业、运输业和旅游业等的迅速发展，从而促进项目影响区域的发展。

汝阳县西街社区棚户区改造项目一期的实施，符合汝阳县城市发展建设的要求，发挥汝阳县城区为核心的引领带动作用，促进统筹城乡区域协调发展的总体战略。通过项目的实施，将带动汝阳县城市发展，改善城市形象及风貌，提升土地利用价值，对于加速城市化进程，提高当地居民生活质量，推进地区经济发展，促进社会稳定具有重要意义。

因此，本项目的建设具有良好的社会效益。

2.4 经济效益

本项目建设所用的大部分建筑材料将由本地区供应，这将给建筑业带来发展机遇。项目投入使用后，每年将发生工资、水电费和维修管理费，直接促进区域经济的发展。

本项目可直接、间接地增加就业机会，包括短期就业和长期就

业。直接就业包括项目建设期间工程建设人员就业。间接就业主要指工程建设带动了建材、旅游和商业服务等相关行业的发展，创造了相应的就业机会。

2.5 项目公益性

本项目建设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，增加幸福感，使得社会和谐稳定，人民安居乐业。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；

2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；

3.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

4.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

5.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

6.《洛阳市建设工程材料价格信息（2022年10月）》；

7.河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资为37,929.17万元，其中：工程费用29,126.09万元，工程建设其他费用4,316.99万元，基本预备费2,006.59万元，建设期利息2,479.50万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额				主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	第一部分工程费用							
1	建筑工程	21,042.21	5,260.55		26,302.76			
1.1	住宅	11,220.00	2,805.00		14,025.00	㎡	63,750.00	2,200.00
1.2	商铺	5,412.00	1,353.00		6,765.00	㎡	30,750.00	2,200.00
1.3	社区服务用房	52.80	13.20		66.00	㎡	300.00	2,200.00
1.4	幼儿园	105.60	26.40		132.00	㎡	600.00	2,200.00
1.5	车库及地下室	4,251.81	1,062.95		5,314.76	㎡	22,144.84	2,400.00
2	基础设施配套	687.33	2,136.00		2,823.33			
2.1	绿化面积	144.38			144.38	㎡	11,550.00	125.00
2.2	道路与广场面积	351.75			351.75	㎡	10,050.00	350.00
2.3	地上停车场面积	140.80			140.80	㎡	6,400.00	220.00
2.4	路灯		66.00		66.00	基	110	6,000.00
2.5	非机动车充电桩		60.00		60.00	个	300	2,000.00
2.6	机动车充电桩		1,500.00		1,500.00	个	300	50,000.00
2.7	污水管网		60.80		60.80	m	760	800.00

序号	项目名称	估算金额				主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
2.8	雨水管网		45.60		45.60	m	760.00	600.00
2.9	电力管网		114.00		114.00	m	760.00	1,500.00
2.10	热力管网		114.00		114.00	m	760.00	1,500.00
2.11	燃气管网		76.00		76.00	m	760.00	1,000.00
2.12	通信管网		68.40		68.40	m	760.00	900.00
2.13	给水管网		31.20		31.20	m	800.00	390.00
2.14	垃圾收集箱	0.40			0.40	个	40	100.00
2.15	大门	50.00			50.00	座	2	250,000.00
	工程费用小计	21,729.53	7,396.55		29,126.09			
二	工程建设其他费用							
1	勘察费用			233.01	233.01	第一部分工程费用	29,126.09	0.80%
2	设计费用			649.51	649.51	第一部分工程费用	29,126.09	2.23%
3	建设单位管理费用			291.26	291.26	第一部分工程费用	29,126.09	0.40%
4	前期工程咨询费用			81.55	81.55	第一部分工程费用	29,126.09	0.28%
5	工程监理费用			524.27	524.27	第一部分工程费用	29,126.09	1.80%
6	工程招标费用			40.11	40.11	第一部分工程费用	29,126.09	0.14%
7	环境评估			49.51	49.51	第一部分工程费用	29,126.09	0.56%
8	工程保险费			87.38	87.38	第一部分工程费用	29,126.09	0.30%

序号	项目名称	估算金额				主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
9	场地准备及临时设施费			233.01	233.01	第一部分工程费用	29,126.09	0.80%
10	工程造价咨询费			87.38	87.38	第一部分工程费用	29,126.09	0.50%
11	搬迁费			81.60	81.60	户	340.00	2400
12	过渡安置费			1,958.40	1,958.40	户	340.00	57,600.00
	工程建设其他费小计			4,316.99	4,316.99			
	第一、第二部分费用合计				33,443.08			
三	基本预备费			2,006.59	2,006.59	一+二部分工程费用	33,443.08	6.00%
四	建设期利息			2,479.50	2,479.50		29,000.00	
五	总投资	21,729.53	7,396.55	4,486.08	37,929.17			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 专项债券形成资产情况

本项目专项债券形成资产相关内容具体如下：

资产类型及数量：（1）原村庄的拆迁：

拆迁村庄为汝阳县城关镇西街社区北至北环路，南至滨河北路的棚户区，拆迁范围占地共687.75亩。总拆迁户数340户，人口1,510人，拆迁建筑面积81,600.00㎡。

（2）安置区建设：

安置区规划占地面积57.75亩（合38,500.00㎡），总建筑面积117,544.84㎡。

西街社区棚户区改造（一期）工程安置340户，人数1,510人，占地面积57.75亩（38,500.19㎡），安置住宅楼10层（地下1层，地上9层）7栋，社区居委会业务用房楼1栋（2层），幼儿园建筑1栋（3层）。地上建筑总面积95,400.00㎡。其中住宅建筑面积63,750.00㎡，商铺面积30,750.00㎡，社区居委会建筑面积300.00㎡（3层）；幼儿园建筑面积600.00㎡（3层）；地下停车场建筑面积22,000.00㎡。地下停车位550个，地下设备用房面积144.84㎡。绿化面积11,550.00㎡，地上停车场6,400.00㎡，地上停车位200个。道路与广场10,050.00㎡，路灯110基，污水管网760.00m，雨水管网760.00m，电力管网760.00m，热力管网760.00m，燃气管网760.00m，通信管网760.00m，给水管网800.00m，机动车充电桩300个，非机动充电桩300个；大门2座，垃圾收集箱40个。

经预估，项目建成后形成资产价值为33,409.67万元。

项目资产权益归属于汝阳县城关镇人民政府，资产持有单位为汝阳县城关镇人民政府。

本项目对专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同资产重复性融资。

本项目收入类型主要为土地的出让收入。经计算，本项目债券存续期内累计净收益43,134.64万元，上缴财政应付债券本金及利息合计35,525.00万元，上缴比例82.36%。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

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

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

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

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

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

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；

10.《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；

11.项目可行性研究报告及批复。

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请债券资金总额29,000.00万元，其中，2024年已发行债券资金1,300.00万元，2025年计划申请使用债券资金12,700.00万元，2026年计划申请使用债券资金15,000.00万元；本次申请使用12,700.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		1,300.00		1,300.00	4.50%	58.50	58.50
第 2 年	1,300.00	12,700.00		14,000.00	4.50%	630.00	630.00
第 3 年	14,000.00	15,000.00		29,000.00	4.50%	1,305.00	1,305.00
第 4 年	29,000.00			29,000.00	4.50%	1,305.00	1,305.00
第 5 年	29,000.00		1,300.00	27,700.00	4.50%	1,305.00	2,605.00
第 6 年	27,700.00		12,700.00	15,000.00	4.50%	1,246.50	13,946.50
第 7 年	15,000.00		15,000.00		4.50%	675.00	15,675.00
合计		29,000.00	29,000.00			6,525.00	35,525.00

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

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大

不利影响；

（7）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期5年，建设36个月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第4年），收益期4年。

2.项目运营收入分析

表5-2建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	土地拆迁	土地的出让收入	60,500.00	100.00%
合计			**60,500.00**	**100.00%**

（1）土地的出让收入

①数量：

本项目是异地安置，出让土地拆迁村庄为汝阳县城关镇西街社区北至北环路，南至滨河北路的棚户区，拆迁范围占地共687.75亩，可用于出让的地块共550.00亩，土地性质为住宅用地。

②价格：

经调查，项目区周边近期住宅用地出让情况如下：

年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积（亩）	土地出让金（万元）	单价	面积（㎡）
2022年	4103262022B00059	汝阳县城马兰路以西、城东路伟才幼儿园以北	城镇住宅-普通商品住房用地	29.63	4,296.35	145.00	19,753.36
2022年	4103262022B00079	汝阳县城南新区瑞云大道以南、桥南路以东、城瑞路以西	城镇住宅-普通商品住房用地	5.52	891.76	161.60	3,678.85
2022年	4103262022B00101	汝阳县城紫罗新区洛峪路以西1	城镇住宅-普通商品住房用地	51.75	5,692.48	110.00	34,499.89
2022年	4103262022B00062	汝阳县县城城南新区瑞云大道以南、城瑞路以西	城镇住宅-普通商品住房用地	2.23	360.77	162.00	1,484.67

年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积（亩）	土地出让金（万元）	单价	面积（㎡）
平均值				89.12	11,241.36	126.13	

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市汝阳县	电子监管号：	4103262022B00059
项目名称：	汝阳县城鑫置业有限公司		
项目位置：	县城马兰路以西、城东路伟才幼儿园以北		
面积(㎡)：	19753.36	土地来源：	新增建设用地(来自存量库)
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	城镇住宅-普通商品住房用地70年; 其他商服用地40年;	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	4296.35

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	2022-03-24	4296.35	--

土地使用权人：	汝阳县城鑫置业有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.6	约定交地时间：	2022-05-22
约定开工时间：	2023-05-22				约定竣工时间：	2026-05-22
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	汝阳县				合同签订日期：	2022-02-22

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市汝阳县	电子监管号：	4103262022B00079
项目名称：	洛阳市信诚房地产开发有限公司		
项目位置：	县城城南新区瑞云大道以南、桥南路以东、城瑞路以西		
面积(㎡)：	3678.85	土地来源：	现有建设用地
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	城镇住宅-普通商品住房用地58年; 其他商服用地28年;	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	891.76

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	2022-03-24	891.76	--

土地使用权人：	洛阳市信诚房地产开发有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.9	约定交地时间：	2022-05-22
约定开工时间：	2023-05-22				约定竣工时间：	2026-05-22
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	汝阳县				合同签订日期：	2022-02-22

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市汝阳县			电子监管号：	4103262022B00062
项目名称：	洛阳市信诚房地产开发有限公司				
项目位置：	县城城南新区瑞云大道以南、城瑞路以西				
面积(㎡)：	1484.67			土地来源：	现有建设用地
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	城镇住宅-普通商品住房用地58年; 其他商服用地28年;			行业分类：	房地产业
土地级别：	一级			成交价格(万元)：	360.774
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	2022-03-24	360.774	--	
土地使用权人：	洛阳市信诚房地产开发有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 2.9		约定交地时间：	2022-05-22
约定开工时间：	2023-05-22			约定竣工时间：	2026-05-22
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	汝阳县			合同签订日期：	2022-02-22

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市汝阳县			电子监管号：	4103262022B00101
项目名称：	汝阳县城鑫置业有限公司（洛龄地块1）				
项目位置：	县城紫罗新区洛龄路以西1				
面积(㎡)：	34499.89			土地来源：	新增建设用地
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	城镇住宅-普通商品住房用地70年; 其他商服用地40年; 公园与绿地50年;			行业分类：	房地产业
土地级别：	三级			成交价格(万元)：	5692.478
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	2022-03-26	5692.478	--	
土地使用权人：	汝阳县城鑫置业有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 1.7		约定交地时间：	2022-05-24
约定开工时间：	2023-05-24			约定竣工时间：	2026-05-24
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	汝阳县			合同签订日期：	2022-02-24

参考以上住宅用地价格，基于谨慎性原则，本项目的土地出让价格为 110.00 万元/亩，存续期内不再上涨。

③出让计划：

假设本项目可出让土地在债券存续的第 4-7 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）				合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
土地	137.50	137.50	137.50	137.50	550.00

3.项目运营成本分析

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省金国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。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，汝阳县为第 15 等，土地出让平均收益为 15.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	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），新增建设用地土地有偿使用费，由市、县人民政府按照国土资源部或省、自治区、直辖市国土资源管理部门核定的当地实际新增建设用地面积、相应等别和征收标准缴纳。汝阳县征收等别为十五等，征收标准为 10.00 元/平方米。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	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

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

4.净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	预测期			
				第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	**出让收入**	**万元**	**60,500.00**	**15,125.00**	**15,125.00**	**15,125.00**	**15,125.00**
	收储土地类型及面积（亩）	住宅	550.00	137.50	137.50	137.50	137.50
	单价（万元/亩）	住宅		110.00	110.00	110.00	110.00
二	**成本合计**	**万元**	**17,365.36**	**4,341.34**	**4,341.34**	**4,341.34**	**4,341.34**
（一）	土地出让基金及费用	万元	6,581.68	1,645.42	1,645.42	1,645.42	1,645.42
1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,815.00	453.75	453.75	453.75	453.75
2	农业土地开发资金	15.00 元/平方米*30%	165.00	41.25	41.25	41.25	41.25
3	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,210.00	302.5	302.5	302.50	302.50
4	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,815.00	453.75	453.75	453.75	453.75
5	土地开发费用	土地出让收入的 2%	1,210.00	302.5	302.5	302.50	302.50
6	新增建设用地土地有偿使用费	10.00 元/平方米	366.68	91.67	91.67	91.67	91.67
（二）	土地收益提取各类资金	万元	10,783.68	2,695.92	2,695.92	2,695.92	2,695.92
1	教育资金	土地出让收益的 10%	5,391.84	1,347.96	1,347.96	1,347.96	1,347.96

序号	项目	单位/取费标准	合计	预测期			
				第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
2	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	5,391.84	1,347.96	1,347.96	1,347.96	1,347.96
三	**收益**	**万元**	**43,134.64**	**10,783.66**	**10,783.66**	**10,783.66**	**10,783.66**

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
一	经营活动产生的现金						
1	经营活动收入	60,500.00		15,125.00	15,125.00	15,125.00	15,125.00
2	经营活动支出（含税费）	17,365.36		4,341.34	4,341.34	4,341.34	4,341.34
	经营活动产生的现金净额	43,134.64		10,783.66	10,783.66	10,783.66	10,783.66
二	投资活动产生的现金						
1	建设成本支出（含建设期利息）	37,929.17	37,929.17				
	投资活动产生的现金净额	-37,929.17	-37,929.17				
三	融资活动产生的现金						
1	财政资金	8,929.17	8,929.17				
2	债券资金	29,000.00	29,000.00				

序号	项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
3	银行借款						
4	偿还债券本金	29,000.00			1,300.00	12,700.00	15,000.00
5	偿还银行借款本金						
6	支付运营期债券利息	4,531.50		1,305.00	1,305.00	1,246.50	675.00
7	支付银行借款利息						
	融资活动产生的现金净额	4,397.67	37,929.17	-1,305.00	-2,605.00	-13,946.50	-15,675.00
四	净现金流量	9,603.14		9,478.66	8,178.66	-3,162.84	-4,891.34
五	累计现金流量	9,603.14		9,478.66	17,657.32	14,494.48	9,603.14

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		58.50	58.50	
第 2 年		630.00	630.00	
第 3 年		1,305.00	1,305.00	
第 4 年		1,305.00	1,305.00	10,783.66
第 5 年	1,300.00	1,305.00	2,605.00	10,783.66
第 6 年	12,700.00	1,246.50	13,946.50	10,783.66
第 7 年	15,000.00	675.00	15,675.00	10,783.66
合计	29,000.00	6,525.00	35,525.00	43,134.64
本息覆盖倍数	1.21			

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

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 43,134.64 万元，应付债券本金及利息合计 35,525.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

导致项目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。**

平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）

（余沟村安置点）

实施方案

项目单位：平顶山市新华区住房和城乡建设局

主管部门：平顶山市新华区住房和城乡建设局

财政部门：平顶山市新华区财政局

编制日期：2025 年 5 月

项目重大事项变更情况说明

2018 年 6 月 18 日，平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）获得平顶山市新华区发展和改革委员会批复（平新发改〔2018〕15 号），由于城市规划调整，项目建设用地发生重大变更，项目部分安置地块规划调整，原投资额、安置地点、建设面积等内容发生相应变化。经河南省住房和城乡建设厅关于调整平顶山市棚户区改造项目的函及平顶山市新华区发展和改革委员会批复（平新发改〔2023〕93 号）确定变更后内容如下：

原项目建设地点：包括余沟村、新庄村、褚庄村三个安置片区。原安置区位于六余路以北，平煤铁路专用线以南；七矿路以西，优胜街以北；新庄沟以东，新庄东沟以西，湛河以北三个区域。

变更项目建设地点：调整为平安大道以北、建设路南两个安置片区。平安大道以北安置片区：位于新华区武庄沟以西，东穿团结路、西穿稻香路、北邻规划一路、南邻平安大道（控规区位 01-2、05-1 地块）；建设路南安置片区：位于稻香路以东、凌云路以西、建设路以南、湛北路以北（控规区位 A-04、A-06、A-10-1、A-11 四个地块）。

原建设内容：该项目原规划总用地面积 174043.85 平方米（合 261.06 亩），总建筑面积 550537.00 平方米，安置住宅面积 391920.00 平方米。征收安置 4923 户，采用货币化安置和新建安置房实物安置相结合的方式实施，其中货币化安置 1657 套，新建安置房 3266 套。余沟村安置区规划用地面积 70895.70 平方米（合 106.34 亩），总建筑面积 189198.84 平方米，新建安置房 1072 套，安置住宅建筑面积 129653.84 平方米。褚庄村安置区规划用地面积 43030.52 平方米（合 64.55 亩），总建筑面积 116998.26 平方米，新建安置房 728 套，安置住宅建筑面积 83602.26 平方米。新庄村安置区规划用地面积

60117.63 平方米（合 90.18 亩），总建筑面积 244339.90 平方米，新建安置房 1466 套，安置住宅建筑面积 178663.90 平方米。

变更后建设内容：调整为总用地面积 125622.78 平方米（合 188.43 亩），总建筑面积 628031.81 平方米，安置住宅面积 428971.58 平方米。征收安置 4923 户，采用货币直补的货币化安置和新建安置房的实物安置相结合的方式实施，其中货币化安置 1451 套，新建安置房 3472 套。其中：平安大道以北安置片区：规划用地面积 30570.42 平方米（合 45.85 亩），项目总建筑面积 164057.43 平方米，安置住宅面积 124052.09 平方米，安置住户 1200 户；建设路南安置片区：规划用地面积 95052.36 平方米（合 142.58 亩），项目总建筑面积 463974.38 平方米，安置住宅面积 304919.49 平方米，安置住户 2272 户。调整后，该项目的征收总户数等其他内容均保持不变。

原项目总投资：249693.67 万元。

变更后项目总投资：267885.78 万元。

根据《河南省财政厅关于印发河南省政府债券项目重大事项变更操作指引的通知》豫财债〔2023〕35 号要求，特进行本次方案编制工作。

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 4
七、棚改计划情况 4
八、项目总投资 5
九、主要技术经济指标 5
十、项目资本金安排情况 12
十一、主管部门责任 12
十二、项目审批情况 13
十三、债券资金使用合规性 14
十四、事前绩效评价情况 14
第二章 项目社会经济效益 16
第三章 项目投资估算与资金筹措 18
一、估算范围 18
二、估算说明 18
三、估算依据 20
四、投资估算 20
五、资金筹措计划 21
六、项目资金保障措施 31
第四章 项目专项债券融资方案 32
一、编制依据 32
二、债券使用计划 33

三、投资者保护措施 33
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 35
一、项目收益 35
二、现金流出 41
三、预期收益融资平衡分析 43
第六章 风险分析 44
第七章 信息披露计划 46
第八章 事前绩效评估报告 47
一、评估对象 47
二、评估思路 47
三、评估结论 47

第一章 项目概况

一、项目名称

平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）（以下简称“本项目”或“项目”）。

二、项目实施主体及运作模式

本项目债券资金申请单位：平顶山市新华区住房和城乡建设局。

本项目资产登记单位：平顶山市新华区住房和城乡建设局。

本项目建设单位：平顶山市兴华城市建设发展有限公司。

本项目运作模式：作为政府投资项目，通过相关采购流程，确定由平顶山市兴华城市建设发展有限公司作为建设单位负责全过程监督管理工作。平顶山市新华区住房和城乡建设局应根据项目建设进度向平顶山市新华区财政局申请拨付项目建设资金。在收到平顶山市新华区财政局拨付的建设资金后，平顶山市新华区住房和城乡建设局应专款专用，不得截留、挪用，并接受财政局、审计局等部门的审计和监督。

本项目债券资金申请单位、资产登记单位均为平顶山市新华区住房和城乡建设局，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

项目属于有一定收益的公益性项目。

四、建设地点

项目建设地点为平安大道以北、建设路南两个安置片区。

平安大道以北安置区位于新华区武庄沟以西、东穿团结路、西穿

稻香路、北邻规划一路、南邻平安大道（控规区位 01-2、05-1 地块）。

建设路南安置区位于平顶山市新华区建设路以南、稻香路以东、湛北路以北与凌云路以西（控规区位 A-04、A-06、A-10-1、A-11 四个地块）。



图 1-1 平安大道以北安置区项目区位图



图 1-2 建设路南安置区项目区位图

五、建设规模及内容

项目总用地面积 125622.78 平方米（188.43 亩），总建筑面积 628031.81 平方米，其中地上建筑面积 457136.81 平方米，地下建筑

面积 170895.00 平方米，安置住户 3472 户，机动车停车位 4407 辆，非机动车停车位 6855 辆。

其中：

（1）平安大道以北安置区 05-1 地块

规划用地面积 10075.22 平方米，项目总建筑面积 40960.00 平方米，其中地上建筑面积 30215.00 平方米，地下建筑面积 10745.00 平方米，安置住户约 285 户，容积率 2.99，建筑密度 19.21%，绿化率 35.05%。

（2）平安大道以北安置区 01-2 地块

规划用地面积 20495.20 平方米，项目总建筑面积 123097.43 平方米，其中地上建筑面积 94257.43 平方米，地下建筑面积 28840.00 平方米，安置住户约 915 户，容积率 4.59，建筑密度 21.03%，绿化率 35.02%。

（3）建设路南安置区 A-04 地块

A-04 地块规划用地面积 26215.29 平方米。本项目总建筑面积 125639.80 平方米，其中地上建筑面积 91739.80 平方米，地下建筑面积 33900.00 平方米，安置住户约 640 户，容积率 3.5，建筑密度 25%，绿化率 35%。

（4）建设路南安置区 A-06 地块

A-06 地块规划用地面积 44862.12 平方米。本项目总建筑面积 218966.22 平方米，其中地上建筑面积 157016.22 平方米，地下建筑面积 61950.00 平方米，安置住户约 1060 户，容积率 3.5，建筑密度 25%，绿化率 35%。

（5）建设路南安置区 A-10-1 地块

A-10-1 地块规划用地面积 12021.93 平方米，总建筑面积

60174.90 平方米，其中地上建筑面积 42074.90 平方米，地下建筑面积 18100.00 平方米，安置住户约 326 户；容积率 3.5，建筑密度 24.5%，绿化率 35%。

（6）建设路南安置区 A-11 地块

A-11 地块规划用地面积 11953.02 平方米。本项目总建筑面积 59193.46 平方米，其中地上建筑面积 41833.46 平方米，地下建筑面积 17360.00 平方米，安置住户约 246 户，容积率 3.5，建筑密度 22.90%，绿化率 35%。

建设内容包括住宅楼，社区服务公共用房，地下车库及室外绿化、道路硬化、围墙、大门、给水、雨水、污水、电力、燃气、热力、弱电管网等配套设施。

六、建设期

本项目建设周期为 36 个月，受疫情、污染防治及建设进度的影响，工程进度延迟，预计 2026 年 12 月完工。

七、棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室发布的《河南省保障性安居工程领导小组办公室关于调整平顶山等市县 2018 年棚改项目计划的通知》（豫保安居办〔2018〕10 号），平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）已被纳入 2018 年国家棚户区改造项目计划。

根据《河南省住房和城乡建设厅关于调整平顶山市棚户区改造项目的函》该项目 2018 年列入国家台账，调整安置地块位置；货币化安置套数由 1657 调整为 1451 套，实物安置套数由 3266 套调整为 3472 套。

八、项目总投资

项目估算总投资 267885.78 万元，其中，工程费 172690.72 万元，工程建设其他费 70817.52 万元（含拆迁费 58325.24 万元）；基本预备费 12175.41 万元；建设期利息 12202.13 万元。

九、主要技术经济指标

表 1.1 总地块技术指标表

名称			数量	单位	备注
用地面积			125622.78	㎡	
总建筑面积			628031.81	㎡	
地上计容建筑面积			457136.81	㎡	
其中	住宅建筑面积		428971.58	㎡	
	商业&配套面积		41012.26	㎡	
	其中	商业用房面积	21287.00	㎡	平均商业建筑占比5.36%
		物业管理用房	1340.23	㎡	集中设置在A-04地块，按地上0.2%配建
		社区服务用房	1281.84	㎡	集中设置在A-06地块，≥30㎡/百户
		居家养老用房	1090.00	㎡	集中设置在A-06地块，≥30㎡/百户
		社区卫生服务站	325.00	㎡	集中设置在A-06地块，≥300㎡
		社区文化活动站	291.00	㎡	集中设置在A-04地块，≥250㎡
		菜市场	700	㎡	集中设置在A-04地块，≥600㎡
		村委会	1263.00	㎡	集中设置在A-11地块
		公共厕所	60.00	㎡	要求设置在A-11地块，≥60㎡
		其他配套用房	13374.19	㎡	门卫配套、设施用房
地下建筑面积			170895.00	㎡	
总住宅户			3472.00		
人口（3.2人/户）			11110.00	户	
机动车停车数			4407.00	辆	
非机动车停车位			6855.00	辆	

表 1-2　平安大道以北安置区 05-1 地块技术指标

名称			数量	单位
规划用地面积			10075.22	㎡
总建筑面积			40960.00	
地上建筑面积			30215.00	
其中	住宅建筑面积		29794.66	
	商业&配套面积		420.34	
	其中	社区服务用房	85.50	
		物业管理用房	163.84	
		便民店	171.00	
地下建筑面积			10745.00	
容积率			2.999	
占地面积			1935.00	
建筑密度			19.21%	
绿地率			35.05%	
总住宅户数			285	户
人口（3.2人/户）			912	人
机动车停车数			342	辆
其中	地上车位		35	辆
	地下车位		307	辆
非机动车停车位			428	辆

表 1-3　平安大道以北安置区 01-2 地块技术指标

名称			数量	单位
规划用地面积			20495.20	㎡
总建筑面积			123097.43	
地上建筑面积			94257.43	
其中	住宅建筑面积		92581.54	
	商业&配套面积		1675.89	
	其中	社区服务用房	274.50	
		物业管理用房	492.39	
		社区养老服务	360.00	
		便民店	549	
地下建筑面积			28840.00	
容积率			4.599	
占地面积			4310.14	
建筑密度			21.03%	
绿地率			35.02%	

名称		数量	单位
总住宅户数		915	户
人口（3.2人/户）		2928	人
机动车停车数		915	辆
其中	地上车位	91	辆
	地下车位	824	辆
非机动车停车位		1373	辆

表 1-4　建设路南安置区 A-04 地块技术指标

名称			数量	单位
用地面积			26215.29	㎡
总建筑面积			125639.80	㎡
地上计容建筑面积			91739.80	㎡
其中	住宅建筑面积		81009.80	㎡
	其中	标准层建筑面积	78809.80	㎡
		住宅底层门厅	1650.00	㎡
		屋顶机房面积	550.00	㎡
	商业&配套面积		10730.00	㎡
	其中	商业用房面积	8895.00	㎡
		物业管理用房	684.00	㎡
		社区文化活动站	176.00	㎡
		菜市场	700.00	㎡
		其他配套用房	275.00	㎡
地下建筑面积			33900.00	㎡
其中	地下一层		21600.00	㎡
	地下二层		12300.00	㎡
容积率			3.50	
占地面积			6553.80	㎡
建筑密度			25.00	%
绿地面积			9175.40	㎡
绿地率			35.00	%
总住宅户数			640.00	户
人口（3.2人/户）			2048.00	人

名称		数量	单位
机动车停车数		880.00	辆
其中	地上车位	40.00	辆
	地下车位	840.00	辆
非机动车停车位		1672.00	辆
其中	地上车位	150.00	辆
	地下车位	1522.00	辆

表 1-5　建设路南安置区 A-06 地块技术指标

名称			数量	单位
用地面积			44862.12	㎡
总建筑面积			218966.22	㎡
地上计容建筑面积			157016.22	㎡
其中	住宅建筑面积		145549.22	㎡
	其中	标准层建筑面积	143163.22	㎡
		住宅底层门厅	1451.00	㎡
		屋顶机房面积	935.00	㎡
	商业&配套面积		11467.00	㎡
	其中	商业用房面积	9290.00	㎡
		社区服务用房	758.00	㎡
		居家养老用房	730.00	㎡
		社区卫生服务站	325.00	㎡
		社区文化活动站	115.00	㎡
		其他配套用房	249.00	㎡
地下建筑面积			61950.00	㎡
其中	地下一层		39450.00	㎡
	地下二层		22500.00	㎡
地下人防建筑面积			22788.00	㎡
容积率			3.50	
占地面积			11215.5	㎡
建筑密度			25.0%	
绿地面积			15701.7	㎡

绿地率		35.0%	
总住宅户数		1060	户
人口（3.2人/户）		3392	人
机动车停车数		1471	辆
其中	地上车位	70	辆
	地下车位	1401	辆
非机动车停车位		2333	辆
其中	地上车位	300	辆
	地下车位	2033	辆

表 1-6　建设路南安置区 A-10-1 地块技术指标

名称			数量	单位
用地面积			12021.93	㎡
总建筑面积			60174.90	㎡
地上计容建筑面积			42074.90	㎡
其中	住宅建筑面积		40453.90	㎡
	其中	标准层建筑面积	39777.90	㎡
		住宅底层门厅	401.00	㎡
		屋顶机房面积	275.00	㎡
	商业&配套面积		1621.00	㎡
	其中	商业用房面积	1536.00	㎡
		其他配套用房	85.00	㎡
地下建筑面积			18100.00	㎡
其中	地下一层		9050.00	㎡
	地下二层		9050.00	㎡
容积率			3.50	
占地面积			2951	㎡
建筑密度			24.50%	
绿地面积			4207.7	㎡
绿地率			35.00%	
总住宅户数			326	户

名称		数量	单位
人口（3.2人/户）		1043	人
机动车停车数		422	辆
其中	地上车位	14	辆
	地下车位	408	辆
非机动车停车位		612	辆
其中	地上车位	150	辆
	地下车位	462	辆

表 1-7　建设路南安置区 A-11 地块技术指标

名称			数量	单位
用地面积			11953.02	㎡
总建筑面积			59193.46	㎡
地上计容建筑面积			41833.46	㎡
其中	住宅建筑面积		39582.46	㎡
	其中	标准层建筑面积	39116.46	㎡
		住宅底层门厅	191.00	㎡
		屋顶机房面积	275.00	㎡
	商业&配套面积		2251.00	㎡
	其中	商业用房面积	846.00	㎡
		村委会	1263.00	㎡
		公共厕所	60.00	㎡
		其他配套用房	82.00	㎡
地下建筑面积			17360.00	㎡
其中	地下一层		8680.00	㎡
	地下二层		8680.00	㎡
容积率			3.50	
占地面积			2735.00	㎡

名称		数量	单位
建筑密度		22.9%	
绿地面积		4183.6	㎡
绿地率		35.0%	
总住宅户数		246	户
人口（3.2人/户）		787	人
机动车停车数		377	辆
其中	地上车位	22	辆
	地下车位	355	辆
非机动车停车位		437	辆
其中	地上车位	50	辆
	地下车位	387	辆

表 1-8　经济指标表

序号	名称	单位	数量	备注
1	项目总投资	万元	267885.78	
1.1	工程费用	万元	172690.72	
1.1.1	A-04地块	万元	33099.69	
1.1.2	A-06地块	万元	64111.95	
1.1.3	A-10-1地块	万元	15932.24	
1.1.4	A-11地块	万元	15658.95	
1.1.5	05-1地块	万元	11297.78	
1.1.6	01-2地块	万元	32590.11	
1.2	工程建设其他费用	万元	70817.52	
1.3	基本预备费	万元	12175.41	
1.4	建设期利息	万元	12202.13	
2	资金筹措	万元	267885.78	
2.1	自有资金	万元	87885.78	
	所占比例	%	32.81%	

序号	名称	单位	数量	备注
2.2	专项债券	万元	180000.00	
	所占比例	%	67.19%	

十、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，平顶山市新华区住房和城乡建设局计划缴纳资本金87885.78万元，资本金全部为地方政府配套，不存在使用专项债券作为项目资本金的情形。同时，平顶山市兴华城市建设发展有限公司将设立专门账户使用地方政府配套和专项债券资金，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。

十一、主管部门责任

本项目主管部门为平顶山市新华区住房和城乡建设局。项目主管部门和项目单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，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，推动本项目早见成效。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

根据平顶山市新华区住房和城乡建设局提供的资料，本项目已经取得的主要审批文件如下：

2018 年 6 月 10 日，平顶山市新华区发展和改革委员会出具了《关于对平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）可行性研究报告的批复》（平新发改〔2018〕15 号），同意该项目实施。

2023 年 10 月 30 日，平顶山市新华区发展和改革委员会出具了《关于平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）可行性研究报告的调整批复》（平新发改〔2023〕93 号），同意该项目调整实施。

2025 年 4 月 21 日，河南省住房和城乡建设厅函平顶山市人民政府，关于调整平顶山市棚户区改造项目：调整平顶山市新华区“平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）1 个棚改项目的安置地块位置及安置方式：2018 年列入国家台账。调整安置地块位置；货币化安置套数由 1657 调整为 1451 套，实物安置套

数由3266套调整为3472套。

2025年5月12日，平顶山市新华区人民政府对《平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目(二期)(余沟村安置点)》重大事项变更进行了的批复：根据《河南省住房和城乡建设厅关于调整平顶山市棚户区改造项目的函》要求，经区十一届政府第36次常务会议研究，同意你单位关于平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）重大事项变更情况的意见。请严格按照相关工作要求，做好项目调整后续工作，抓紧完善手续并加快建设进度，确保群众按时回迁安置。

本项目立项手续完备、项目筹备工作充足有序，债券资金到位后，项目资金能立即形成实际支出，项目成熟度高。

十三、债券资金使用合规性

本项目是具有一定收益的公益性项目，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，债券不是用于单位补贴及偿债，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新华区住房和城乡建设局，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、事前绩效评价情况

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好地发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进地方政府配套往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资

金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号），财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法财预〔2021〕61号》的通知，结合项目绩效目标表、项目实施方案、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作。

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

第二章 项目社会经济效益

一、主要社会效益包括以下几方面：

1、改善居民的生活环境

解决居住困难本项目极大地改善了项目所在区域居民的生活环境和生活条件，彻底解决安全隐患和环境污染的难题。项目保障性住房建设完成后，项目绿化及公共辅助设施的建成，改善区域投资环境及居民居住生活环境。

2、促进社会和谐发展

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

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

3、提高土地集约利用价值

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

二、主要经济效益包括以下几方面：

1、带动相关产业的发展

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

2、提升城市形象

本项目将遵照新华区城乡总体规划要求，对城市功能的完善及基础设施的配套起到提升作用。对新华区的面貌改善效用巨大，为物流园区持续快速发展奠定基础。

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，促进区域土地具有更高的利用和开发价值，对经济发展将会有巨大的促进作用。

三、项目公益性分析

本项目的建成，首先改善了拆迁户的居住生活环境。优雅人性化的居住小区、完善的小区物业管理，较大程度提高了人民物质文化生活水平，使入住小区的业主能够安居乐业，精神生活丰富。

此外，对提升平顶山市的城市品位能够产生较大影响。城市形象的提高，将有效地带动区域经济发展，有利于扩大内需，扩大招商引资，从根本上促进人民生活水平的提高，促进平顶山市全面小康社会建设。

因此，平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）以追求社会效益最大化为根本目的，此类项目具有投资大、公益性强、受益面广等特点，属于典型的公益性项目。

综上所述，本项目建设是十分必要的，具有公益性的。

第三章 项目投资估算与资金筹措

一、估算范围

本项目投资估算范围主要包括以下方面：

1、拆迁投资

拆迁费用：拆迁补偿费、临时安置费、搬迁补助费等。

2、新建安置房投资

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：土地费用、项目建设管理费、项目前期工作咨询费、工程勘察费、地质灾害危险性评估、工程设计费、建设工程监理费、招标代理服务费、工程造价咨询服务费、环境影响评价费、工程担保费、节能评估费、城市基础配套费、消防设施及电气安全检测费、检测费、劳动安全卫生评审费、场地及临时设施费等。

3）基本预备费。

二、估算说明

1、工程费用

本项目工程费用包括建筑安装工程费、设备购置费，根据相同结构的类似工程计算，并参考现行市场材料价格和当地工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。其中，设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入，建筑材料价格均依据当地现行规定并结合当前的市场情况进行估算。

2、工程建设其他费用

（1）土地费用：根据建设单位提供数据，暂按 20 万元/亩计。

（2）项目建设管理费：按照财政部财建〔2016〕504 号文件规定计取。

（3）项目前期工作咨询费：按照国家计委计价格〔1999〕1283号文件规定计取。

（4）工程勘察费：按照国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文件规定计取。

（5）工程设计费：按照国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文件规定计取。

（6）建设工程监理费：按照豫建监协〔2015〕19号文件规定计取。

（7）招标代理服务费：按照发改价格〔2015〕299号、豫发改收费〔2011〕627号文件规定计取。

（8）工程造价咨询服务费：按照中价协〔2013〕35号文件规定计取。

（9）环境影响评价费：按照国家计委（2002）125号、豫发改收费〔2011〕627号文件规定计取。

（11）节能评估费：按照国家计委计价格〔1999〕1283号文件规定计取。

（12）劳动安全卫生评审费：按照建标〔2007〕164号文件规定计取。

（13）场地及临时设施费：按照建标〔2007〕164号文件规定计取。

（14）地质灾害危险性评估费：按照《地质灾害危险性评估收费管理办法（试行稿）》（国土资源部地质环境司2005年4月）计取。

（15）工程担保费：按照建标（2007）164 号文计取。

（16）城市基础配套费：按照《平顶山市城市基础设施配套费征收管理办法 》平政〔2020〕19号计取，地上建筑面积 120/㎡，地下

建筑面积30/㎡。

（17）消防设施及电气安全检测费：按照豫维检[2016]第001号计取。

（18）检测费：按市场价计入。

3、基本预备费：按工程费用和工程建设其他费用的5%进行估算。

三、估算依据

投资估算主要根据各专业所提工程量，依据下列资料编制：

（1）《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；

（2）《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；

（3）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

（4）《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

（5）《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

（6）《平顶山市建设工程材料基准价格信息》；

（7）《平顶山市人民政府关于印发平顶山市征地青苗及地上附着物补偿标准的通知》（平政〔2017〕33号）；

（8）《新华区棚户区改造货币化安置实施细则（试行）》（平新政〔2016〕28号）。

四、投资估算

项目估算总投资267885.78万元，其中，工程费172690.72万元，工程建设其他费70817.52万元（含拆迁费58325.24万元）；基本预备费12175.41万元；建设期利息12202.13万元。

项目总投资构成如下表：

表 3.1　项目总投资构成表

单位：万元

序号	指标名称	单位	数值	比例	备注
1	拆迁投资	万元	58325.24	21.77%	
1.1	拆迁费用	万元	41337.83	15.43%	
1.2	临时安置费	万元	16248.96	6.07%	
1.3	搬迁补助费	万元	738.45	0.28%	
2	**项目建设投资**	**万元**	**255683.65**	**95.45%**	
2.1	工程费用	万元	172690.72	64.46%	
2.2	工程建设其他费用	万元	70817.52	26.44%	含拆迁投资
2.3	基本预备费	万元	12175.41	4.55%	
3	**建设期利息**	**万元**	**12202.13**	**4.55%**	
4	**项目总投资**	**万元**	**267885.78**	**100.00%**	

五、资金筹措计划

项目估算总投资 267885.78 万元，其中，其中财政资金 87885.78 万元，占项目总投资的 32.81%；申请债券资金 180000.00 万元，占项目总投资的 67.19%。

项目总投资构成如下表：

单位：万元

年度	专项债资金	财政资金安排	总投资
第 1 年	1600.00	40000.00	41600.00
第 2 年	89200.00	47885.78	137085.78
第 3 年	89200.00		89200.00
合计	180000.00	87885.78	267885.78

表 3.2　拆迁投资估算表

序号	项目	数量		补偿标准		金额（万元）	备注
		单位	数值	单位	单价		
1	**拆迁补偿费**					**41337.83**	
1.1	宅基地	㎡	145100	元/㎡	2700	39177	选择货币化补偿，一层房屋、建(构)筑物及 其它附着物不再补偿
1.2	二层房屋	㎡	29600.4	元/㎡	730	2160.83	选择货币化补偿，二层房屋按平政〔2017〕33 号文件规定补偿
1.3	其他建筑	㎡	0	元/㎡	0	0	按平政〔2017〕33 号文件规定补偿
2	**临时安置费**					**16248.96**	
2.1	选择货币化补偿					0	选择货币化补偿，不在给予临时安置费
2.2	选择实物安置	户	3472	元/户·月	1300	16248.96	过渡期 36 个月
3	**搬迁补助费**	**㎡**	**492300**	**元/㎡**	**15**	**738.45**	**按照合法宅基地面积 ， 以 15 元/平方米的标准计发搬迁补助费**
4	**合计**					**58325.24**	

表 3.3　项目资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）	备注
一	第一部分工程费用									
1	A-04 地块	26795.68	5451.71	852.30		33099.69				
1.1	地上工程					22846.85				
1.1.1	住宅建筑面积	17214.58	3037.87			20252.45	㎡	81009.80	2500.00	
1.1.2	商业用房面积	1890.19	333.56			2223.75	㎡	8895.00	2500.00	
1.1.3	物业管理用房	139.54	24.62			164.16	㎡	684.00	2400.00	
1.1.4	社区文化活动站	35.90	6.34			42.24	㎡	176.00	2400.00	
1.1.5	菜市场	95.20	16.80			112.00	㎡	700.00	1600.00	
1.1.6	其他配套用房	44.41	7.84			52.25	㎡	275.00	1900.00	
1.2	地下工程					8136.00				
1.2.1	地下建筑面积	6915.60	1220.40			8136.00	㎡	33900.00	2400.00	
1.3	设备购置					1065.38				
1.3.1	电梯		100.00	400.00		500.00	部	20.00	250000.00	
1.3.2	变电设备		113.08	452.30		565.38	㎡	125639.80	45.00	
1.4	配套基础设施工程					1051.46				
1.4.1	绿地	165.16				165.16	㎡	9175.40	180	
1.4.2	道路、广场	241.18				241.18	㎡	10486.09	230	
1.4.3	大门		80.00			80.00	处	2.00	400000.00	
1.4.4	围墙	53.92				53.92	m	674.00	800.00	
1.4.5	室外基础设施		511.20			511.20	㎡	19661.49	260	含给排水 、电力、燃气、

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）	备注
										消防 、弱电等
2	**A-06 地块**	**52234.41**	**10409.26**	**1468.28**		**64111.95**				
2.1	地上工程					39219.85	㎡			
2.1.1	住宅建筑面积	30929.21	5458.10			36387.31	㎡	145549.22	2500.00	
2.1.2	商业用房面积	1974.13	348.38			2322.51	㎡	9290.00	2500.00	
2.1.3	社区服务用房	154.63	27.29			181.92	㎡	758.00	2400.00	
2.1.4	居家养老用房	148.92	26.28			175.2	㎡	730.00	2400.00	
2.1.5	社区卫生服务站	66.30	11.70			78.00	㎡	325.00	2400.00	
2.1.6	社区文化活动站	23.46	4.14			27.60	㎡	115.00	2400.00	
2.1.7	其他配套用房	40.21	7.10			47.31	㎡	249.00	1900.00	
2.2	地下工程					21362.58				
2.2.1	地下建筑面积	12637.80	2230.20			14868.00	㎡	61950.00	2400.00	
2.2.2	地下人防建筑面积	5520.39	974.19			6494.58	㎡	22788.00	2850.00	
2.3	设备购置					1835.35				
2.3.1	电梯		170.00	680.00		850.00	部	34.00	250000.00	
2.3.2	变电设备		197.07	788.28		985.35	㎡	218966.22	45.00	
2.4	配套基础设施工程					1694.17				
2.4.1	绿地	282.63				282.63	㎡	15701.70	180	
2.4.2	道路、广场	412.73				412.73	㎡	17944.92	230	
2.4.3	大门		80.00			80.00	处	2.00	400000.00	
2.4.4	围墙	44.00				44.00	m	550.00	800.00	

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）	备注
2.4.5	室外基础设施		874.81			874.81	㎡	33646.62	260	含给排水 、电力、燃气、消防 、弱电等
3	**A-10-1 地块**	**12866.97**	**2648.64**	**416.63**		**15932.24**				
3.1	地上工程					10513.62				
3.1.1	住宅建筑面积	8596.45	1517.02			10113.47	㎡	40453.90	2500.00	
3.1.2	商业用房面积	326.40	57.60			384.00	㎡	1536.00	2500.00	
3.1.3	其他配套用房	13.73	2.42			16.15	㎡	85.00	1900.00	
3.2	地下工程					4344.00				
3.2.1	地下建筑面积	3692.40	651.60			4344.00	㎡	18100.00	2400.00	
3.3	设备购置					520.79				
3.3.1	电梯		50.00	200.00		250.00	部	10.00	250000.00	
3.3.2	变电设备		54.16	216.63		270.79	㎡	60174.90	45.00	
3.4	配套基础设施工程					553.83				
3.4.1	绿地	75.74				75.74	㎡	4207.70	180	
3.4.2	道路、广场	111.85				111.85	㎡	4863.23	230	
3.4.3	大门		80.00			80.00	处	2.00	400000.00	
3.4.4	围墙	50.40				50.40	m	630.00	800.00	
3.4.5	室外基础设施		235.84			235.84	㎡	9070.93	260	含给排水 、电力、燃气、消防 、弱电等
4	**A-11 地块**	**12631.73**	**2614.12**	**413.10**		**15658.95**				
4.1	地上工程					10441.42				
4.1.1	住宅建筑面积	8411.27	1484.34			9895.61	㎡	39582.46	2500.00	
4.1.2	商业用房面积	179.78	31.73			211.51	㎡	846.00	2500.00	

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）	备注
4.1.3	村委会	257.65	45.47			303.12	㎡	1263.00	2400.00	
4.1.4	公共厕所	13.26	2.34			15.60	㎡	60.00	2600.00	
4.1.5	其他配套用房	13.24	2.34			15.58	㎡	82.00	1900.00	
4.2	地下工程					4166.40				
4.2.1	地下建筑面积	3541.44	624.96			4166.40	㎡	17360.00	2400.00	
4.3	设备购置					516.37				
4.3.1	电梯		50.00	200.00		250.00	部	10.00	250000.00	
4.3.2	变电设备		53.27	213.10		266.37	㎡	59193.46	45.00	
4.4	配套基础设施工程					534.76				
4.4.1	绿地	75.30				75.30	㎡	4183.60	180	
4.4.2	道路、广场	115.79				115.79	㎡	5034.42	230	
4.4.3	大门		80.00			80.00	处	2.00	400000.00	
4.4.4	围墙	24.00				24.00	m	300.00	800.00	
4.4.5	室外基础设施		239.67			239.67	㎡	9218.02	260	含给排水 、电力、燃气、消防 、弱电等
5	**05-1 地块**	**9515.62**	**1625.49**	**156.67**		**11297.78**				
5.1	地上工程					7541.86				
5.1.1	住宅	6331.37	1117.30			7448.67	㎡	29794.66	2500.00	
5.1.2	社区服务用房	18.17	3.21			21.38	㎡	85.50	2500.00	
5.1.3	物业管理用房	33.42	5.90			39.32	㎡	163.84	2400.00	
5.1.4	便民店	27.62	4.87			32.49	㎡	171.00	1900.00	
5.2	地下工程					11258.91				
5.2.1	地下建筑	1822.15	321.56			2143.71	㎡	8932.10	2400.00	

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）	
5.2.2	地下人防建筑面积	439.18	77.50			9115.20	㎡	1812.90	2850.00	
5.3	设备购置					634.32				
5.3.1	电梯	382.50	67.50			450.00	部	18.00	250000.00	
5.3.2	变配电设备		27.65	156.67		184.32	㎡	40960.00	45.00	
5.4	配套基础设施工程					461.21				
5.4.1	道路及硬化铺装	106.00				106.00	㎡	4608.86	230	
5.4.2	绿化景观	63.56				63.56	㎡	3531.36	180	
5.4.3	大门及围墙	80.00				80.00	项	1	800000	
5.4.4	室外基础设施	211.65				211.65	㎡	8140.22	260	含给排水 、电力、燃气、消防 、弱电等
6	**01-2 地块**	**27356.32**	**4762.94**	**470.85**		**32590.11**				
6.1	地上工程					23522.90				
6.1.1	住宅	19673.58	3471.81			23145.39	㎡	92581.54	2500.00	
6.1.2	社区服务用房	58.33	10.29			68.62	㎡	274.50	2500.00	
6.1.3	物业管理用房	100.45	17.73			118.18	㎡	492.39	2400.00	
6.1.4	社区养老服务	73.44	12.96			86.40	㎡	360.00	2400.00	
6.1.5	便民店	88.66	15.65			104.31	㎡	549.00	1900.00	
6.2	地下工程					14679.49				
6.2.1	地下建筑	4729.65	834.64			5564.29	㎡	23184.55	2400.00	
6.2.2	地下人防建筑面积	1370.03	241.77			9115.20	㎡	5655.45	2850.00	
6.3	设备购置					1053.94				
6.3.1	电梯	425.00	75.00			500.00	部	20.00	250000.00	

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）	备注
6.3.2	变配电设备		83.09	470.85		553.94	㎡	123097.43	45.00	
6.4	配套基础设施工程					837.18				
6.4.1	道路及硬化铺装	207.18				207.18	㎡	9007.64	230	
6.4.2	绿化景观	129.19				129.19	㎡	7177.42	180	
6.4.3	大门及围墙	80.00				80.00	项	1	800000	
6.4.4	室外基础设施	420.81				420.81	㎡	16185.06	260	含给排水 、电力、燃气、消防 、弱电等
	第一部分费用小计	141400.73	27512.16	3777.83		172690.72				
二	**第二部分其他费用**									
1	项目建设管理费				537.07	537.07	项目总投资(不含建设管理费本身)	242829.03		（财建〔2016〕504 号）
2	工程勘察费				345.38	345.38	第一部分费用	172690.72	0.20%	
3	地质灾害危险性评估				62.81	62.81	用地面积	125622.78	5.00	《地质灾害危险性评估收费管理办法（试行稿） 》（国土资源部地质环境司 2005 年 4 月）
4	工程设计费				1884.10	1884.10	总建筑面积	628031.81	30	《建筑设计服务计费指导 》[2015]299 号文
5	工程造价咨询服务费				675.65	675.65	建安工程费	168912.89	0.40%	中价协〔2013〕 35 号文
6	项目前期工作咨询费				142.14	142.14	项目总投资	242829.03		国家发改委 299 号文（发改价格〔2015〕299 号）

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）	备注
7	场地准备及临时设施费				863.45	863.45	第一部分费用	172690.72	0.50%	建标（2007）164 号文
8	环境影响咨询服务费				52.81	52.81	第一部分工程费用	172690.72		国家计委（2002） 125 号、发改价格【2011】534 号
9	工程担保费				518.07	518.07	第一部分费用	172690.72	0.30%	建标（2007） 164 号文
10	工程监理费				1726.91	1726.91	第一部分费用	172690.72	1.00%	发行价格【2015】 299 号《关于进一步开放建设项目专业服务价格的通知》
11	招标代理服务费				87.36	87.36	第一部分工程费用	172690.72	0.030%	发改价格【2015】299 号、豫发改收费【2011】627 号
12	劳动安全卫生评价费				172.69	172.69	第一部分费用	172690.72	0.10%	建标【2007】164 号文
13	节能评估费				155.42	155.42	第一部分费用	172690.72	0.09%	
14	土地费用				3768.68	3768.68	亩	188.43	200000.00	
15	城市基础配套费				1004.83	1004.83	总建筑面积	地上建筑面积 120/㎡；地下建筑面积 30/㎡		《平顶山市城市基础设施配套费征收管理办法 》平政〔2020〕19 号
16	消防设施及电气安全检测费				109.91	109.91	总建筑面积	628031.81	2.50	豫维检[2016]第 001 号
17	检测费				385.00	385.00			包含环保等	按市场价计入
18	拆迁安置费用				58325.24	58325.24			583252392.00	详见附表 1-1
	第二部分费用小					70817.52				

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）	备注
	计									
	第一、二部分费用合计					243508.24				
三	基本预备费				12175.41	12175.41	第一、二部分费用之和	243508.24	5.0%	
四	建设期利息				12202.13	12202.13			4.5%	
五	项目总投资					267885.78				

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。预算可以使得单位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）完善执行及决策程序，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、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）；

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

6、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

7、《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35号）；

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

9、《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39号）；

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》；

11、《河南省财政厅关于在全省建立专项债券本金分期偿还机制的通知》（豫财债〔2022〕1号）；

12、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

本项目拟申请专项债券资金总额180000.00万元，已于2019年使用债券资金1600.00万元（其中，600.00万元已发行利率为3.33%，1000.00万元已发行利率为3.34%，发行期限均为5年），本次申请1000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

三、投资者保护措施

本项目的项目主管部门及项目单位是平顶山市新华区住房和城乡建设局。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1、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、发行人应在募集说明书中约定投资者保护机制，明确发行人或项目本身发生重大事项时的应对措施。

4、发行人应在募集说明书中约定加速到期条款，出现严重违约、不可抗力或项目提前终止等可能损害投资者权益的重大不利情形时，

经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或全部本金。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

一、项目收益

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）对本项目有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

（7）项目可行性研究报告；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目建设期36个月，假设本项目土地在债券存续期后两年平均出让。

2、项目收益来源

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

（1）可出让土地面积：

本项目征收范围涉及余沟村、谢庄村、杨官营村、西果店村、新庄村、褚庄村6个行政村，涉及征收4923户，涉及人口12059人。项目征收区域占地面积19138.45亩，其中：宅基地738.45亩，其它用地18400亩，拟采用货币直补的货币化安置方式和新建安置房的实物安置方式相结合的方式实施。目前阶段，项目腾出可用于出让土地为3370.18亩。可用于出让的腾出地块面积具体如下表所示：

表 5.1　可用于出让的腾出地块面积

序号	用地性质	面积（亩）
1	一类居住工地	11.93
2	二类居住工地	2212.88
3	商业用地	89.15
4	三类工业工地	1056.22
合计		3370.18

（2）土地交易价格标准

本项目土地出让价格参考2018-2019年平顶山市新华国土资源局公布的项目区域近似地段近期出让成交记录。经查询近期公布的成交情况如下：

表 5.2　周边住宅用地土地交易价格表

序号	竞得人（单位或个人）	位置	批准文号	用途	出让地块面积（亩）	出让总价（万元）	单价（万元/亩）
1	平顶山市明骏房地产开发有限公司	稻香路中段东侧	平政土〔2018〕228 号	住宅商服	6.19	1535.17	248.00
2	平顶山市兴华城市建设发展有限公司	新华区焦店沟西侧（谢庄	平政土〔2019〕2 号	住宅商服	20.27	3862.51	190.53
3	河南霞蓝投资管理有限责任公司	新华区曙光街西段南侧	平政土〔2019〕59 号	住宅商服	16.47	4941.05	300.00
4	平顶山市明骏房地产开发有限公司	稻香路北段西侧	平政土〔2018〕219 号	商服	5.12	794.20	155.00
5	河南金建中晟构件混凝土有限公司	中兴路与曙光街交叉口西北角	平政土〔2019〕176 号	住宅商服	2.10	514.79	245.00
6	平顶山市长生房地产开发有限公司	新华区凌云路北段西侧	平政土〔2019〕87 号	住宅商服	1.63	592.04	364.00

7	平顶山市新高投置业有限公司	平郏路与创新路交叉口西北角	平政土〔2019〕188 号	工业用地	77.36	2088.66	27.00
8	河南省乾石实业有限公司	西吴庄村、果店村（东、西果店）	平政土〔2017〕96 号	工业用地	93.05	2140.05	23.00

商住用地、商业用地、工业用地近期出让土地的平均单价分别为240.81万元/亩、214.77万元/亩、24.82万元/亩。基于谨慎性原则，本项目一类居住用地、二类居住用地、商业用地、三类工业用地土地价格均以可参考的项目区域近似地段近期出让土地的平均单价为基础进行测算。一类居住用地土地价格以240.00万元/亩进行测算；二类居住用地土地价格以210.00万元/亩进行测算；商业用地土地价格基期以210.00万元/亩进行测算；三类工业用地土地价格基期以24.00万元/亩进行测算；基于谨慎性原则，债券存续期内，土地价格不予增长。

3、土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据

（1）上解省财政费用

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

（2）国有土地收益基金

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

（3）农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中

心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（59 元/平方米）的 30%提取。

（4）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%计提提。

（5）新增建设用地有偿使用费

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

（6）土地征拆成本其他费用

根据建设实施单位按照实际发生额进入。

（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 号文），按照土地出让净收益的 10%计提。

（8）农田水利建设资金

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

4、债券存续期内项目预期收益

基于以上假设，可得出项目预期收益如下：

表 5.3　项目预期收益

序号	项目	单位/取费标准	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	腾出土地出让收入	万元	511638.78						255819.39	255819.39
1.1	一类居住用地出让收入	万元	2863.20						1431.6	1431.6
1.1.1	出让价格	万元/亩	240						240	240
1.1.2	出让亩数	亩	11.93						5.965	5.965
1.1.3	出让比例		100%						50%	50%
1.2	二类居住用地出让收入	万元	464704.80						232352.40	232352.40
1.2.1	出让价格	万元/亩	210						210	210
1.2.2	出让亩数	亩	2212.88						1106.44	1106.44
1.2.3	出让比例		100%						50%	50%
1.3	商业用地出让收入	万元	18721.50						9360.75	9360.75
1.3.1	出让价格	万元/亩	210						210	210
1.3.2	出让亩数	亩	89.15						44.58	44.58
1.3.3	出让比例		100%						50%	50%
1.4	三类工业用地用地出让收入	万元	25349.28						12674.64	12674.64
1.4.1	出让价格	万元/亩	24.00						24	24
1.4.2	出让亩数	亩	1056.22						528.11	528.11
1.4.3	出让比例		100.00%						50%	50%
2	土地拆迁成本		38015.64						19007.82	19,007.82
2.1	征地补偿安置费	4 万元/亩	13480.72						6,740.36	6,740.36

序号	项目	单位/取费标准	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
2.2	青苗及地上附着物补偿	3 万元/亩	10110.54						5,055.27	5,055.27
2.3	“三通一平”费用	2,000.00 元/亩	674.04						337.02	337.02
2.4	社会保障费	8,800.00 元/亩	2965.76						1482.88	1482.88
2.5	新增建设用地使用费	48 元/㎡； 32,000.16 元/亩	10784.58						5,392.29	5,392.29
3	土地出让基金及费用	万元	55140.72						27570.36	27570.36
3.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	15349.16						7674.58	7674.58
3.2	农业土地开发资金	59 元/平方米*30%	3976.84						1988.42	1988.42
3.3	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	10232.78						5116.39	5116.39
3.4	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	15349.16						7674.58	7674.58
3.5	土地开发费用	土地出让收入的 2%	10232.78						5116.39	5116.39
4	土地收益提取各类资金	万元	83696.48						41848.24	41848.24
4.1	农田水利建设资金	土地出让收益 10%	41848.24						20924.12	20924.12
4.2	教育资金	土地出让收益 10%	41848.24						20924.12	20924.12
5	土地出让净收入（1-2-3-4）	万元	334785.94						167392.97	167392.97

二、现金流出

1、专项债券申请情况

本项目拟申请专项债券资金总额 180000.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 1600.00 万元（其中，600.00 万元已发行利率为 3.33%， 1000.00 万元已发行利率为 3.34%，发行期限均为 5 年），本次申请 1000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

表 5.4　还本付息计算表

序号	项目	合计	计算期						
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
一	已发行地方政府专项债券								
2.1	期初债券余额	1600.00	1600.00						
2.2	当期申请额度								
2.3	当期还本付息		53.38	53.38	53.38	53.38	1653.38		
	其中：还本						1600.00		
	付息		53.38	53.38	53.38	53.38	53.38		
2.4	期末债券余额		1600.00	1600.00	1600.00	1600.00			
三	新申请地方政府专项债券								
1.1	期初债券余额								
1.2	当期申请额度	178400.00		89200.00	89200.00				
1.3	建设期利息								
1.4	当期还本付息	218540.00		4014.00	8028.00	8028.00	8028.00	97228.00	93214.00
	其中：还本	178400.00						89200.00	89200.00
	付息	40140.00		4014.00	8028.00	8028.00	8028.00	8028.00	4014.00

序号	项目	合计	计算期						
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1.5	期末债券余额			89200.00	178400.00	178400.00	178400.00	89200.00	0.00
四	当期需还本付息合计	220406.88	53.38	4067.38	8081.38	8081.38	9681.38	97228.00	93214.00
4.1	其中：还本						1600.00	89200.00	89200.00
4.2	付息	40406.88	53.38	4067.38	8081.38	8081.38	8081.38	8028.00	4014.00

三、预期收益融资平衡分析

经测算，本次评价项目债券存续期内项目收入扣除土地出让基金及费用和土地收益提取资金后可用于偿还债券本息的专项净收入为334785.94万元，偿还债券本息为220406.88万元，本息覆盖倍数为1.52倍。债券存续期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	利息支付	本息合计	
第 1 年		53.38	53.38	
第 2 年		44067.38	4067.38	
第 3 年		8081.38	8081.38	
第 4 年		8081.38	8081.38	
第 5 年	1,600.00	8081.38	9681.38	
第 6 年	89200.00	8081.38	97228.00	167,392.97
第 7 年	89200.00	4014.00	93214.00	167,392.97
合计	180000.00	40406.88	220406.88	334,785.94
本息覆盖倍数	1.52			

第六章 风险分析

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

二、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。

三、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。

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，对平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）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

平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）（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。

三、评估结论

经综合评估，本项目事前绩效评估得出以下结论：

（1）本项目的实施是必要的。平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）完工后是推动新型城镇化发展的需要；是完善城市功能，提升城市品位，改善人居环境，促进城市经济和社会协调健康发展的有力举措；是改善民生、创建和谐安全社区的迫切需要；是促进区域自身发展、提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资筹码的有效途径。

（2）本项目绩效目标明确具体，绩效目标设置合理。本项目绩

效目标申报表，包含经济成本指标数量指标、质量指标、时效指标、经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标、服务对象满意度指标等。各项指标设置全面、清晰明确，量化程度较高，能够有效评价本项目的产出是否符合预期计划，是否达到预期的绩效目标。

（3）财政支持方式科学，预算编制清晰明了。本项目符合财政投入范围，资金来源于财政投入和地方政府专项债资金。同时根据了解到的信息表明本项目没有得到其他资金投入，不存在财政资金重复投入风险和财政投入能力风险，且项目内容与预算相匹配，测算依据充分，预算编制清晰明了。

（4）项目单位组织机构健全、职责分工明确，针对本项目进行了充分地前期调研，制定了详细实施方案和工作计划，能够有效保障项目顺利实施，预期能够在未来较长时间内带来良好的社会效益、经济效益。

综合评价，对本项目应**“予以支持”**。

平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目实施方案

日期：二〇二四年一月

目录

第一章项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目单位 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 4
1.7 项目总投资 4
1.8 经济技术指标 4
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 5
第三章项目投资估算与资金筹措 7
3.1 估算范围 7
3.2 投资估算 7
3.3 资金筹措计划 7
3.4 项目资金保障措施 7
第四章项目专项债券融资方案 8
4.1 编制依据 8
4.2 债券规模和期限安排 8
4.3 债券使用计划 8
4.4 投资者保护措施 9
第五章项目收益与融资自求平衡分析 10
5.1 预期收益预测 10
5.2 项目本息覆盖倍数 15
5.3 结论 15

第六章风险分析.....17
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....17
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....17
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....17
第七章项目事前绩效评价..... 17

第一章 项目概况

1.1 项目名称

平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目

1.2 项目单位

平顶山市新华区住房和城乡建设局

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目

1.4 建设地点

本项目涉及4个地块，分别为：王庄安置区A01、A05地块，杨官营安置区A1地块，焦店安置区JD-B7-02地块。

⑴王庄安置区A01、A05地块位于园林路以北、光明路以西。

⑵杨官营安置区A1地块位于平安大道与大香山路交叉口东南角。

⑶焦店安置区JD-B7-02地块位于纬一路以北，纬二路以南，长兴路以东，经四路以西。

1.5 建设规模及内容

本项目涉及4个地块,规划总用地面积为186185.60㎡（合279.28亩），总建筑面积694799.55㎡，其中：地上建筑面积560512.49㎡，地下建筑面积134287.06㎡。项目规划机动车停车位3678个（地上492个，地下3186个），新建住宅共5348套，住宅面积505106.19㎡。

具体建设规模与内容如下：

⑴王庄安置区 A01 地块

王庄安置区 A01 地块规划用地面积 18690.89 ㎡（合 28.04 亩），总建筑面积 106204.95 ㎡，其中：地上建筑面积 92629.01 ㎡，地下建筑面积 13575.94 ㎡。项目规划机动车停车位 451 个（地上 64 个，387 个），新建住宅 868 套。

1）新建住宅建筑面积 78582.83 ㎡，为 2 栋 33F 住宅楼。

2）沿街配套商业 7041.51 ㎡。

3）配套用房 7004.67 ㎡，包括市场 5574.91 ㎡、架空层 1429.76 ㎡。

4）地下建筑 13575.94 ㎡，主要用做地下人防、车库等。

5）配建小区内道路硬化铺装、绿化景观，大门及围墙、以及给排水、强电、弱电、燃气、消防等基础设施。

⑵王庄安置区 A05 地块

王庄安置区 A05 地块规划用地面积 30275.16 ㎡（合 45.41 亩），总建筑面积 180760.37 ㎡，其中：地上建筑面积 167850.95 ㎡，地下建筑面积 12909.42 ㎡。项目规划机动车停车位 528 个（地上 160 个，地下 368 个），新建住宅 2096 套。

1）新建住宅建筑面积 149612.00 ㎡，为 5 栋 33F 住宅楼。

2）沿街配套商业 14594.56 ㎡。

3)配套用房 3644.39 ㎡,包括社区居委 1311.60 ㎡、架空层 2332.79 ㎡。

4）地下建筑 12909.42 ㎡，主要用做地下人防、车库等。

5）配建小区内道路硬化铺装、绿化景观，大门及围墙、以及给排水、强电、弱电、燃气、消防等基础设施。

⑶杨官营安置区 A1 地块

杨官营安置区 A1 地块规划用地面积 68865.55 ㎡（合 103.30 亩），

总建筑面积 186583.23 ㎡，其中：地上建筑面积 129245.53 ㎡，地下建筑面积 57337.70 ㎡。项目规划机动车停车位 1223 个（地上 120 个，地下 1103 个），新建住宅 932 套。

1）新建住宅建筑面积 110476.36 ㎡，包括 2 栋 10F、13 栋 11F 住宅楼。

2）沿街配套商业 8937.22 ㎡。

3）配套用房 9831.95 ㎡，包括社区服务用房 287.85 ㎡、物业管理用房 380.74 ㎡、居民养老服务设施 313.10 ㎡、公厕 61.20 ㎡、办公配套 8083.56 ㎡、开闭所 153.93 ㎡、垃圾房 30.10 ㎡、地下车库地上部分 521.47 ㎡。

4）地下建筑 57337.70 ㎡，主要用做地下人防、车库等。

5）配建小区内道路硬化铺装、绿化景观，大门及围墙、以及给排水、强电、弱电、燃气、消防等基础设施。

⑷焦店安置区 JD-B7-02 地块

焦店安置区 JD-B7-02 地块规划用地面积 68354.00 ㎡（合 102.53 亩），总建筑面积 221251.00 ㎡，其中：地上建筑面积 170787.00 ㎡，地下建筑面积 50464.00 ㎡。项目规划机动车停车位 1476 个（地上 148 个、地下 1328 个），新建住宅 1452 套。

1）新建住宅建筑面积 166435.00 ㎡，为 14 栋 26F 住宅楼。

2）配套用房 4352.00 ㎡，包括社区服务用房 425.00 ㎡、物业管理用房 342.00 ㎡、居民养老服务设施 425.00 ㎡、居委会、治安联防 150.00 ㎡、幼儿园 2150.00 ㎡、便民店 100.00 ㎡、公厕 60.00 ㎡、开闭所 600.00 ㎡、垃圾房 100.00 ㎡。

3）地下建筑 50464.00 ㎡，主要用做地下人防、车库等。

4）配建小区内道路硬化铺装、绿化景观，大门及围墙、以及给排水、强电、弱电、燃气、消防等基础设施。

1.6 建设期

本项目计划建设期为 48 个月。2021年-2025年

1.7 项目总投资

本项目总投资 281882.27 万元。其中工程费用 175085.71 万元，其他费用 69213.59 万元，基本预备费 12214.97 万元，建设期利息 25368.00 万元。

1.8 经济技术指标

主要技术经济指标

序号	项目名称	征收范围	年度计划征收户数（户）	可腾空土地（亩）	其中	拆迁建筑面积（㎡）
					可用于出让用地（亩）	
1	平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目	征收范围涉及王庄村、杨官营村、石桥营村、星峰水泥厂、焦店村	5348	2419.8	居住 1816.6 亩 商业 603.2 亩	544792

1.9 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

（1）项目建设是完善城市功能、提高城市品位的需要。

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照平顶山城区发展定位，现有棚户区内无论从规模，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。本项目的实施，为原有城中村居民选择环境优美的居住小区提供了资金保障，同时也将满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一，对城市整体形象的提升起到显著作用。因此，项目建设是完善城市功能、提城市品位味的需要。

（2）项目建设是盘活土地，集约利用土地的需要。

本项目实施后能盘活棚户区的建设用地，可以节约集约利用土地资源，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。改造后居民将搬入统一规划、统一建设的现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的城中村土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地，增强区域经济社会发展后劲。因此，本项目实施是盘活土地，集约利用土地的需要。

2.2 经济效益

（1）项目的建设是扩大就业，促进人口聚集，加快城镇化进程的需要。

城市是现代文明的标志，是政治、经济、科技、文化、教育的中心，城镇化是统筹城乡发展、推进经济社会发展转型、促进文明进步的关键。在经济全球化和科学技术迅猛发展的新形势下，城市在推进工业化、信息化、现代化，促进经济社会发展进程中的带动和主导作用日趋突出，经济发展的水平越向上提升，越需要城镇化水平的坚强支撑。

（2）项目的建设是促进城市全面和谐发展的需要。

由于环境和住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使当地居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使当地人民群众的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，同享城市改革发展和文明进步成果，促进城市的全面和谐发展。

本项目的实施，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。所以，本项目的实施具有十分显著的社会效益和政治意义，对于新华区的社会经济发展，都起到十分重要的作用。因此，本项目的开发建设是非常必要的。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括新建住宅、商业、配套公建、幼儿园及地下建筑工程，室外道路及硬化、绿化、项目区的给排水、电力、消防、热力、燃气等基础设施的建设。具体投资估算费用包括建筑物的建筑安装工程费用、设备购置及其安装费用以及基础设施等附属工程费用；征地及拆迁补偿费用、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等工程其它费用；基本预备费及建设期利息等。

3.2 投资估算

本项目总投资 281882.27 万元。其中工程费用 175085.71 万元，其他费用 69213.59 万元，基本预备费 12214.97 万元，建设期利息 25368.00 万元，投资估算明细如下：

项目名称	工程费用	其他费用	基本预备费	建设期利息	项目总投资
投资额（万元）	175085.71	69213.59	12214.97	25368.00	281882.27
占比例	61.48%	24.53%	4.30%	9.69%	100.00%

3.3 资金筹措计划

本项目总投资为 281882.27 万元，资金来源为：申请专项债券资金总额 211,400.00 万元，财政预算资金为 70,482.27 万元。

3.4 项目资金保障措施

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

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

4.《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）；

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

6.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

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

8.《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）。

4.2 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额211,400.00万元，已于2021年使用债券资金7,000.00万元，已于2022年使用债券资金30,800.00万元，已于2023年使用债券资金31,500.00万元，已于2024年使用债券资金20,500.00万元，本次申请使用2,200.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券使用计划

根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017) 89号）、《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）等文件的相关要求，对于专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，用于偿还债券本息。

4.4 投资者保护措施

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 预期收益预测

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对本项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

⑦项目可行性研究报告；

⑧建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设期 48 个月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 4 年）。

2.现金流入

本项目现金流入为项目腾出可供出让土地的收入。

（1）拟出让土地面积：

平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目为在建项目，已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划，总投资规模为 281882.27 万元。本项目腾出土地可供出让的土地为 2419.80 亩。

平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目相应地块可用于还款的地块面积如下表：

项目名称	地块位置	可腾空土地（亩）	土地性质

		总计	一类居住用地	二类居住用地	商业用地	
平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目	本项目涉及4个地块，分别为：王庄安置区A01、A05地块，杨官营安置区A1地块，焦店安置区JD-B7-02地块	2419.80	431.8	1384.8	603.2	国有土地

可供出让地块明细如下：

可出让地块信息一览表

序号	地块编号	用地性质	面积（㎡）	面积（亩）
1	王庄A04地块	二类居住用地	53891.71	80.84
2	九矿独立工矿区1号	商业用地	9082.29	13.62
3	九矿独立工矿区2号	商业用地	24216.38	36.32
4	九矿独立工矿区3号	商业用地	24242.96	36.36
5	九矿独立工矿区4号	商业用地	120273.73	180.41
6	九矿独立工矿区5号	商业用地	59972.22	89.96
7	九矿独立工矿区6号	二类居住用地	41852.41	62.78
8	九矿独立工矿区8号	一类居住用地	119210.07	178.81
9	九矿独立工矿区9号	一类居住用地	93681.38	140.52
10	九矿独立工矿区10号	商业用地	15817.68	23.73
11	九矿独立工矿区11号	二类居住用地	37189.05	55.78
12	九矿独立工矿区13号	一类居住用地	74974.68	112.46
13	九矿独立工矿区14号	二类居住用地	55314.26	82.97
14	九矿独立工矿区15号	二类居住用地	38670.92	58.01
15	九矿独立工矿区18号	二类居住用地	47585.27	71.38
16	九矿独立工矿区19号	商业用地	16683.31	25.02
17	九矿独立工矿区20号	二类居住用地	99450.25	149.17
18	九矿独立工矿区27号	商业用地	118228.60	177.34
19	九矿独立工矿区28号	二类居住用地	132993.96	199.49

20	九矿独立工矿区29号	二类居住用地	141624.03	212.43
21	九矿独立工矿区30号	商业用地	13623.75	20.44
22	九矿独立工矿区31号	二类居住用地	274632.42	411.95
	合计			2419.80

（2）土地出让价格：

本项目土地出让价格参考2018年-2019年平顶山市国土资源局公布的项目区域近似地段出让成交记录，居住用地、商服用地参考地块明细如下：

序号	土地位置	土地用途	土地面积（亩）	成交单价（万元/亩）	成交总额（万元）
1	新华区焦店沟西侧（谢庄村）	二类居住兼容商业用地	21.21	190.17	4,033.53
2	新华区曙光街西段南侧	二类居住兼容商业用地	16.47	300.00	4,941.05
3	新华区陈庄沟上游西侧，乐武南路路北	二类居住兼容商业用地	77.66	261.01	20,269.79
4	稻香路北段西侧	商服用地	5.12	155.12	794.20
5	中兴路与曙光街交叉口西北角	商服用地	2.10	245.00	514.79
6	平煤神马集团十一矿生活区中部原修建队院内	商服用地	0.74	200.10	148.63

本项目居住用地、商业用地均以可参考的项目区域近似地段近期出让土地的平均单价为基数进行测算。居住用地土地价格基数以250.39万/亩进行测算；商业用地土地价格基数以200.07万/亩进行测算。基于谨慎性原则，债券存续期内，土地价格不予增长。

考虑以上信息，假设本项目可出让土地面积自债券存续期第4年

开始土地挂牌交易，存续期内逐年出让，则项目现金流入情况如下：

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
第四年	1,815.65	250.39	454,620.61
第五年	603.21	200.07	120,684.22
合计	2,418.86		575,304.83

3.现金流出

本项目现金流出主要包含以下各项内容：其中，土地综合整治成本包括：腾出地块拆迁补偿费、腾出地块征地补偿费、腾出地块“五通一平”费用。

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	59 元/平方米*30%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%
土地开发费用	土地出让收入的 2%
2、土地综合整治成本	7 万元/亩
3、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1、土地出让基金及费用				**65,197.74**	**22,707.95**	**87,905.69**
其中：上解省财政费用				18,916.58	6,598.85	25,515.43
农业土地开发资金				2,142.48	711.79	2,854.27
国有土地收益基金				12,611.05	4,399.23	17,010.28
保障性安居工程资金				18,916.58	6,598.85	25,515.43
土地开发费用				12,611.05	4,399.23	17,010.28
2、土地综合整治成本				**12,709.55**	**4,222.47**	**16,932.02**
3、土地收益提取各类资金				**109,481.66**	**38,300.18**	**147,781.84**
其中：教育资金				54,740.83	19,150.09	73,890.92
农田水利建设资金				54,740.83	19,150.09	73,890.92
合计				**187,388.95**	**65,230.60**	**252,619.55**

4.项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为322,685.28万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
项目收入				454,620.61	120,684.22	575,304.83
项目成本				187,388.95	65,230.60	252,619.55
项目收益				267,231.66	55,453.62	322,685.28

5.2 项目本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所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，可用于偿还债券本息的项目收益为322,685.28万元，计算的本息覆盖倍数为1.25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		9,513.00	9,513.00	
第二年		9,513.00	9,513.00	
第三年		9,513.00	9,513.00	
第四年		9,513.00	9,513.00	267,231.66
第五年	211,400.00	9,513.00	220,913.00	55,453.62
合计	211,400.00	47,565.00	258,965.00	322,685.28
用于资金平衡土地相关收益			322,685.28	
本息覆盖倍数			1.25	

5.3 结论

债券存续期内，平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山

路周边区域棚户区改造项目累计净收益322,685.28万元，应付债券本金及利息合计258,965.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.25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

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资

计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 项目事前绩效评价

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资金往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》(财预(2015)90 号)，财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》财预（2021）61 号的通知（以下简称办法)，结合项目绩效目标表、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，项目绩效目标如下：

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="3">平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td>平顶山市新华区住房和城乡建设局</td><td>项目单位</td><td>平顶山市新华区住房和城乡建设局</td></tr>
<tr><td rowspan="4">项目资金（万元）</td><td>建设期投入资金总额：</td><td colspan="2">281882.27 万元</td></tr>
<tr><td>其中：财政拨款</td><td colspan="2">70482.27 万元</td></tr>
<tr><td>债券资金</td><td colspan="2">211400 万元</td></tr>
<tr><td>自筹资金</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>绩</td><td colspan="3">实施目标</td></tr>
</table>

效目标	本项目涉及4个地块，规划总用地面积为186185.60㎡（合279.28亩），总建筑面积694799.55㎡，其中：地上建筑面积560512.49㎡，地下建筑面积134287.06㎡。项目规划机动车停车位3678个（地上492个，地下3186个），新建住宅共5348套，住宅面积505106.19㎡。 2023年6月完工，2023年7月投入使用。 存续期内实现年度收支平衡和总体平衡。 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。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	安置区总建筑面积	694799.55㎡
			安置房	5348套
			停车位数量	3678个
		质量指标	容积率	3%
			绿地率	35%
			建筑密度	24%
			已建工程合格率	98%
		时效指标	项目按时开工建设	按计划完成
			项目建设按期完工	按计划完成
			项目资金按计划支出	按计划完成
		成本指标	建设期投入资金	281882.27万元
			整治成本	亩均7万元
			六项计提成本	亩均90万元
	效益指标	经济效益指标	提供就业	吸纳当地及其周边地区剩余劳动力，解决劳动就业问题
			土地出让收入	575,304.83万元
		社会效益指	居民生活环境	显著改善
			盘活土地	集约利用土地，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

		标	提高城市品位	改善棚户区“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
		生态效益指标	噪声、废水、固体废弃物	有效处理
			大气扬尘	降低 70%
			空气优良率	95%
		可持续影响指标	基础设施使用年限	≥50 年
			对未来行业产生的可持续发展影响	显著提高
	满意度指标	服务对象满意度指标	安置居民满意度	≥90%
			业人员满意度	≥95%
			投诉率	＜0.5%

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

平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目

实施方案

项目单位：平顶山市新华区住房和城乡建设局

主管部门：平顶山市新华区住房和城乡建设局

财政部门：平顶山市新华区财政局

编制日期：**2025** 年 **1** 月

项目重大事项变更情况说明

2018 年 6 月 10 日，平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目获得平顶山市新华区发展和改革委员会批复（平新发改〔2018〕14 号），由于城市规划调整，项目建设用地发生重大变更，项目部分安置地块规划调整，原投资额、安置地点、建设面积等内容发生相应变化。2023 年 8 月 22 日，经河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小办公室（豫房稳办函〔2023〕3 号）及平顶山市新华区发展和改革委员会批复（平新发改〔2023〕92 号）确定变更后内容如下：

原项目建设地点：西吴庄村安置区、张泉庄村安置区。

变更项目建设地点：平安大道以北、张泉庄村以南。

原建设内容：本项目采用货币化安置和新建安置房相结合的方式，其中货币化安置 2315 套，新建安置房 1500 套，安置区规划用地面积约 105508.44 平方米，总建筑面积 273498.54 平方米，其中，安置住宅建筑面积 180000 平方米。西吴庄村安置区用地面积约 45352.53 平方米，总建筑面积 122877.21 平方米，其中，安置住宅建筑面积 84484.67 平方米，提供安置房 665 套。张泉庄村安置区用地面积 60155.91 平方米，总建筑面积 150621.33 平方米，其中，安置住宅建筑面积 95515.33 平方米，提供安置房 835 套。

变更后建设内容：本项目采用货币化安置和新建安置房相结合的方式，其中货币化安置 2315 套，新建安置房 1500 套，安置区规划用地面积 113390.24 ㎡（约 170.09 亩），总建筑面积 300906.68 ㎡，其中：地上建筑面积 194360.37 ㎡，包括安置住宅建筑面积 170612.58 ㎡、社区服务用房 447.26 ㎡、物业用房 1105.19 ㎡、养老 472.04 ㎡、公厕 132.69 ㎡、商业 16746.01 ㎡、幼儿园 4608.79 ㎡、开闭所 151.55

㎡、垃圾中转站 84.26 ㎡；地下建筑面积 106546.31 ㎡。

原项目总投资：185,082.32 万元。

变更后项目总投资：189,685.10 万元。

根据《河南省财政厅关于印发河南省政府债券项目重大事项变更操作指引的通知》豫财债〔2023〕35 号要求，特进行本次方案编制工作。

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 3
七、棚改计划情况 3
八、项目总投资 3
九、主要技术经济指标 3
十、项目资本金安排情况 4
十一、主管部门责任 5
十二、项目审批情况 5
十三、债券资金使用合规性 6
十四、事前绩效评价情况 6
第二章 项目社会经济效益 8
第三章 项目投资估算与资金筹措 10
一、估算范围 10
二、估算说明 10
三、估算依据 12
四、投资估算 12
五、资金筹措计划 12
六、建设资金来源 20
七、项目资金保障措施 22

第四章 项目专项债券融资方案 24
一、编制依据 24
二、债券使用计划 25
三、投资者保护措施 25
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 27
一、项目收益 27
二、现金流出 30
三、预期收益融资平衡分析 33
四、结论 37
第六章 风险分析 38
第七章 信息披露计划 40
第八章 事前绩效评估报告 41
一、评估对象 41
二、评估思路 41
三、评估结论 41

第一章 项目概况

一、项目名称

平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

二、项目实施主体及运作模式

本项目债券资金申请单位：平顶山市新华区住房和城乡建设局。

本项目资产登记单位：平顶山市新华区住房和城乡建设局。

本项目建设单位：平顶山市兴华城市建设发展有限公司。

本项目运作模式：作为政府投资项目，通过相关采购流程，确定由平顶山市兴华城市建设发展有限公司作为建设单位负责全过程监督管理工作。平顶山市新华区住房和城乡建设局应根据项目建设进度向平顶山市新华区财政局申请拨付项目建设资金。在收到平顶山市新华区财政局拨付的建设资金后，平顶山市新华区住房和城乡建设局应专款专用，不得截留、挪用，并接受财政局、审计局等部门的审计和监督。

本项目债券资金申请单位、资产登记单位均为平顶山市新华区住房和城乡建设局，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

项目属于有一定收益的公益性项目。

四、建设地点

本项目安置区位于平安大道以北、张泉庄以南，总用地面积113390.24 ㎡（约170.09亩）。



图 1-1 项目建设地点示意图

五、建设规模及内容

本项目采用货币化安置和新建安置房相结合的方式，其中货币化安置 2315 套，新建安置房 1500 套，安置区规划用地面积 113390.24 ㎡（约 170.09 亩），总建筑面积 300906.68 ㎡，其中：地上建筑面积 194360.37 ㎡，包括安置住宅建筑面积 170612.58 ㎡、社区服务用房 447.26 ㎡、物业用房 1105.19 ㎡、养老 472.04 ㎡、公厕 132.69 ㎡、商业 16746.01 ㎡、幼儿园 4608.79 ㎡、开闭所 151.55 ㎡、垃圾中转站 84.26 ㎡；地下建筑面积 106546.31 ㎡，主要为地下停车场、人防工程及设备用房等。

设备购置包括电梯、变配电设备、机动车充电桩、热力设备、燃气设备及其他设备等。

室外辅助工程包括道路及硬化铺装、绿化景观、大门、围墙及室外配套给水、排水、电力、热力、燃气、消防等管网工程。

六、建设期

本项目为在建项目，计划建设工期36个月。受疫情、污染防治及建设进度的影响，工程进度延迟，预计2026年12月完工。

七、棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室发布的《河南省保障性安居工程领导小组办公室关于调整平顶山等市县2018年棚改项目计划的通知》（豫保安居办〔2018〕10号），平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目已被纳入2018年国家棚户区改造项目计划。

根据《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于调整郑州等部分地市棚改项目的复函》（豫房稳办函〔2023〕3号）原西吴庄、张泉庄二个安置点合并为张泉庄安置点，其他不变。

八、项目总投资

项目估算总投资189685.10万元，其中：用于拆迁投资92452.83万元；用于新建安置房投资89159.27万元，包括工程费用78116.67万元，工程建设其他费用6796.92万元，基本预备费4245.68万元；建设期利息8073.00万元。

九、主要技术经济指标

表 1.1 主要技术经济指标

序号	项目	单位	数量	备注
1	用地面积	㎡	113390.24	约 170.09 亩
2	总建筑面积	㎡	300906.68	
2.1	地上建筑面积	㎡	194360.37	
2.1.1	住宅建筑面积	㎡	170612.58	12 栋 13F、12 栋 8F、1 栋 7F
2.1.2	社区服务用房	㎡	447.26	13#楼一层局部、二层局部
2.1.3	物业用房	㎡	1105.19	13#楼一层局部、二层局部 15#楼一层局部、二层局部
2.1.4	养老	㎡	472.04	1#楼一层局部
2.1.5	公厕	㎡	132.69	28#楼西侧，15#楼北侧
2.1.6	商业	㎡	16746.01	沿街住宅楼一~二层底商
2.1.7	幼儿园	㎡	4608.79	12 班幼儿园
2.1.8	开闭所	㎡	151.55	20#楼南侧
2.1.9	垃圾中转站	㎡	84.26	15#楼北侧
2.2	地下建筑面积	㎡	106546.31	
3	居住套型户数	户	1500	
4	建筑总占地面积	㎡	26142.49	
5	居住人数	人	4580	
6	容积率	-	1.71	
7	建筑密度	%	23.44	
8	绿地率	%	35.02	
9	机动车车位数	个	1653	
9.1	地上	个	165	
9.2	地下	个	1488	
10	非机动车车位数	个	3678	

十、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，平顶山市新华区住房和城乡建设局计划缴纳资本金 67685.10 万元，资本金全部为地方政府配套，不存在使用专项债

券作为项目资本金的情形。同时，平顶山市兴华城市建设发展有限公司将设立专门账户使用地方政府配套和专项债券资金，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。

十一、主管部门责任

本项目主管部门为平顶山市新华区住房和城乡建设局。项目主管部门和项目单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，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，推动本项目早见成效。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

根据平顶山市兴华城市建设发展有限公司提供的资料，本项目已经取得的主要审批文件如下：

2018 年 6 月 10 日,平顶山市新华区发展和改革委员会出具的《关于对平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（平新发改〔2018〕14 号），同意该项目实施。

2023 年 10 月 30 日，《关于平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目可行性研究报告的调整批复》(平新发改〔2023〕92 号），同意该项目调整实施。

本项目立项手续完备、项目筹备工作充足有序,债券资金到位后,项目资金能立即形成实际支出，项目成熟度高。

十三、债券资金使用合规性

本项目是具有一定收益的公益性项目,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,债券不是用于单位补贴及偿债，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新华区住房和城乡建设局,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、事前绩效评价情况

为规范和加强地方政府债券项目资金管理,更好地发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进地方政府配套往收支平衡方向发展,建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90 号），财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法财预〔2021〕

61 号》的通知，结合项目绩效目标表、项目实施方案、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作。

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

第二章 项目社会经济效益

一、主要社会效益包括以下几方面：

1、改善居民的生活环境

解决居住困难本项目极大地改善了项目所在区域居民的生活环境和生活条件，彻底解决安全隐患和环境污染的难题。项目保障性住房建设完成后，项目绿化及公共辅助设施的建成，改善区域投资环境及居民居住生活环境。

2、促进社会和谐发展

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

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

3、提高土地集约利用价值

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

二、主要经济效益包括以下几方面：

1、带动相关产业的发展

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

2、提升城市形象

本项目将遵照新华区城乡总体规划要求，对城市功能的完善及基础设施的配套起到提升作用。对新华区的面貌改善效用巨大，为物流园区持续快速发展奠定基础。

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，促进区域土地具有更高的利用和开发价值，对经济发展将会有巨大的促进作用。

三、项目公益性分析

本项目的建成，首先改善了拆迁户的居住生活环境。优雅人性化的居住小区、完善的小区物业管理，较大程度提高了人民物质文化生活水平，使入住小区的业主能够安居乐业，精神生活丰富。

此外，对提升平顶山市的城市品位能够产生较大影响。城市形象的提高，将有效地带动区域经济发展，有利于扩大内需，扩大招商引资，从根本上促进人民生活水平的提高，促进平顶山市全面小康社会建设。

因此，平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目以追求社会效益最大化为根本目的，此类项目具有投资大、公益性强、受益面广等特点，属于典型的公益性项目。

综上所述，本项目建设是十分必要的，具有公益性的。

第三章 项目投资估算与资金筹措

一、估算范围

本项目投资估算范围主要包括以下方面：

1、拆迁投资

1）拆迁费用：拆迁补偿费、临时安置费、搬迁补助费、搬迁奖励、拆迁工程费等。

2）其他费用：征收工作经费、房屋评估费、招标代理服务费、工程监理费、测绘费等。

3）基本预备费。

2、新建安置房投资

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：土地费用、项目建设管理费、项目前期工作咨询费、工程勘察费、工程设计费、建设工程监理费、招标代理服务费、工程造价咨询服务费、环境影响评价费、工程保险费、劳动安全卫生评审费、场地及临时设施费等。

3）基本预备费。

二、估算说明

1、工程费用

本项目工程费用包括建筑安装工程费、设备购置费，根据相同结构的类似工程计算，并参考现行市场材料价格和当地工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。其中，设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入，建筑材料价格均依据当地现行规定并结合当前的市场情况进行估算。

2、工程建设其他费用

（1）土地费用：根据建设单位提供数据，暂按20万元/亩计。

（2）项目建设管理费：按照财政部财建〔2016〕504号文件规定计取。

（3）项目前期工作咨询费：按照国家计委计价格〔1999〕1283号文件规定计取。

（4）工程勘察费：按照国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文件规定计取。

（5）工程设计费：按照国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文件规定计取。

（6）建设工程监理费：按照豫建监协〔2015〕19号文件规定计取。

（7）招标代理服务费：按照豫发改收费〔2011〕627号文件规定计取。

（8）工程造价咨询服务费：按照中价协〔2013〕35号文件规定计取。

（9）环境影响评价费：按照豫发改收费〔2011〕627号文件规定计取。

（10）施工图审查费：按照豫发改收费〔2011〕627号文件规定计取。

（11）节能评估费：按照国家计委计价格〔1999〕1283号文件规定计取。

（12）劳动安全卫生评审费：按照建标〔2007〕164号文件规定计取。

（13）场地及临时设施费等：按照建标〔2007〕164号文件规定计取。

3、基本预备费：按工程费用和工程建设其他费用的5%进行估算。

三、估算依据

投资估算主要根据各专业所提工程量，依据下列资料编制：

（1）《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；

（2）《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；

（3）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

（4）《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

（5）《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

（6）《平顶山市建设工程材料基准价格信息》；

（7）《平顶山市人民政府关于印发平顶山市征地青苗及地上附着物补偿标准的通知》（平政〔2017〕33号）；

（8）《新华区棚户区改造货币化安置实施细则（试行）》（平新政〔2016〕28号）。

四、投资估算

项目估算总投资189685.10万元，其中：用于拆迁投资92452.83万元；用于新建安置房投资89159.27万元，包括工程费用78116.67万元，工程建设其他费用6796.92万元，基本预备费4245.68万元，建设期利息8073.00万元。项目总投资构成如下表：

表3.1　项目总投资构成表

单位：万元

序号	指标名称	数值	比例
1	拆迁投资	92452.83	48.74%
1.1	拆迁费用	86687.87	
1.2	其他费用	1362.44	
1.3	基本预备费	4402.52	

序号	指标名称	数值	比例
2	新建安置房投资	89159.27	47.00%
2.1	工程费用	78116.67	
2.2	工程建设其他费用	6796.92	
2.3	基本预备费	4245.68	
3	项目建设投资	181612.10	
4	建设期利息	8073.00	4.26%
5	项目总投资	189685.10	100.00%

表 3.2　拆迁投资估算表

序号	项目	数量		补偿标准		金额（万元）	备注
		单位	数值	单位	单价		
1	拆迁费用					86687.87	
1.1	拆迁补偿费					72998.90	
1.1.1	宅基地	㎡	231500	元/㎡	3000	69450	选择货币化补偿，一层房屋、建(构)筑物及 其它附着物不再补偿
1.1.2	二层房屋	㎡	48615	元/㎡	730	3548.90	选择货币化补偿，二层房屋按平政〔2017〕33 号文件规定补偿
1.1.3	其他建筑	㎡	0	元/㎡	0	0	按平政〔2017〕33 号文件规定补偿
1.2	临时安置费					8100.00	
—	选择货币化补偿					0	选择货币化补偿，不在给予临时安置费
—	选择实物安置	户	1500	元/户·月	1500	8100.00	过渡期 36 个月
1.3	搬迁补助费	㎡	368000.00	元/㎡	15	572.25	按照合法宅基地面积，以 15 元/平方米的标准计发搬迁补助费
1.4	搬迁奖励费	㎡	368000.00	元/㎡	100	3815.00	按照合法宅基地面积，给予 100 元/平方米奖励。
1.5	拆迁工程费	㎡	400575	元/㎡	30	1201.73	包括房屋拆除、渣土清运、场地平整等
2	其他费用					1362.44	
2.1	征收工作经费	项	1	拆迁费用	1.50%	1300.32	含办公场地租金、日常办公经费、生活费等
2.2	招标代理服务费	项	1	拆迁工程费	0.60%	7.26	豫发改〔2011〕627 号

序号	项目	数量		补偿标准		金额（万元）	备注
		单位	数值	单位	单价		
2.3	工程监理费	项	1	拆迁工程费	2.90%	34.84	豫建监协〔2015〕19 号
2.4	测绘费	㎡	400575	元/㎡	0.5	20.03	
3	基本预备费	项	1	1+2	5%	4402.52	不可预见费
	合计					92452.83	

表 3.3　项目新建安置房投资估算表

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	第一部分工程费用	57920.69	15772.72	4423.26		78116.67				
（一）	主体工程	55830.23	9852.39			65682.63	㎡	300906.68		
1	地上建筑	31030.92	5476.04			36506.97	㎡	194360.37		
1.1	住宅建筑面积	26393.77	4657.72			31051.49	㎡	170612.58	1820	12 栋 13F、12 栋 8F、1 栋 7F
1.2	社区服务用房	69.19	12.21			81.4	㎡	447.26	1820	13#楼一层局部、二层局部
1.3	物业用房	170.97	30.17			201.14	㎡	1105.19	1820	13#楼一层局部、二层局部

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）	
										15#楼一层局部、二层局部
1.4	养老	73.02	12.89			85.91	㎡	472.04	1820	1#楼一层局部
1.5	公厕	25.94	4.58			30.52	㎡	132.69	2300	28#楼西侧，15#楼北侧
1.6	商业	3273.84	577.74			3851.58	㎡	16746.01	2300	沿街住宅楼一~二层底商
1.7	幼儿园	979.37	172.83			1152.2	㎡	4608.79	2500	12 班幼儿园
1.8	开闭所	28.34	5			33.34	㎡	151.55	2200	20#楼南侧
1.9	垃圾中转站	16.47	2.91			19.38	㎡	84.26	2300	15#楼北侧
2	地下建筑面积	24799.31	4376.35			29175.66	㎡	106546.31		
2.1	人防工程	3469.33	612.24			4081.57	㎡	13605.23	3000	应建人防面积
2.2	其他部分	21329.98	3764.11			25094.09	㎡	92941.08	2700	
（二）	设备购置		1105.82	4423.26		5529.08				
1	电梯		460	1840		2300	部	92	250000	
2	变配电设备		150.45	601.81		752.27	总建筑面积	300906.68	25	
3	机动车充电桩		173.6	694.4		868	个	248	35000	
4	热力设备		106.08	424.32		530.4	地上供热建筑面积	176798.6	30	供暖建筑包括住宅、物业、养老、幼儿 园等

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）	
5	燃气设备		35.14	140.55		175.69	住宅、养老、幼儿园建筑面积	175693.41	10	
6	其他设备		180.54	722.18		902.72	总建筑面积	300906.68	30	
（三）	室外辅助工程	2090.46	4814.51			6904.96				
1	道路及硬化铺装	1331.08				1331.08	㎡	47538.49	280	
2	绿化景观	595.64				595.64	㎡	39709.26	150	
3	大门	60				60	座	4	150000	
4	围墙	103.74				103.74	m	1482	700	
5	室外配套管网		4814.51			4814.51	㎡	300906.68	160	含给排水、强电、弱电、燃气、热力、 消防等
二	第二部分其他费用				6796.92	6796.92				
1	安置区土地费用				3401.71	3401.71	元/亩	170.09	200000	
2	项目建设管理费				492.34	492.34	项目动态投资（不含项目建设管理费本身，扣除土地费）	85070.52	0.58%	财政部财建〔2016〕504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）	
3	项目前期工作咨询费				56.81	56.81	第一部分工程费用	78116.67	0.07%	国家计委计价格〔1999〕1283 号
4	工程勘察费				312.47	312.47	第一部分工程费用	78116.67	0.40%	参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文，并结合市场情况计入
5	工程设计费				959.1	959.1	第一部分工程费用	78116.67	1.23%	参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文，并结合市场情况计入
6	工程监理费				627.76	627.76	第一部分工程费用	78116.67	0.80%	参照豫建监协〔2015〕19 号文，并结合 市场情况计入
7	招标代理服务费				36.23	36.23	第一部分工程费用	78116.67	0.05%	参照国家发改办价格〔2011〕534 号 文，并结合市场情况计入
8	工程造价咨询服务费				184.23	184.23	建安工程费	73693.41	0.25%	中价协〔2013〕35 号
9	环境影响咨询服务费				6.18	6.18	第一部分工程费用	78116.67	0.01%	豫发改收费〔2011〕627 号
10	节能评估费				17.04	17.04	第一部分工程费用	78116.67	0.02%	国家计委计价格〔1999〕1283 号
11	劳动安全卫生评审费				78.12	78.12	第一部分工程费用	78116.67	0.10%	建标〔2007〕164 号
11	工程保险费				234.35	234.35	第一部分工程费用	78116.67	0.30%	
12	场地及临时设施费				390.58	390.58	第一部分工程费用	78116.67	0.50%	建标〔2007〕164 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）	
三	基本预备费				4245.68	4245.68	第一+第二部分工程费用	84913.59	5%	
四	安置区建设投资	57920.69	15772.72	4423.26	11042.6	89159.27				

五、资金筹措计划

本项目总投资189685.10万元，资金来源为财政资金、申请银行贷款和申请使用专项债券资金。其中由财政资金安排67685.10万元，申请银行贷款54000.00万元，申请地方政府专项债券资金总额68000.00万元。

已于2024年及以前已发行地方政府专项债券16200.00万元；已于2025年使用债券资金4000.00万元，本次申请使用21000.00万元。

六、建设资金来源

本项目建设资金来源主要包括政府出资、申请银行贷款、专项债券资金，计划投资总额189685.10万元，计划使用财政预算资金67685.10万元，占本项目总投资的35.68%；已申请银行贷款54000.00万元，占本项目总投资的28.47%；计划申请专项债券资金68000.00万元，占本项目总投资的35.85%；计划缴纳资本金67685.10万元，未使用专项债券用作项目资本金。

申请银行贷款情况说明：

2018年7月30日平顶山市城市建设投资开发中心与平顶山市发展投资有限公司签署《平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目政府购买服务协议》约定：平顶山市城市建设投资开发中心通过单一来源的采购方式，确定平顶山市发展投资有限公司作为该项目棚户区改造服务的承接主体。

2018年8月15日，平顶山市发展投资有限公司与平顶山市兴华城市建设发展有限公司签署《新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目委托建设合同》约定：平顶山市发展投资有限公司委托平顶山市兴华城市建设发展有限公司开展项目建设管理相关工作。

2018年12月4日，平顶山市新华区人民政府与平顶山市城市建

设投资开发中心签署《新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目委托购买棚改服务协议书》约定：平顶山市新华区人民政府委托平顶山市城市建设投资开发中心作为政府购买服务的承接主体完成该项目棚户区改造建设任务，政府购买服务分25年支付，合计采购费用296300万元。

2019年10月8日，平顶山市城市建设投资开发中心与平顶山发展投资控股集团有限公司签署《平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目政府购买服务协议补充协议书》约定：因项目的政府审批文件及项目实际情况，平顶山发展投资控股集团有限公司拟向贷款银行申请融资54000万元，政府购买服务变更为6年支付，协议总价款为90197.60万元。

2020年1月2日，鑫沅资产管理有限公司、郑州银行股份有限公司平顶山分行、平顶山市兴华城市建设发展有限公司三方签署《委托债权投资协议》协议约定：委托债权投资资金54000.00万元，用于平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目之用途。至2021年9月29日本金已还款4000.00万元。

2021年9月29日，郑州银行股份有限公司平顶山分行与平顶山市兴华城市建设发展有限公司签署《固定资产借款合同》约定：以《平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目政府购买服务协议》为质押，借款50000.00万元。

2023年9月27日和2024年9月27日，郑州银行股份有限公司平顶山分行与平顶山市兴华城市建设发展有限公司分别就还款计划进行变更。

政府购买服务协议已纳入财政部全口径债务监测系统。详见下图



七、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。预算可以使得单位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）完善执行及决策程序，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。

（4）项目收入、支出分账管理方案

平顶山市新华区住房和城乡建设局负责本项目的运营。项目专项收入的56%纳入政府性基金预算管理，设立偿债专项账户，独立于其他账户，分别用兑息、兑付资金归集和资金接收、存储及划转，防止挪作他用，确保专项债券还本付息资金安全。

平顶山市兴华城市建设发展有限公司则对银行贷款承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将银行贷款资金以及项目对应可用于偿还银行贷款的专项收入的44%及时足额归集至监管账户，保障银行贷款到期偿还。

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、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）；

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

6、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

7、《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35号）；

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

9、《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39号）；

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》；

11、《河南省财政厅关于在全省建立专项债券本金分期偿还机制的通知》（豫财债〔2022〕1号）；

12、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

本项目拟申请使用地方政府专项债券资金总额68000.00万元，本项目拟申请使用地方政府专项债券资金总额68000.00万元，其中已于2024年及以前已发行地方政府专项债券16200.00万元；已于2025年使用债券资金4000.00万元，本次申请使用21000.00万元，年付息一次，到期后一次性偿还本金并支付最后一年利息。

三、投资者保护措施

本项目的项目主管部门及项目单位是平顶山市新华区住房和城乡建设局。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1、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、发行人应在募集说明书中约定投资者保护机制，明确发行人或项目本身发生重大事项时的应对措施。

4、发行人应在募集说明书中约定加速到期条款，出现严重违约、不可抗力或项目提前终止等可能损害投资者权益的重大不利情形时，

经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或全部本金。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

一、项目收益

1、项目收益来源

该项目预期收益来源主要是土地出让收益。在本期债券存续期内，当地政府计划将此拆迁区域部分出让，并将其收益优先用于偿还该项目使用的专项债券本息。本项目拆迁区域占地面积约6123.00亩，可用于出让土地2843.90亩，其中包括住宅用地1480.98亩，商业用地921.03亩，工业用地441.90亩。

2、项目收入预测基础及假设条件

（1）土地交易价格标准

土地交易价格参考项目所在区域同类性质土地的最新交易价格。项目所在区域周边住宅用地的交易价格情况如下：

表5.1 周边住宅用地土地交易价格表

序号	项目名称	出让编号	规划用途	出让地块面积（亩）	出让总 价（万 元）	单价（万元/亩）
1	张泉庄村城中村改造项目（普罗旺世）	4104022019B00157	城镇住宅用地	26.61	4204.95	158.00
2	新华区平安大道中段北侧	4104022019B00189	城镇住宅用地	44.53	16254.21	365.00
3	稻香路与光明街交叉口东北侧（武庄新村）	4104022019B00041	其他普通商品住房用地	28.06	4770.92	170.00
平均单价						254.31

项目所在区域周边商业用地的交易价格情况如下：

表5.2 周边商业用地土地交易价格表

序号	项目名称	电子监管号	规划用途	出让地块面积（亩）	出让总价（万元）	单价（万元/亩）
1	平安大道西段路北、经二路东侧	4104022019B00235	其他商服用地	23.97	2373.08	99.00

序号	项目名称	电子监管号	规划用途	出让地块面积（亩）	出让总价（万元）	单价（万元/亩）
2	中兴路与曙光街交叉口西北角	4104022019B00137	其他商服用地	2.10	514.79	245.00
3	平西商贸中心四期项目	4104022019B00088	其他商服用地	12.26	5408.60	441.00
平均单价						216.41

出于谨慎考虑，我们以上述土地出让价格平均值的95%的作为土地价格的基准价格，并在此基础上计算土地出让收入。其中住宅用地的基准价格为241.59万元/亩，商业用地的基准价格为205.59万元/亩。

（2）土地出让面积

根据项目规划，本项目将出让住宅用地和商业用地的收入用于偿还专项债本息。本项目总出让土地面积为2402.01亩，其中包括住宅用地1480.98亩，商业用地921.03亩。

3、土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据

（1）上解省财政费用

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

（2）国有土地收益基金

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

（3）农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管

理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（30 元/平方米）的 30%提取。

（4）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%计提提。

（5）新增建设用地有偿使用费

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

（6）土地综合整治成本

根据建设实施单位按照实际发生额进入。

（7）土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入 2%计提，支付国土部门。

（8）教育资金

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

（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》（豫财综〔2011〕79 号），按照土地出让净收益的 10%计

提。

4、债券存续期内项目预期收益

基于以上假设，可得出项目预期收益如下：

表 5.3　项目预期收益

项目	2023 年及以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1、土地出让收入			182,475.29	182,475.29	182,203.80	547,154.38
1.1 住宅用地出让收入			120,797.26	120,797.26	116,202.14	357,796.66
住宅用地出让价格			241.59	241.59	241.59	
住宅用地出让亩数			500	500	480.98	1,480.98
1.2 商业用地出让收入			61,678.03	61,678.03	66,001.66	189,357.72
商业用地出让价格			205.59	205.59	205.59	
商业用地出让亩数			300	300	321.03	921.03
2、土地出让基金及费用			18827.53	18827.52931	18841.0375	56,496.10
2.1 上解省财政费用			5474.258793	5474.26	5466.11	
2.2 国有土地收益基金			3649.505862	3649.505862	3644.0759	
2.3 农业土地开发资金			180	180	192.618	
2-4 新增建设用地有偿使用费			400	400	428.04	
2-5 土地出让业务费			3649.505862	3649.505862	3644.0759	
2-6 保障性安居工程资金			5474.258793	5474.258793	5466.11385	
净收益（1-2）小计			163,647.76	163,647.76	163,362.76	490,658.29
3、土地收益提取资金			32,729.55	32,729.55	32,672.55	98,131.66
3.1 农田水利建设资金			16364.78	16364.78	16336.28	
3.2 教育资金			16364.78	16364.78	16336.28	
净收益(1-2-3)			130,918.21	130,918.21	130,690.21	392,526.63

二、现金流出

1、已申请地方政府专项债券

（1）本项目拟申请使用专项债券资金总额68000.00万元，其中2019年已申请2019年河南省（地市级）棚改专项债券（一期）800.00万元，债券期限均为5年，每年付息一次，到期一次性还本并支付最后一年利息，债券利率为3.33%。

表5.4　2019年河南省（地市级）棚改专项债券（一期）应付本息表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
2020年	800.00	-	800.00	3.33%	26.64
2021年	800.00	-	800.00	3.33%	26.64
2022年	800.00	-	800.00	3.33%	26.64
2023年	800.00	-	800.00	3.33%	26.64
2024年	800.00	800.00		3.33%	26.64
合计		800.00			133.2

（2）2019年已申请2019年河南省（地市级）棚改专项债券（三期）1800.00万元，债券期限均为5年，每年付息一次，到期一次性还本并支付最后一年利息，债券利率为3.34%。

表5.5　2019年河南省（地市级）棚改专项债券（三期）应付本息表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
2020年	1,800.00	-	1,800.00	3.34%	60.12
2021年	1,800.00	-	1,800.00	3.34%	60.12
2022年	1,800.00	-	1,800.00	3.34%	60.12
2023年	1,800.00	-	1,800.00	3.34%	60.12
2024年	1,800.00	1,800.00		3.34%	60.12
合计		1,800.00			300.6

（3）2020年已申请2020年河南省专项债券三十五期（棚改专项债）7600.00万元，债券期限均为5年，每年付息一次，到期一次性还本并支付最后一年利息，债券利率为3.34%。

表 5.6　2020 年河南省专项债券三十五期（棚改专项债）应付本息表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
2021 年	7,600.00	-	7,600.00	3.34%	253.84
2022 年	7,600.00	-	7,600.00	3.34%	253.84
2023 年	7,600.00	-	7,600.00	3.34%	253.84
2024 年	7,600.00	-	7,600.00	3.34%	253.84
2025 年	7,600.00	7,600.00		3.34%	253.84
合计		7,600.00			1269.2

（4）2024 年已申请 2024 年河南省棚改专项债券(十六期)6000.00 万元，债券期限均为 5 年，每年付息一次，到期一次性还本并支付最后一年利息，债券利率为 1.76%。

表 5.7　2024 年河南省专项债券三十五期（棚改专项债）应付本息表

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
2025 年	6,000.00	-	6,000.00	1.76%	105.6
2026 年	6,000.00	-	6,000.00	1.76%	105.6
2027 年	6,000.00		6,000.00	1.76%	105.6
2028 年	6,000.00		6,000.00	1.76%	105.6
2029 年	6,000.00	6,000.00		1.76%	105.6
合计		6,000.00			528.00

2、申请银行贷款

根据 2020 年 1 月 2 日平顶山市兴华城市建设发展有限公司与鑫沅资产管理有限公司、郑州银行平顶山支行签署的《委托债权投资协议》及 2021 年 5 月平顶山市兴华城市建设发展有限公司与郑州银行平顶山支行签署的《固定资产借款合同》及其后续补充协议约定：项目贷款 54000 万元，期限 6 年，年利率为 7.52%（2023 年 1 月 2 日后，利率变更为 8.6%）。结合实际还款情况，具体还本付息明细见下表：

表 5.8　借款应付本息表

单位：万元

年度	拟还款日期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	备注
2020	已还	54000.00	0	54000.00	7.52%	1917.60	已付还本付息
2021	已还	54000.00	4000.00	50000.00	7.52%	2952.56	已付还本付息
2022	已还	50000.00	5000.00	45000.00	7.52%	3725.49	已付还本付息
2023	已还	45000.00	200.00	44800.00	8.60%	3902.57	已付还本付息
2024	已还	44800.00	200.00	44600.00	8.60%	2943.07	已付还本付息
2025	3 月 29 日	44600.00	800.00	43800.00	8.60%	908.16	
	9 月 29 日	43800.00	9200.00	34600.00	8.60%	1500.03	
	12 月 31 日	34600.00	0.00	34600.00	8.60%	758.17	
2026	1 月 2 日	34600.00	34600.00	0.00	8.60%	16.30	
合计			54000.00			18623.95	

3、新申请地方政府专项债券

本项目拟申请使用地方政府专项债券资金总额 68000.00 万元，其中已于 2024 年及以前已发行地方政府专项债券 16200.00 万元；已于 2025 年使用债券资金 4000.00 万元，本次申请使用 21000.00 万元，年付息一次，到期后一次性偿还本金并支付最后一年利息。按照票面利率 4.50%计算，则项目应还本付息情况如下：

表 5.9　拟发行债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
2026 年	51800	-	51800	4.50%	2331.00
2027 年	51800		51800	4.50%	2331.00
2028 年	51800		51800	4.50%	2331.00
2029 年	51800		51800	4.50%	2331.00
2030 年	51800	51800	0	4.50%	1165.50

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
合计		51,800.00			11655.00

三、预期收益融资平衡分析

经测算，本次评价项目债券存续期内项目收入扣除土地出让基金及费用和土地收益提取资金后可用于偿还债券本息的专项净收入为392526.63万元，偿还债券本息为154509.95万元，本息覆盖倍数为2.54倍。其中：偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为2.64；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2.43。债券存续期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。具体如下：

表 5.9 项目本息覆盖倍数

单位：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	债券存续期收入的55%	215889.65	68000.00	81886.00	2.64
市场化融资	债券存续期收入的45%	176636.98	54000.00	72623.95	2.43
合计		392526.63	12200.00	154509.95	2.54

表 5.10 债券存续期内项目收益融资平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期						
			2024 年及前期合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	**已申请地方政府专项债券**								
2.1	期初债券余额		7600.00	13600.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	0.00
2.2	当期申请额度								
2.3	当期还本付息	18431.00	4049.16	7959.44	105.60	105.60	105.60	6105.60	0.00
	其中：还本	16200.00	2600.00	7600.00				6000.00	
	付息	2231.00	1449.16	359.44	105.60	105.60	105.60	105.60	0.00
2.4	期末债券余额		10200.00	7600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	**申请银行贷款**								
3.1	期初债券余额		54000.00	44600.00	34600.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	当期申请额度								
3.3	当期还本付息	72623.95		13166.36	34616.30	0.00	0.00	0.00	0.00
	其中：还本	54000.00	9400.00	10000.00	34600.00				
	付息	18623.95	15441.29	3166.36	16.30	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	计算期						
			2024 年及前期合计	**2025 年**	**2026 年**	**2027 年**	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**
3.4	期末债券余额		54000.00	34600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	**新申请地方政府专项债券**								
1.1	期初债券余额		0.00	0.00	25900.00	51800.00	51800.00	51800.00	25900.00
1.2	当期申请额度	51800.00		25900.00	25900.00				
1.3	建设期利息	5827.50	0.00	1165.50	2331.00	2331.00			
1.4	当期还本付息	63455.00	0.00	1165.50	2331.00	2331.00	2331.00	28231.00	27065.50
	其中：还本	51800.00						25900.00	25900.00
	付息	11655.00	0.00	1165.50	2331.00	2331.00	2331.00	2331.00	1165.50
1.5	期末债券余额		0.00	25900.00	51800.00	51800.00	51800.00	25900.00	0.00
四	**当期需还本付息合计**	**154509.95**	**28890.45**	**22291.30**	**37052.90**	**2436.60**	**2436.60**	**34336.60**	**27065.50**
4.1	其中：还本	122000.00	12000.00	17600.00	34600.00	0.00	0.00	31900.00	25900.00
4.2	付息	32509.95	16890.45	4691.30	2452.90	2436.60	2436.60	2436.60	1165.50
五	土地出让净收入	392526.63	0.00	130918.21	130918.21	130690.21			
六	**本息覆盖倍数**	**2.54**	**土地出让净收入/还本付息合计**						

四、结论

经测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为2.54（其中：偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为2.64；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2.43），项目预期收益能够覆盖专项债券本金和利息，实现收益和融资的自求平衡。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、影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

二、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。

三、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。

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，对平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造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

平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目（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。

三、评估结论

经综合评估，本项目事前绩效评估得出以下结论：

（1）本项目的实施是必要的。平顶山市新华区平郏路平安大道周边区域棚户区改造项目完工后是推动新型城镇化发展的需要；是完善城市功能，提升城市品位，改善人居环境，促进城市经济和社会协调健康发展的有力举措；是改善民生、创建和谐安全社区的迫切需要；是促进区域自身发展、提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资筹码的有效途径。

（2）本项目绩效目标明确具体，绩效目标设置合理。本项目绩

效目标申报表，包含经济成本指标数量指标、质量指标、时效指标、经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标、服务对象满意度指标等。各项指标设置全面、清晰明确，量化程度较高，能够有效评价本项目的产出是否符合预期计划，是否达到预期的绩效目标。

（3）财政支持方式科学，预算编制清晰明了。本项目符合财政投入范围，资金来源于财政投入和地方政府专项债资金。同时根据了解到的信息表明本项目没有得到其他资金投入，不存在财政资金重复投入风险和财政投入能力风险，且项目内容与预算相匹配，测算依据充分，预算编制清晰明了。

（4）项目单位组织机构健全、职责分工明确，针对本项目进行了充分地前期调研，制定了详细实施方案和工作计划，能够有效保障项目顺利实施，预期能够在未来较长时间内带来良好的社会效益、经济效益。

综合评价，对本项目应**“予以支持”**。

魏寨村区域棚户区改造项目
实施方案

日期：二〇二〇年五月

目录

第一章项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 1
1.5 建设规模及内容 1
1.6 建设期 2
1.7 项目总投资 2
1.8 经济技术指标 2
1.9 主管部门责任 2
第二章项目社会经济效益 4
2.1 社会效益 4
2.2 经济效益 4
第三章项目投资估算与资金筹措 6
3.1 估算范围 6
3.2 投资估算 6
3.3 资金筹措计划 6
3.4 项目资金保障措施 10
第四章项目专项债券融资方案 11
4.1 编制依据 11
4.2 债券规模和期限安排 11
4.3 债券使用计划 11
4.4 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 预期收益预测 13
5.2 项目本息覆盖倍数 18
5.3 结论 18

第六章风险分析 …… ..20
6 . 1 影响项 目施工进度或正常运营的风险及控制措施 …… 20
6 .2 影响项 目 收益的风险及控制措施 …… 20
6 .3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 …… 20

第一章 项目概况

1.1项目名称

魏寨村区域棚户 区改造项 目

1.2项目单位

债券资金申请单位、项目 资产登记单位、项 目建设单位、项目运营单位 、项目主管单位均为平顶山市卫东区住房和城乡建设局。

13项目性质

有一定收益的公益性项 目

1.4建设地点

魏寨村区域棚户 区改造项 目拟选址位于平顶山市卫东区，东环路北段路东， 水城威尼斯一期以北， 新月 湿地公园以西。

1.5建设规模及内容

项 目拆迁征收范围为卫东区吴寨村 、魏寨村， 其中魏寨村征收 839 户， 吴寨村征收 188 户， 征收户数合计 1027 户， 拆迁房屋总建筑面积 165244 平方米 (其中住宅建筑面积 133417 平方米，其他地面附属物面积 31827 平方米) ， 全部为合法建筑。

考虑小区建筑密度、容积率等相关指标计算，安置区总用地面积 100932.6 平方米 (约合 151.4 亩) ， 总建筑面积 241610.07 平方米，其中：地上建筑面积 154766.00 平方米，包括住宅建筑面积 138160.00 平方米(本项目户 型面积在 90~120m2 左右)，配套建筑面积 16606.00 平方米 (包括社区物业用房面积 800.00 平方米、托儿所面积 880.00

平方米、公厕门卫用房面积 300.00 平方米、其他配套设施面积 14626.00 平方米）；地下建筑面积 86844.07 平方米，其中人防建筑面积 20993.98 平方米，地下车库（含储藏室）建筑面积 65850.09 平方米；项目建成后可提供安置房 1256 套，满足本项目拆迁居民居住需要。

1.6 建设期

本项目计划建设期为 69 个月，开工日期为 2020 年 3 月，预计完工日期为 2025年 12 月。

1.7 项目总投资

本项目总投资 120834.41 万元，其中工程建设费用 52233.25 万元，工程建设其他费用 50766.94 万元（其中，安置区土地费用为 31792.18 万元），基本预备费 8240.02 万元，建设期利息 9594.20 万元。

1.8 经济技术指标

主要技术经济指标

序号	项目名称	征收范围	年度计划征收户数（户）	可腾空土地（亩）	其中	拆迁建筑面积（㎡）
					可用于出让商住用地（亩）	
1	魏寨村区域棚户区改造项目	位于平顶山市卫东区，东环路北段路东，水城威尼斯一期以北，新月湿地公园以西	1027	645	200.00	165244

1.9 主管部门责任

该项目主管部门为平顶山市卫东区住房和城乡建设局。项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券

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

第二章 项 目社会经济效益

2.1社会效益

(1) 项 目建设是完善城市功能 、 提高城市品位的需要。

棚户 区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照平顶山城区发展定位， 现有棚户 区内无论从规模， 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 的实施，为原有城中村居民选择环境优美的居住小区提供了 资金保障， 同时也将满足城市可持续发展的要求， 实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一， 对城市整体形象的提升起到显著作用 。 因此， 项 目建设是完善城市功能 、提城市品位味的需要。

(2) 项 目建设是盘活土地， 集约利用土地的需要。

本项 目 实施后能盘活棚户 区的建设用地，可以节约集约利用土地资源，将分散的土地要素重新布局， 重新调整土地使用结构， 优化城乡 土地 、人 口和生产力布局， 有效解决工业化 、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题， 增强区域经济社会发展后劲 。改造后居民将搬入统一规划 、统一建设的现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的城中村土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地，增强区域经济社会发展后劲 。因此， 本项目 实施是盘活土地， 集约利用土地的需要。

2.2经济效益

(1) 项 目 的建设是扩大就业， 促进人 口 聚集， 加快城镇化进程的需要。

城市是现代文明的标志，是政治、经济、科技、文化、教育的中心，城镇化是统筹城乡发展、推进经济社会发展转型、促进文明进步的关键。在经济全球化和科学技术迅猛发展的新形势下，城市在推进工业化、信息化、现代化，促进经济社会发展进程中的带动和主导作用日趋突出，经济发展的水平越向上提升，越需要城镇化水平的坚强支撑。

(2) 项目的建设是促进城市全面和谐发展的需要。

由于环境和住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使当地居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使当地人民群众的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，同享城市改革发展和文明进步成果，促进城市的全面和谐发展。

本项目的实施，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。所以，本项目的实施具有十分显著的社会效益和政治意义，对于卫东区的社会经济发展，都起到十分重要的作用。因此，本项目的开发建设是非常必要的。

第三章 项 目投资估算与资金筹措

3.1估算范围

本项 目投资估算范围包括新建住宅 、商业 、配套公建 、幼儿园及地下建筑工程， 室外道路及硬化 、绿化 、项 目 区的给排水 、 电力 、消防 、热力 、燃气等基础设施的建设 。具体投资估算费用包括建筑物的建筑安装工程费用 、设备购置及其安装费用 以及基础设施等附属工程费用； 征地及拆迁补偿费用 、建设单位管理费 、勘察设计费 、工程监理费 、招标代理服务费等工程其它费用；基本预备费及建设期利息等 。

3.2投资估算

本项 目 总投资 120834 .41 万元，其中工程建设费用 52233 .25万元，工程建设其他费用 50766 .94 万元 (其中， 安置区土地费用为 31792 . 18 万元) ， 基本预备费 13,334.32万元， 建设期利息4,500.00 万元， 投资估算明细如下 :

项 目名称	工程费用	其他费用	基本预备费	建设期利息	项 目 总投资
投资额 (万元)	52233 .25	50766 . 94	13334.32	4500.00	120834 .41
占 比例	43 .23%	42 .01%	11.04%	3.72%	100 . 00%

具体投资构成表如下 :

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	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)	
一	第一部分工程费用	47 , 711 . 07	l , 964 . 27	2, 557 . 91		52 , 233 . 25	m2			
1	住宅建筑	21 , 898 . 36	240 . 00	2 , 160 . 00	0. 00	24 , 298 . 36	m2	138 , 160 . 00		
1. 1	土建	15 , 888 . 40				15 , 888 . 40	m2	138 , 160 . 00	l , 150 . 00	
1 . 2	装饰	2 , 072 . 40				2 , 072 . 40	m2	138 , 160 . 00	150 . 00	
1 . 3	水电暖	3 , 937 . 56				3 , 937 . 56	m2	138 , 160 . 00	285 . 00	
1 . 3. 1	给排水	552 . 64				552 . 64	m2	138 , 160 . 00	40 . 00	
1 . 3.	电气	967 . 12				967 . 12	m2	138 , 160 . 00	70. 00	

2										
1.3.3	消防	414.48				414.48	■	138,160.00	30.00	
1.3.4	弱电	345.40				345.40	■	138,160.00	25.00	
1.3.5	热力	1,243.44				1,243.44	■	138,160.00	90.00	
1.3.6	燃气	414.48				414.48	■	138,160.00	30.00	
1.4	电梯		240.00	2,160.00		2,400.00	部	80.00	300,000.00	
2	配套设施	2,723.38				2,723.38	■	10,600.00		
2.1	土建	1,992.72				1,992.72	■	10,600.00	1,200.00	
2.2	装饰	282.30				282.30	■	16,606.00	170.00	
2.3	水电暖	448.36				448.36	■	16,600.00	270.00	
2.3.1	给排水	66.42				66.42	■	16,600.00	40.00	
2.3.2	电气	132.85				132.85	■	16,606.00	80.00	
2.3.3	消防	49.82				49.82	■	16,606.00	30.00	
2.3.4	热力	119.15				119.15	■	16,606.00	90.00	
2.3.5	弱电	49.82				49.82	■	16,600.00	30.00	
3	地下车库	15,046.74				15,046.74	■	65,850.09	2,285.00	
3.1	土建	12,511.51				12,511.51	■	65,850.09	1,900.00	
3.2	装饰	526.80				526.80	■	65,850.09	80.00	
3.3	水电暖	2,008.43				2,008.43	■	65,850.09	305.00	
3.3.1	给排水	395.10				395.10	■	65,850.09	60.00	
3.3.2	电气	329.25				329.25	■	65,850.09	50.00	
3.3.3	消防	526.80				526.80	■	65,850.09	80.00	
3.3.4	热力	592.65				592.65	■	65,850.09	90.00	
3.3.5	弱电	164.63				164.63	■	65,850.09	25.00	
4	人防工程	5,007.06				5,007.06	■	20,993.98	2,385.00	
4.1	土建	4,195.80				4,195.80	■	20,993.98	2,000.00	
4.2	装饰	167.94				167.94	■	20,993.98	80.00	
4.3	水电暖	640.32				640.32	■	20,993.98	305.00	
4.3.	给排水	125.97				125.97	■	20,993.98	60.00	

▮										
4．3．2	电气	104．97				104．97	■	20，993．98	50．00	
4．3．3	消防	167．95				167．95	■	20，993．98	80．00	
4．3．4	热力	188．95				188．95	■	20，993．98	90．00	
4．3．5	弱电	52．48				52．48	■	20，993．98	25．00	
5	总图	3，035．52	1，724．27	397．90	0．00	5，157．69	■	20，993．98	2，456．75	
5．1	道路、广场	785．26				785．26	■	39，262．78	200．00	
5．2	小区内部水电暖	1，224．08	1，724．27	397．90	0．00	3，346．25	■	173，380．68	193．00	
5．2．1	给水	69．35	225．39	52．01		346．75	■	173，380．68	20．00	
5．2．2	排水	52．01	169．05	39．0▮		260．07	■	173，380．68	15．00	
5．2．3	消防	6．94	22．54	5．20		34．68	■	173，380．68	2．00	
5．2．4	电力	277．41	901．58	208．06		1，387．05	■	173，380．68	80．00	
5．2．5	热力	693．53				693．53	■	173，380．68	40．00	
5．2．6	燃气	121．37	394．44	91．02		606．83	■	173，380．68	35．00	
5．2．7	通讯	3．47	11．27	2．60		17．34	■	173，380．68	1．00	
5．3	绿化	772．84				772．84	■	40，675．84	190．00	
5．4	大门	200．00				200．00	个	4．00	500，000．00	
5．5	围墙	53．34				53．34	米	1，270．00	420．00	
第一部分工程费用小计		47，711．07	1，964．27	2，557．91		52，233．25				
■	第二部分其他费用				50，766．93	50，766．93				
▮	土地费				31，792．18	31，792．18	亩	151．40	210 万	
2	补偿安置费				9，300．00	9，300．00	■	37，200．00	2，500．00	
3	临时安置费				2，907．10	2，907．10	户			
3．1	搬家费				102．70	102．70	户	1，027．00	1，000．00	
3．2	过渡期租赁费				2，804．40	2，804．40	户	779．00	36，000．00	
4	拆迁奖励资金				4，479．02	4，479．02	户			
4．1	补偿奖励				1，996．40	1，996．40	户	248．00	80，500．00	
1．2	其他奖励				2，182．62	2，182．62	户	511．00	18，300．00	
5	前期工作费				70．00	70．00	项	1．00	700，000．00	
▮	项目建设管理费				557．65	557．65	第一部分费用	52，233．25	100．74	
▮	地质勘察费				30．00	30．00	第一部分费用	52，233．25	5．74	

8	文物勘察费				80.75	80.75	用地面积	100,932.60	8.00	
9	民建设计费				385.47	385.47	第一部分费用	52.233.25	73.80	
10	人防设计费				30.00	30.00	第一部分费用	52,233.25	5.74	
11	工程监理费				876.02	876.02	第一部分费用	52,233.25	167.71	
12	招标代理费				51.67	51.67	第一部分费用	52,233.25	9.89	
13	城市配套费					0.00	建筑面积	241.610.07	0.00	不含城市配套费
14	人防易地建设费					0.00	项	1.00	0.00	自建人防
15	民建审图费				39.51	39.51	民建设计费	385.47	10.25%	
16	人防审图费				7.36	7.36	人防设计费	30.00	24.53%	
17	工程造份咨询费				86.32	86.32	第一部分费用	52,238.25	16.53	
18	环评费用				21.00	21.00	项	1.00	210.000.00	
19	能评费用				13.39	13.39	第一部分费用	52.233.25	2.56	
20	地基稳定性评价费				19.50	19.50	项	1.00	195.000.00	
21	地震安全性评价费				20.00	20.00	项	1.00	200,000.00	
第二部分其他费用小计					50.766.94	50,766.94				
第一、二部分费用合计						103.000.19				
三	基本预名费					8.240.02	第一+第二部分费用合计	50.766.94	8%	
四	建设投资					111.240.21				
五	建设期利息					9.594.20	融资金额	96,000.00		
六	项目总投资					120.834.41				

3.3 资金筹措计划

本项目总投资 120834.41 万元。其中：财政资金安排 100,834.41 万元， 占总投资的83.45% ；申请专项债券资金总额20,000.00 万元，占总投资的16.55% 。2024年已发行3,100.00万元，2025年已发行2,000.00 万元 ，本次申请3,700.00万元。

除专项债券及财政投入外，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 83.45% ,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。

本项 目根据计划建设进度的资金需求， 资金到位计划如下：

资金筹措	资金来源	2020年及以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合 计
资本金（万元）	财政预算资金	74166．88	1，667． 53					100,834.41
债务资金（万元）	专项债券资金					3,100.00	2,000.00	5,100.00
合 计		74，166． 88	1，667． 53	0.00	0.00	3,100.00	2,000.00	105,934.41

3.4项目资金保障措施

按照"专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效"的原则， 加强项 目专项补助资金管理， 确保资金安全、规范、有效使用。

第四章项目专项债券融资方案

4.1编制依据

1.《中华人民共和国预算法》;

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发(2014)43号);

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

4.《地方政府专项债券发行管理暂行办法》(财库(2015)83号);

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

6.《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号);

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

8.《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)。

4.2债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额20,000.00万元，2024年已发行3,100.00万元，2025年拟计划使用16900万元，2025年已发行2000万元，本次申请使用3700万元。假设债券票面利率4.50%,期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3债券使用计划

根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》(财库〔2015〕83号)、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预(2017)89号)、《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)等文件的相关要求，

对于专项债券对应的项 目取得的政府性基金或专项收入，按照该项 目对应的专项债券余额统筹安排资金， 用于偿还债券本息 。

平顶山市卫东区住房和城乡建设局将结合建设该项 目 资金需求及财政收支情况， 审慎申请使用专项债券资金。本期申请专项债券资金 3,7000.00 万元， 全部用于魏寨村区域棚户 区改造项 目 ,具体支出进度明细如下 :

项 目	申请额度	2023 年支出进度预计	
		1 月	2 月
魏寨村区域棚户 区改造项 目	20,000 . 00	1,000.00	1,000.00

4.4投资者保护措施

为 了 保证项 目 的顺利实施，项 目成立建设小组，具体负责项目 的实施， 保证项 目 的如期顺利施工。

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1预期收益预测

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对本项 目有影响的法律法规无重大变化;

④本期债券募集资金投资项 目按实施方案顺利建设、投产运营;

⑤各项成本费用等在正常范围内变动;

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项 目造成的重大不利影响。

⑦项 目 可行性研究报告。

2.现金流入

本项 目现金流入为项 目腾出可供出让土地的收入。

（1） 拟出让土地面积：

魏寨村区域棚户 区改造项 目 为在建项目，已纳入住房和城乡建设部棚户 区改造计划， 总投资规模为 120834.41 万元。本项 目腾出土地可供出让的土地为 645.00 亩， 本次选用其中的商住用地 200 亩。

魏寨村区域棚户 区改造项 目 相应地块可用于还款的地块面积如下表：

项 目名称	地块位置	可腾空土地 （亩）			土地性质
		总计	商住用地	工业用地	

魏寨村区域棚户区改造项目	位于平顶山市卫东区，东环路北段路东，水城威尼斯一期以北，新月湿地公园以西	645	200	445	国有土地

（2）土地出让价格:

本项目土地出让价格参考 2018 年-2019 年平顶山市国土资源局公布的项目区域近似地段出让成交记录，住宅用地参考地块明细如下:

序号	单位名称	土地位置	土地用途	土地面积（亩）	成交日期	成交单价（万元/亩）	宗地编号	成交总额（万元）
1	平顶山昌建荣邦置业有限公司	吉祥路东侧	商住用地	57．05	2019．10	381．06	平 XC（2019）059	21，739．35
2	河南万潮置业有限公司	凤鸣路与瑞祥路交叉口东北角	商住用地	57．41	2019．04	360．00	平 XC(2018)056	20，667．86
3	河南和悦置业有限公司	吉祥路西侧	商住用地	57．35	2018	300．00	中储花园	17，205．88
4	平顶山市建昌房地产开发有限公司	吉祥路与凤鸣路交叉口东南角	商住用地	66．6847	2018	360．00	（2016）018	24，006．53
5	平顶山市卓远置业有限公司	新城区滨阳路南侧	商住用地	100．44	2018	378．00	WG2018-701	37，964．76

根据平顶山市近两年土地出让情况，住宅用地平均出让单价 356

万元/亩， 按照审慎的原则， 本项目拟定出让土地价格为 300.00 万元/亩。

土地价格增速方面，平顶山市 2017-2019 年全市生产总值(GDP)同 比增速按可比价格计算分别为 8.1%、7.5%、7.5%， 近三年平均增速 7.8%， 此次预测按照近三年平均增速与预期 目标孰低计算土地价格的增长， 综合考虑平顶山市出让土地的升值空间， 按照 5%的年增长率预计本建设项 目 的土地出让收入。

考虑以上信息，假设本项 目可出让土地面积 自债券存续期第 4 年开始土地挂牌交易， 存续期内逐年出让， 则项 目现金流入情况如下：

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
第一年		300.00	
第二年		315.00	
第三年		330.75	
第四年	100.00	347.29	34,728.75
第五年	100.00	364.65	36,465.19
合计	200.00		71,193.94

3.现金流出

本项目现金流出主要包含以下各项内容:

类型	征收标准
1、土地拆迁成本	
其中： 征地补偿安置费	4 万元/亩
青苗及地上附着物补偿	3 万元/亩
"三通一平"费用	2,000.00 元/亩
社会保障费	8,800.00 元/亩
新增建设用地使用费	48 元/m2； 32,000.16 元/亩

类型	征收标准
2 、 土地出让基金及费用	
其中： 上解省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	59 元/平方米*30%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%
土地开发费用	土地出让收入的 2%
3 、 土地收益提取各类资金	
其中： 教育资金	土地出让收益的 10%
农 田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准， 本项 目现金流出如下 :

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1、土地拆迁成本				**1,128.00**	**1,128.00**	**2,256.00**
其中：征地补偿安置费				400.00	400.00	800.00
青苗及地上附着物补偿				300.00	300.00	600.00
“三通一平”费用				20.00	20.00	40.00
社会保障费				88.00	88.00	176.00
新增建设用地使用费				320.00	320.00	640.00
2、土地出让基金及费用				**3590.88**	**3764.52**	**7355.4**
其中：上解省财政费用				1041.86	1,093.96	2,135.82
农业土地开发资金				118.00	118.00	236.00
国有土地收益基金				694.58	729.30	1,423.88
保障性安居工程资金				1041.86	1,093.96	2,135.82
土地开发费用				694.58	729.30	1,423.88
3、土地收益提取各类资金				**6029.88**	**6349.4**	**12379.28**
其中：教育资金				3,014.94	3,174.70	6,189.64
农田水利建设资金				3,014.94	3,174.70	6,189.64
合计				**10,748.76**	**11,241.92**	**21,990.68**

4.项 目 收益预测

本项 目预计收入扣除成本后的收益为 49,203 .26 万元，详见下表：

金额单位： 人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第 1年	第 2年	第 3年	第4年	第 5年	
项 目 收入				34,728 . 75	36,465 . 19	71 , 193 . 94
项 目 成本				10 , 748 . 76	11 , 241 . 92	21 , 990 . 68
项 目 收益				23 , 979 . 99	25 , 223 . 27	49,203 . 26

5.2项目本息覆盖倍数

本项 目在项 目 收益预测及其所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，可用于偿还债券本息的项目 收益为 49,203 .26 万元， 计算的本息覆盖倍数为2 . 01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	-	900.00	900.00	
第二年	-	900.00	900.00	
第三年	-	900.00	900.00	
第四年	-	900.00	900.00	23 , 979 . 99
第五年	20,000.00	900.00	20,900.00	25 , 223 . 27
合计	20,000.00	4,500.00	24,500.00	49,203.26
用于资金平衡土地相关收益			49,203 . 26	
本息覆盖倍数			2.01	

5.3结论

债券存续期内，魏寨村区域棚户 区改造项目 累计净收益49,203 .26 万元， 应付债券本金及利息合计24,500.00万元， 项 目运营净收益对

债券本息的覆盖倍数为 2.01 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

本项 目 涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项 目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项 目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来 一 定的项目实施风险。

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

6.2影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施： 项 目单位将协调各单位，大力推进项 目 的招商引资工作，确保项 目 收益稳定，使项 目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库， 足额安排好偿债资金。

6.3影响融资平衡结果的风险及控制措施

本次项 目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括： 政府的信用情况、项 目进度和区域经济的发展速度等， 由于上述影响因素具有 一 定的不确定性，项 目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目 未来现金流的预测也可能会出现 一 定程度的偏差， 投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施： 根据专项债的相关要求， 将专项债券收入 、支出 、还本 、付息等纳入政府性预算管理， 如偿债出现困难， 将通过调减投资

计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 项目主体及运营模式

债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目建设单位、项目运营单位、项目主管单位为平顶山市卫东区住房和城乡建设。项目主管单位负有指导、监督相关单位申报项目、使规范用和按时偿还债券资金的责任。项目运营单位将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。

第八章 项目手续办理情况

（一）立项审批

2018 年 6 月 25 日，平顶山市发展和改革委员会作出《关于平顶山市卫东区魏寨村区域棚户区改造项目项目建议书的批复》（平发改城市（2018）219 号），同意项目实施。

2018 年 7 月 23 日，平顶山市发展和改革委员会作出《关于平顶山市卫东区魏寨村区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（平发改城市（2018）269 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。

（二）用地审批

2018 年 12 月 18 日，焦作市国土资源局核发《不动产权证书》（豫（2018）焦作市不动产权第 0034837 号和豫（2018）焦作市不动产权第 0034847 号），权利类型国有建设用地、用途为

其他商服用地。

（三） 环评审批

2018 年 3 月 9 日， 焦作市城乡一体化示范区国土建设环保局作出《关于魏寨村区域棚户区改造项目环境影响报告表的批复》（焦示环保表批（2018）009 号），载明了建设规模和内容，环保措施的要求。

（四）棚改计划

2017 年 12 月 12 日，河南省保障性住安居工程工作领导小组核发《关于下达全省 2018 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办（2017）53 号），魏寨村区域棚户区改造项目已列入省棚改计划。

第九章 项目资金使用合规性

项目运营单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理意见》（国发（2014）43 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库（2020）43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预（2016）155 号）等相关法律法规要求，按需合理申请使用债券资金。同时资金到位后，严格按照申请用途使用债券资金。

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

在债券存续期内，按期做好债券本息偿付工作。项目运营单位将严格按照偿债计划统筹安排本息偿付，在运营收入扣除日常运营支出后的资金，将优先用于保障债券本息偿付。

在债券存续期内，项目单位将严格按照有关制度使用专项债

券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项 目 建设进度与运营情况、专项债券项目 收益及对应形成的资产情况、其他有关信息。

第十章 项目事前绩效评价

为规范和加强地方政府债券项 目 资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项 目绩效的提升，推进财政资金往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项 目 管理的激励和约束机制，督促项 目执行力度，完善项 目 管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项 目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》(财预(2015) 90 号)，财政部关于印发 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》 财预 (2021) 61 号的通知 (以下简称办法)，结合项目绩效目标表、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，项 目 绩效目标如下：

<table>
<tr><td colspan="2">项 目 名称</td><td colspan="4">魏寨村区域棚户 区改造项 目</td></tr>
<tr><td colspan="2">主管部门</td><td colspan="2">焦作市城乡 一体化示范区城市改造办公室</td><td>项目单位</td><td>焦作市城乡 一体化示范区城市改造办公室</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">项 目 资金
（万元）</td><td colspan="2">建设期投入资金总额:</td><td colspan="2">266861．53</td></tr>
<tr><td colspan="2">其中： 财政拨款</td><td colspan="2">104561．53</td></tr>
<tr><td colspan="2">债券资金</td><td colspan="2">162300．00</td></tr>
<tr><td colspan="2">自筹资金</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">绩效目标</td><td colspan="5">实施 目标</td></tr>
<tr><td colspan="5">目标 1： 收入： 该项 目建成后， 预测运营期 内收入为 353，678．06 万元。
目标 2：一期工程建设内容包括 3 栋 23 层框架-剪力墙结构住宅楼，4 栋 22 层框架-剪力墙结构住宅楼，1 栋 3 层框架结构幼儿园，1 栋 4 层框架结构商业用房以及位于地块一西门南侧的 2F 社区服务用房。二期工程建设内容包括 3 栋 18 层剪力墙结构住宅楼， 6 栋 16 层剪力墙结构住宅楼， 1 栋 3 层框架结构配套公建服务设施。
目标 3： 2022 年 9 月 完工。
目标 4: 存续期 内实现年度收支平衡和总体平衡。</td></tr>
<tr><td>绩</td><td>一级指标</td><td>二级指</td><td colspan="2">三级指标</td><td>指标值</td></tr>
</table>

效指标		标		
	产出指标	数量指标	指标 1： 一期工程建设用地面积	60584．67 m' (约合 90．88 亩)
			指标 2： 二期工程建设用地面积	44719．00 m' (约合 67．08 亩)
		质量指标	指标 1： 建筑工程施工质量合格率	100．00%
			指标 2： 设施验收合格率	100．00%
		时效指标	指标 1： 开工时间	按计划完成
			指标 2： 竣工时间	按计划完成
			指标 3： 投入使用 时间	按计划完成
		成本指标	指标 1： 总投资	≤266861．53 万元
			指标 2： 项 目 运营期平均成本	年均 27653．9 万元
	效益指标	经济效益指标	指标 1： 新增就业人数	50 人
		社会益指标	指标 1： 对城市品位形象提升的有效性	有效
		生态益指标	指标 1： 对周边社区经济、社会、生态效益影响的持续性	有效
		可持续影响指标	指标 1： 对周边社区经济、社会、生态效益影响的持续性	持续
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1： 从业人员	≥90%
			指标 2： 被投诉次数	≤3 次
			指标 2： 终端客户满意度	≥95%

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

舞钢市红山街道清水河城中村改造项目
收益与融资自求平衡专项债券

实

施

方

案

项目单位：舞钢市红山街道办事处

项目主管：舞钢市红山街道办事处

财政部门：舞钢市财政局

目录

摘要 4
第一章项目概括 6
1.1 项目名称 6
1.2 项目单位 6
1.3 项目性质 6
1.4 建设地点 6
1.5 建设内容和规模 7
1.6 建设期 7
1.7 项目总投资 7
1.8 主要经济技术指标 7
1.9 项目主体及运作模式 8
1.10 事前绩效评估情况 9
第二章本项目符合国家大政方针和省市规划 11
2.1 符合国家发展规划和大政方针 11
2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划 12
第三章经济社会效益分析 15
3.1 社会效益分析 15
3.2 经济效益分析 16
3.3 生态效益 16
3.4 本项目具有显著的公益性 17
第四章项目投资估算及资金筹措方案 18
4.1 投资估算编制依据 18
4.2 总投资估算说明 19
4.3 估算范围 23
4.4 投资估算 24
4.5 资金筹措计划 31
4.6 建设资金来源及使用情况 31
4.7 专项债券资金使用合规性 32
4.8 项目手续办理情况 32
4.9 项目资金保障措施 33
第五章项目专项债券融资方案 35
5.1 编制依据 35
5.2 债券申请使用计划 37
5.3 发行场所 37
5.4 品种和数量 37
5.5 时间安排 37
5.6 上市安排 37
5.7 兑付安排 37

5.8 发行款缴纳 37
5.9 专项债券投资者保护措施 38
第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析 39
6.1 预期收入 39
6.2 预期成本 42
6.3 相关税费 48
6.4 项目损益 48
6.5 项目收益 49
6.6 资金测算平衡分析 51
6.7 其他事项说明 54
第七章潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险分析与评估 55
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 55
7.2 影响项目收益的风险及控制措施 61
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 61
第八章还款保障情况 63
8.1 还款责任及保障 63
8.2 项目资产管理 63
8.3 项目收入管理 63
8.4 资金管理方案 64
第九章信息披露计划 66
第十章　事前绩效评估情况 66

摘要

舞钢市红山街道清水河城中村改造项目的实施，将从根本上改善本地区居民的生活条件，带动城区规划调整和产业结构调整，给舞钢市的经济社会发展带来积极作用，经济效益和社会效益显著。本项目收益稳定，可以偿付债券本息，具备发行棚户区改造专项债券的条件。

本项目前期工作准备充分，已编制可行性研究报告并取得可行性研究报告批复，项目土地手续和环评手续齐全，专项债券资金只用于实物建设，不用于货币化安置，本项目开工时间为2022年5月，专项债券资金可以迅速落地并产生实物工程量。

项目总投资93000.00万元，其中，财政资金37000.00万元，占总投资的39.78%。计划发行专项债券融资56000.00万元，占总投资的60.22%。根据资金使用计划，2022年拟申请使用5年期专项债券30000.00万元；2024年拟申请使用5年期专项债券10000.00万元；2025年拟申请使用5年期专项债券16000.00万元。本项目计划申请使用债券资金总额56000.00万元，2022年5月申请使用债券资金28000.00万元，2022年6月申请使用债券资金2000.00万元，2024年7月申请使用债券资金6800.00万元，2024年9月申请使用债券资金3200.00万元，2025年2月申请使用债券资金3200.00万元，2025年5月申请使用专项债券资金2030.00万元，2025年6月申请使用债券资金870.00万元，本次申请使用债券资金2000.00万元。

本项目收入来源于土地出让收入，预计可实现总收入125500.00万元，全部为政府性基金收入。

第一章项目概括

1.1 项目名称

舞钢市红山街道清水河城中村改造项目。

1.2 项目单位

1.2.1 主管部门

舞钢市红山街道办事处为主管部门。

1.2.2 项目业主

舞钢市红山街道办事处为项目业主。

统一社会信用代码	11410481MB0R736855
机构名称	舞钢市红山街道办事处
机构性质	机关单位
机构地址	舞钢市产业集聚区服务中心大楼
负责人	王宏伟
赋码机关	舞钢市机构编制委员会办公室

舞钢市红山街道办事处系在中国境内依法成立且合法存续的机关单位，具备以舞钢市红山街道清水河城中村改造项目建设申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。

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

1.4 建设地点

本项目位于城市建成区，用地面积为 95637.6 平方米，区位环境优美，交通便利。

1.5 建设内容和规模

舞钢市红山街道清水河城中村改造项目规划总用地面积为95637.60平方米，总建筑面积210600.00平方米，其中地上总建筑面积190020.00平方米，地下建筑面积20580.00平方米，地块一的容积率为2.00,建筑密度21.92%,地块二的容积率为1.97，建筑密度21.89%。配套小区道路、绿化以及给排水、电力、燃气、通讯等配套基础设施。

1.6 建设期

本项目建设期规划自2022年5月起至2025年12月止。

1.7 项目总投资

本项目总投资为93000.00万元。所需资金由财政统筹安排和申请政府专项债券资金相结合的方式筹措：其中财政统筹安排37000.00万元，申请债券资金56000.00万元。

1.8 主要经济技术指标

主要经济技术指标表

表1-1

序号	项目	单位	数量		合计
			地块一	地块二	
1	总用地面积	㎡	62866.6	32771	95637.6
		亩	94.3	49.16	143.46
2	总建筑面积	㎡	139000	71600	210600
2.1	地上建筑面积	㎡	125500	64520	190020
其中	安置住宅	㎡	119700	61320	181020
	安置商业	㎡	4800	2600	7400
	公共服务设施用房	㎡	1000	600	1600
2.2	地下总建筑面积	㎡	13500	7080	20580
其中	人防地下室	㎡	8340	4296	12636
	地下车库	㎡	5160	2784	7944
3	容积率	%	2	1.97	
4	建筑密度	%	21.92%	21.89%	21.89%
5	建筑基底面积	㎡	13781.82	7174.55	20956.36

6	绿地率	%	35.00%	35.00%	
	绿化面积	㎡	22003.31	11469.85	33473.16
7	道路广场	㎡	27081.47	14126.6	41208.08

1.9 项目主体及运作模式

1.9.1 项目主体

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

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

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

1.9.2项目建设模式

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

1.9.3项目运作模式

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

1.10 事前绩效评估情况

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

项目实施方案、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作。

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

第二章本项目符合国家大政方针和省市规划

2.1 符合国家发展规划和大政方针

根据我国目前城镇化发展现状，按照中国共产党第十八次全国代表大会报告、《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》等相关文件精神，2014 年 3 月中共中央、国务院印发了《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》，在“改造提升中心城区功能”章节提出：要加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，全面改善人居环境。

2017 年中共中央政治局常委、国务院总理李克强对棚户区改造工作作出重要批示。批示指出：棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。2016 年，各地区、各有关方面积极作为、密切配合、攻坚克难，圆满完成棚改年度目标任务，对改善困难家庭住房条件、拉动扩大有效需求等发挥了重要作用。2017 年棚改任务仍然艰巨，望认真贯彻党中央、国务院决策部署，牢固树立新发展理念，以推进供给侧结构性改革为主线，进一步加大工作力度，落实责任，保障好资金等各项条件，既推动今年新开工 600 万套棚改任务早安排、早启动，又抓好续建棚改项目建设，继续提高货币化安置比例，力争让更多群众早日入住。要围绕抓好工程质量安全、搞好配套设施建设，做好分配管理服务，完善措施、细化工作、严格监管，让搬进新居的群众住得更加放心、舒心。以保障和改善民生的新成绩为促进经济持续健康发展作出新贡献。

进入“十四五”，必须认真贯彻党中央战略决策和部署，准确把握国内外发展环境和条件的深刻变化，积极适应把握引领经济发展新常态，全面推进创新发展、协调发展、绿色发展、开放发展、共享发展，确保全面建成小康社会。按照《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，“十四五”期间，将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，城中村改造政策覆盖全国重点镇。

2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

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

条件的城市建设地下综合管廊。开展城市现代化试点示范创建。

2021 年 1 月 12 日河南省召开全省住房城乡建设工作会议，会议指出，要完善住房保障体系。积极推进老城区棚户区改造，严格棚户区改造范围和标准，加快在建项目建设进度。创造条件推进城中村改造，处理好开发强度控制和土地节约集约利用、村民拆迁安置和就业发展等关系。积极争取中央补助资金，配合财政部门做好棚改专项债发行工作，充分发挥国有融资平台作用，鼓励民间资本进入棚改领域，争取更多资金支持。

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

本项目建成后主要用于保障对红山街道王大苗村、闫楼村、小刘庄村、乔庄村旧城拆迁后的安置需求，不但有助于改善当地居民的居住条件和居住环境，切实将政府的关怀落实到城中村广大群众的身上，而且可以结合城市规划的需要，将安置区形成新的城市亮点。同时，本项目建设还将最大限度的利用土地潜在价值，集约土地资源，并使土地资源得到更合理的使用。通过项目的实施，改善和优化城市环境，做大做强中心城市，提升本地经济拉动力，使红山街道成为舞钢市具有活力和实力的新兴城区。

该项目在设计建设标准上也将全部按照生态低碳要求推进，

切实改善城中村居民居住条件，打造洛红山街道城中村改造的示范亮点项目，助推舞钢市生态宜居城市建设。基于此提出建设本项目。

第三章经济社会效益分析

3.1 社会效益分析

3.1.1 项目的建设是完善城市功能、提高城市品味的需要

本城中村改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照舞钢市未来城市发展定位，现有旧城区无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，城中村“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，城中村改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但城中村改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，能得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。本项目建设完成后，将为原有城中村居民提供环境优美的居住小区的同时，也将美化城中村的环境，提升舞钢市红山街道整体形象。因此，项目建设是完善城市功能、提高城市品味的需要。

3.1.2 项目的建设是积极响应国家集约节约利用土地政策的需要

本项目的建设能盘活城中村的土地，可以节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会

发展后劲。安置区建设后将城中村改造居民整合在一起，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城中村土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。

3.2 经济效益分析

3.2.1 项目的建设是缓解当地就业压力的需要

随着舞钢市经济的迅速发展，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，因此将吸纳当地及其周边地区剩余劳动力，解决劳动就业问题。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。

3.3 生态效益

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

3.4 本项目具有显著的公益性

本项目本项目的建设，在盘活城中村建设用地的同时，带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，也可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此说，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于舞钢市的社会经济发展，起到十分重要的作用。有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动舞钢市经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

第四章项目投资估算及资金筹措方案

4.1 投资估算编制依据

（1）《固定资产投资项目可行性研究报告编制大纲》；

（2）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

（3）《中华人民共和国城乡规划法》；

（4）《中华人民共和国土地管理法》；

（5）《中华人民共和国环境保护法》；

（6）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

（7）《国家新型城镇化规划》（2014-2020）；

（8）国务院《关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》（国发〔2011〕32号）；

（9）《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号，2004年10月21日）；

（10）《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号，2006年8月31日）；

（11）《国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》（国办发〔2007〕71号）；

（12）《土地储备管理办法》（国土部，2007年11月）；

（13）《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

（14）《河南省新型城镇化规划》（2014-2020）；

（15）河南省人民政府《关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）；

（16）河南省人民政府办公厅《关于印发河南省百城建设提质工程投融资方案的通知》（豫政办〔2016〕214号）；

（17）河南省人民政府办公厅《关于印发河南省百城建设提质工程用地保障方案的通知》（豫政办〔2016〕212号）；

（18）平顶山市人民政府《关于印发平顶山市征地青苗及地上附着物补偿标准的通知》（平政〔2017〕33号）；

（19）《舞钢市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

（20）《河南省舞钢市城乡总体规划》（2015-2030）；

（21）《舞钢市产业集聚区总体发展规划》（2009-2020）（2018调整）；

（22）项目建设单位提供的有关基础数据、技术资料、相关文件等；

（23）编制人员调查的有关资料、数据；

（24）国家现行的有关技术规范、规程和规定。

4.2 总投资估算说明

4.2.1 工程建设投资估算依据

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

（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 中价协（2015）86 号；

（4）《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

（5）《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

（6）《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

（7）《平顶山工程造价》（2021 年 11 月）；

（8）平顶山市现行建筑、设备及安装价格水平；

（9）类似工程估算、概算指标；

（10）委托方提供的其他成本数据。其中：

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

2）工程前期咨询费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）计算。

3）工程设计费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）计算。

4）工程勘察费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）计算。

5）工程监理费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）计算。

6）工程招标代理服务费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）计算。

7）工程造价咨询费：按河南省发展改革委、财政厅、监察厅关于降低部分收费标准的通知（豫发改收费〔2018〕2510号），按工程费用的0.4%计算。

8）环境影响咨询费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）计算。

9）城市基础设施配套费：依据《舞钢市城市基础设施配套费征收管理办法》规定。

4.2.2 投资构成及估算参数

（1）工程费用

工程费用根据平顶山市近期类似工程结算，人工费指数、机械类指标、管理费指数按规定调整；并参考现行市场材料价格和平顶山工程造价进行调整，以单方指标计入。

（2）设备价格按询价计入。

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

1）拆迁补偿费用：根据《舞钢市人民政府关于批转红山街道村庄搬迁安置补偿实施方案的通知》（舞政〔2020〕8号）中征收补偿标准，本项目拆迁补偿费用为21550万元。

2）土地费用：本项目2号安置地块需征收土地49.16亩，土地征收费用按照50万元/亩计，本项目土地费用为2457.83万元。

3）财政部、国家发展改革委关于发布取消和停止征收100项行政事业性收费项目的通知（建计函〔2008〕346号）、河南省发展和改革委员会关于转发《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》的通知（豫发改收费〔2011〕627号）；

4）前期工程咨询服务费：按照原国家计委发布的《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）并结合发改价格〔2015〕299号文件计取；

5）工程勘察设计费：参照国家计委、建设部颁发的《工程勘察设计收费标准》（计价格〔2002〕10）号计算；

6）环境影响评价费：根据国家发展计划委员会、国家环境保护总局环境影响评价收费标准计价格〔2002〕125号文及国家发改办价格〔2011〕534号文件规定计入；

7）招标代理服务费按国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980号）计取；

8）项目工程监理费：参照河南省建设监理协会关于印发《河南省建设工程施工监理费计费规则》的通知（豫建监协〔2015〕19号）；

9）建设单位管理费：参照财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）；

10）场地准备及临时设施费：依据《建设项目总投资及其他费用组成规定》计入；

11）工程造价咨询服务费：按照中价〔2013〕35号文件规定计入；

12）工程保险费：按第一部分工程费用的0.3%计；

其他的类似项目建设的相关收费标准。

（4）预备费

根据行业有关要求，并结合项目区的实际情况，本项目基本预备费按工程费用和工程建设其他费用的5%进行估算。

（5）建设期利息

专项债券利率按4%年利率计。

4.2.3 建设期利息

本项目计划申请使用 5 年期债券 56000.00 万元；按年利率 4%计算，实际利息按年支付，本项目建设期利息纳入本级财政预算。

4.3 估算范围

新建安置房投资包括住宅、商业配套设施的建筑工程费、安装工程费、主要设备购置费以及室外基础设施等配套工程费，拆迁补偿费、前期工作咨询费、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等工程建设其它费用，基本预备费，建设期利息等。

4.4 投资估算

4.4.1 项目总投资

按建设内容分类的总投资估算情况，本项目总投资为93000.00万元，总投资具体构成如下表：

项目总投资构成表

表 4-1

序号	项目名称	金额（万元）	比例
1	建设投资	87375.00	93.95%
1.1	工程费用	56054.90	66.32%
1.2	工程建设其他费用	27159.39	29.20%
1.3	预备费	4160.71	4.47%
2	铺底流动资金	1625.00	1.75%
3	建设期利息	4000.00	4.30%
4	总投资	93000.00	100.00%

具体建设投资明细表如下：

表 4-2

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标			占比
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	第一分部工程费用	48487.79	5339.10	2228.00		56054.90				60.27%
1	安置住宅	41634.60	3891.93			45526.53				48.95%
1.1	土建	36204.00				36204.00	㎡	181020.0	2000	38.93%
1.2	装饰	5430.60				5430.60	㎡	181020.0	300	5.84%
1.3	给排水工程		1267.14			1267.14	㎡	181020.0	70	1.36%
1.4	强电工程		1086.12			1086.12	㎡	181020.0	60	1.17%
1.5	弱电工程		181.02			181.02	㎡	181020.0	10	0.19%
1.6	消防工程		271.53			271.53	㎡	181020.0	15	0.29%
1.7	暖通工程		814.59			814.59	㎡	181020.0	45	0.88%
1.8	燃气工程		271.53			271.53	㎡	181020.0	15	0.29%
2	安置商业	1702.00	159.10			1861.10	㎡			2.00%

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标			占比
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
2.1	土建	1480.00				1480.00	㎡	7400.0	2000	1.59%
2.2	装饰	222.00				222.00	㎡	7400.0	300	0.24%
2.3	给排水工程		51.80			51.80	㎡	7400.0	70	0.06%
2.4	强电工程		44.40			44.40	㎡	7400.0	60	0.05%
2.5	弱电工程		7.40			7.40	㎡	7400.0	10	0.01%
2.6	消防工程		11.10			11.10	㎡	7400.0	15	0.01%
2.7	暖通工程		33.30			33.30	㎡	7400.0	45	0.04%
2.8	燃气工程		11.10			11.10	㎡	7400.0	15	0.01%
3	配套公共服务设施用房	368.00	34.40			402.40	㎡			0.43%
3.1	土建	320.00				320.00	㎡	1600.0	2000	0.34%
3.2	装饰	48.00				48.00	㎡	1600.0	300	0.05%
3.3	给排水工程		11.20			11.20	㎡	1600.0	70	0.01%
3.4	强电工程		9.60			9.60	㎡	1600.0	60	0.01%

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标			占比
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
3.5	弱电工程		1.60			1.60	㎡	1600.0	10	0.00%
3.6	消防工程		2.40			2.40	㎡	1600.0	15	0.00%
3.7	暖通工程		7.20			7.20	㎡	1600.0	45	0.01%
3.8	燃气工程		2.40			2.40	㎡	1600.0	15	0.00%
4	地下建筑	3650.04	432.18			4082.22	㎡	19667.48		4.39%
4.1	人防地下室	3032.64				3032.64	㎡	12636.0	2400	3.26%
4.2	地下停车库	1906.56				1906.56	㎡	7944.0	2400	2.05%
4.3	装饰	617.40				617.40	㎡	20580.0	300	0.66%
4.4	公用工程		432.18			432.18	㎡	20580.0	210	0.46%
5	设备设施			2150		2150.00				2.31%
5.1	电梯			1430		1430.00	台	65	220000	1.54%
5.2	变配电设备			320		320.00	项	2	1600000	0.34%
5.3	加压供水设备			400		400.00	项	2	2000000	0.43%

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标			占比
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
6	室外公共工程	1133.15	821.49	78.00		2032.65				2.19%
6.1	道路及硬化	865.37				865.37	㎡	41208.1	210	0.93%
6.2	绿化	267.79				267.79	㎡	33473.16	80	0.29%
6.3	室外管网（含附属物及设施设备		821.49			821.49				0.88%
6.3.1	给排水工程		373.41			373.41	㎡	74681.2	50	0.40%
6.3.2	电力工程		261.38			261.38	㎡	74681.2	35	0.28%
6.3.3	燃气工程		186.70			186.70	㎡	74681.2	25	0.20%
6.4	照明工程			78		78.00	盏	260	3000	0.08%
二	建设工程其他费				27159.39	27159.39				29.20%
1	拆迁补偿费用				21550.00	21550.00	参舞政〔2020〕8号			23.17%
2	土地费用				2457.83	2457.83	地块二需征收土地49.16亩，土地费用50万元/亩			2.64%
3	建设单位管理费				558.00	558.00	参财政部财建【2016】504号计取			0.60%

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标			占比
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
4	工程前期咨询费				18.00	18.00	发改价格〔2015〕299号文件			0.02%
5	工程勘察费				262.61	262.61	参《工程勘察设计收费标准》（2002年修订）计取			0.28%
6	工程设计费				1050.42	1050.42	参《工程勘察设计收费标准》（2002年修订）计取			1.13%
7	工程监理费				504.49	504.49	参豫建监协【2015】19号计取			0.54%
8	工程招标代理服务费				31.00	31.00	参国家计委计价格【2002】1980号计取			0.03%
9	工程造价咨询费				262.61	262.61	按中价〔2013〕35号文计取			0.28%
10	环境影响咨询费				16.00	16.00	发改价格〔2011〕534号文件			0.02%
11	场地准备及临时设施费				280.27	280.27	第一部分工程费用的0.5%			0.30%
12	工程保险费				168.16	168.16	第一部分工程费用的0.3%			0.18%
三	工程费用及其他费合计					83214.29				89.48%

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标			占比
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
四	预备费				4160.71	4160.71	建安工程费及建设工程其他费用合计的5%			4.47%
五	建设期利息				4000.00	4000.00	债券面利率4%			4.30%
六	铺底流动资金				1625.00	1625.00				1.75%
七	工程投资					93000.00				100.00%

4.5 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为93000.00万元。具体安排如下：

4.4.1 财政资金

本项目财政资金37000.00万元，占项目资金筹措总额的39.78%。财政资金按照项目实际实施进度分年度到位。

4.4.2 融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券56000.00万元，占项目资金筹措总额的60.22%。

根据资金使用计划，2022年拟申请使用5年期专项债券30000.00万元；2024年拟申请使用5年期专项债券10000.00万元；2025年拟申请使用5年期专项债券16000.00万元。

本项目计划申请使用债券资金总额56000.00万元，2022年5月申请使用债券资金28000.00万元，2022年6月申请使用债券资金2000.00万元，2024年7月申请使用债券资金6800.00万元，2024年9月申请使用债券资金3200.00万元，2025年2月申请使用债券资金3200.00万元，2025年5月申请使用专项债券资金2030.00万元，2025年6月申请使用债券资金870.00万元，本次申请使用债券资金2000.00万元。

4.6 建设资金来源及使用情况

本项目2022年投资规模为30581.25万元，2023年投资规模5568.75万元,2024年投资规模为18675.00万元，2025年投资规模为38175.00万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 4-3 单位：万元

序号	项目	合计（万元）	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	93000.00	30581.25	5568.75	18675.00	38175.00
1	建设投资	87375.00	30581.25	4368.75	17475.00	34950.00
2	建设利息	4000.00	0.00	1200.00	1200.00	1600.00
3	铺底流动资金	1625.00	0.00	0.00	0.00	1625.00
二	资金筹措	93000.00	30581.25	5568.75	18675.00	38175.00
1	发行债券	56000.00	30000.00	0.00	10000.00	16000.00
2	资本金	37000.00	581.25	5568.75	8675.00	22175.00
2.1	用于项目投资	31375.00	581.25	4368.75	7475.00	18950.00
2.2	用于建设期利息	4000.00	0.00	1200.00	1200.00	1600.00
2.3	铺底流动资金	1625.00	0.00	0.00	0.00	1625.00

4.7 专项债券资金使用合规性

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

4.8 项目手续办理情况

本项目已完成可行性研究报告编制。

舞钢市发展和改革委员会于 2021 年 11 月 26 日就本项目出具《关于舞钢市红山街道清水河城中村改造项目可行性研究报告的批复》（舞发改〔2021〕76 号），原则同意项目可行性研究报告，并就项目建设地点、项目建设规模及主要内容、项目投资及

资金来源等作出了批复。

舞钢市人民政府于2021年11月21日为本项目颁发地块用地证明：1号地豫（2020）舞钢市不动产权第0003147号土地，拟用地面积为62872平方米；2号地豫（2020）舞钢市不动产权第0002806号土地，拟用地面积为32771平方米，土地用途与建设内容相符。

舞钢市自然资源和规划局于2021年11月21日为本项目颁发《建设用地规划许可证》（地字第410481202100022号）。

综上，本项目已取得可研批复、用地及规划手续及环评手续，各项手续真实有效，符合项目建设的基本要求。

4.9 项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

4.9.1 制定项目资金计划并严格执行

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

项目建设过程中，严格资金计划执行，定期对资金计划执行情况进行跟踪检查，比较核对实际费用支出额与计划费用支出

额，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制。

4.9.2 加强项目招标管理和合同管理

项目的招投标应当严格遵守有关法律、法规要求，履行招投标程序，项目业主单位应当就本项目制定专门的招投标管理办法，并落实执行。

项目的业主单位应当严格把好合同签订关，在签订合同后做好合同的存档管理工作。

4.9.3定期对项目资金使用情况进行分析

项目业主应当在每月定期召开项目资金使用情况分析会，对项目的收入、支出情况进行认真分析，及时发现项目实施中存在的问题，并提出解决方案。

对于项目分项投资超出预算的部分，要有严格的审批程序，对于付款进度要有考核评估，切实提高资金使用效率。

4.9.4严格资金管理

业主单位应当建立严格的资金集中管理制度，资金使用应当收到严格的监控，杜绝用于项目总投资内容之外的项目，更不能挪用。

对于资金使用中出现的违法违纪行为，主管单位和业主单位应当第一时间纠正，并追究相关人员的责任。

第五章项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

5.1.1 发行主体资格

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

5.1.2 地方政府债务限额管理

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

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

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

5.1.3 地方政府债务预算管理

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

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

5.1.4 建立地方政府债务应急处置机制

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

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

按照上述法律，政策相关规定，编制本政府专项债券融资方案。

5.2 债券申请使用计划

本项目计划由省代发行专项债券 56000.00 万元，分三年用于项目建设投资。具体计划如下：

债券申请使用计划表

表 5-1　　单位：万元

发行年份	发行额度	发行期限
2022 年	30000	5 年
2023 年	0.00	5 年
2024 年	10000	5 年
2025 年	16000	5 年
合计	56000	

5.3 发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

5.4 品种和数量

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.5 时间安排

专项债券发行时间以省政府发行时间为准。

5.6 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

5.7 兑付安排

债券本息纳入本级政府预算管理，其中，利息按年支付，本金到期一次性偿还。

5.8 发行款缴纳

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.9 专项债券投资者保护措施

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

将能够统筹安排的结余资金优先安排偿还债务；

调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；

处置各类非公益性资产偿还债务等。

第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析

6.1 预期收入

本项目收入来源于土地出让收入。

本项目预计可实现总收入 125500.00 万元，全部为政府性基金收入。

6.1.1 收入分析

本项目相关土地经整理后，可出让的住宅用地为 847 亩，工业用地为 2040 亩。

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

舞钢市近期土地出让收入价格表（住宅用地）

表 6-1-1

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
1	朱兰健康路北段西侧	15920	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	3345	140.08	2022 年 1 月
2	寺坡龙泉路东段北侧	20299	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	4568	109.86	2021 年 11 月
3	朱兰公交公司东北侧	13619	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	2656	163.74	2021 年 9 月
4	舞泌公路料庄段东侧（原人民医院南区）	19008	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	1284	117.32	2021 年 11 月
5	朱兰大道东段北侧、党校西侧	19477	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	2295	114.49	2021 年 4 月
6	钢城大道垭口段东侧	6864	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	1174	324.88	2021 年 3 月

舞钢市近期土地出让收入价格表（工业用地）

表 6-1-2

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
1	铁山大道东段南侧（建筑垃圾处理厂）	34147	工业用地	50	1076	21.01	2021 年 11 月
2	尹集镇蔡庄村鸡山村交叉口（垃圾填埋场院内）	13426	工业用地	50	504	25.03	2021 年 11 月
3	迎宾大道范庄段西侧	12562	工业用地	50	378	20.06	2021 年 9 月
4	经二路以东、建设路以北	7074	工业用地	50	391	36.85	2021 年 4 月
5	上曹社区西北侧	3970	工业用地	50	179	30.06	2020 年 12 月

通过市场情况分析，结合舞钢市城区近三年拍卖出让土地数量、亩均土地出让价格及逐年递增率。表中住宅用地的平均价格为161.73万元/亩，依照谨慎性原则，本项目经过改造后住宅用地出让价格按100万元/亩计算；工业用地的平均价格为26.6万元/亩，依照谨慎性原则，本项目经过改造后工业用地出让价格按20万元/亩计算。运营期内不考虑价格的增长。具体出让计划如下表：

土地出让计划表

表6-2

序号	经营期	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	土地出让面积（亩）	2887	577.4	577.4	577.4	577.4	577.4
1.1	商品住房出让面积（亩）	847	169.4	169.4	169.4	169.4	169.4
1.2	工业出让面积（亩）	2040	408	408	408	408	408

6.1.2 收入估算

本项目预计可实现土地出让收入125500.00万元。

具体估算如下表：

收入计划表

表6-3

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	土地出让收入（万元）	125500	25100	25100	25100	25100	25100
2	住宅用地出让收入（万元）	84700	16940	16940	16940	16940	16940
2.1	住宅用地（亩）	847	169.4	169.4	169.4	169.4	169.4
2.2	住宅用地出租价格（万元/亩）	100	100	100	100	100	100
3	工业用地出让收入（万元）	40800	8160	8160	8160	8160	8160

3.1	工业用地（亩）	2040	408	408	408	408	408
3.2	工业用地出租价格（万元/亩）	20	20	20	20	20	20

6.2 预期成本

6.2.1 财务费用

本项目计划申请使用 5 年期债券 56000.00 万元，按照资金使用计划，2022 年拟申请使用 5 年期专项债券 30000.00 万元；2024 年拟申请使用 5 年期专项债券 10000.00 万元；2025 年拟申请使用 5 年期专项债券 16000.00 万元。按年利率 4%计算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

本项目按照年利率 4%计算，专项债券利息共计 11200.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

财务费用估算表

表 6-4

序号	项目	合计	建设期				经营期				
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	年初债券融资本金累计		0	30000	30000	40000	56000	56000	26000	26000	16000
2	本年新增债券融资	56000	30000	0	10000	16000					
3	本年应计利息	11200	0	1200	1200	1600	2240	2240	1040	1040	640
3.1	建设期利息	4000	0	1200	1200	1600					
3.2	经营期利息	7200					2240	2240	1040	1040	640
4	年末债券融资本金累计		30000	30000	40000	56000	56000	26000	26000	16000	0

6.2.2 土地出让成本

（1）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%；

文件依据：财综〔2006〕68 号、豫政办〔2009〕38 号。计提标准：缴入财政专户的土地出让价款收入的 2%。用途：主要用于国有土地储备支出；

（2）上解省财政费用：土地出让总价款*3%；

文件依据：豫财办综〔2007〕44 号。计提标准：缴入财政专户的土地出让价款收入的 3%；

（3）农业土地开发资金：土地出让面积×30 元/平方米*30%；

文件依据：财综〔2004〕49 号，豫政办〔2009〕38 号。计提标准：土地出让平均收益的 30%。，舞钢市土地出让平均收益按 30 元/平方米计提（舞钢市为第 12 等）；

（4）新增建设用地土地有偿使用费：土地出让面积×20 元/平方米；

文件依据：财综〔2006〕48 号。计提标准：20 元/平方米（舞钢市为第 12 等）；

（5）保障性安居工程：土地出让总价款*3%；

文件依据：财综〔2010〕95 号、豫政〔2011〕84 号。计提标准:缴入财政专户的土地出让价款收入的 3%。用途：专项用于保障性安居工程建设。

（6）土地出让业务费：土地出让总价款*2%；

文件依据：财综〔1996〕1 号。计提标准：土地出让金总额的 2%。用途：用于土地出让业务管理工作方面的

支出。

（7）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-国有土地收益基金-上解省财政费用-农业土地开发基金-新增建设用地土地有偿使用费-保障性安居工程-舞钢市土地出让业务费）*10%；

文件依据：财综〔2011〕48 号、豫财综〔2011〕79 号。计提标准：土地收益的 10%。用途：专项用于农田水利建设，并重点向粮食主产区倾斜。

（8）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-国有土地收益基金-上解省财政费用-农业土地开发基金-新增建设用地土地有偿使用费-保障性安居工程-舞钢市土地出让业务费）*10%；

文件依据：财综〔2011〕62 号、豫财综〔2011〕94 号。计提标准：土地收益的 10%。用途：重点用于农村（含县镇）等学前教育、义务教育和高中阶段学校校舍建设和维修改造、教学设备购置等项目支出。

6.2.3 总成本

土地出让总成本为 39605.28 万元。财务费用即利息费用总计为 7200.00 万元，总成本费用为 46805.25 万元。具体估算详见下表：

项目总成本估算表

表 6-5　　单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	**土地出让基金及费用**	**18131.58**	**3626.32**	**3626.32**	**3626.32**	**3626.32**	**3626.32**
1.1	国有土地收益基金	**2510.00**	502.00	502.00	502.00	502.00	502.00
1.2	上解省财政费用	**3765.00**	753.00	753.00	753.00	753.00	753.00
1.3	农业土地开发资金	**1732.22**	346.44	346.44	346.44	346.44	346.44
1.4	保障性安居工程	**3765.00**	753.00	753.00	753.00	753.00	753.00
1.5	新增建设用地土地有偿使用费	**3849.35**	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87
1.6	土地出让业务费	**2510.00**	502.00	502.00	502.00	502.00	502.00
2	土地收益提取各类资金	**21473.68**	4294.74	4294.74	4294.74	4294.74	4294.74
2.1	农田水利建设资金	**10736.84**	2147.37	2147.37	2147.37	2147.37	2147.37
2.2	教育资金	**10736.84**	2147.37	2147.37	2147.37	2147.37	2147.37
3	**土地出让专项资金计提总额**	**39605.25**	**7921.05**	**7921.05**	**7921.05**	**7921.05**	**7921.05**
4	**利息支出**	**7200.00**	**2240.00**	**2240.00**	**1040.00**	**1040.00**	**640.00**
5	**总成本费用合计**	**46805.25**	**10161.05**	**10161.05**	**8961.05**	**8961.05**	**8561.05**

6.3 相关税费

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

6.4 项目损益

本项目计算期内累计净利润 78694.75 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

表 6-6　　单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	营业收入	125500.00	25100.00	25100.00	25100.00	25100.00	25100.00
2	税金及附加	—					
3	总成本费用	46805.25	10161.05	10161.05	8961.05	8961.05	8561.05
4	补贴收入	—					
5	利润总额	78694.75	14938.95	14938.95	16138.95	16138.95	16538.95
6	应纳税所得额	—					
7	所得税	—					
8	**净利润**	**78694.75**	**14938.95**	**14938.95**	**16138.95**	**16138.95**	**16538.95**
9	息税前利润	85254.75	17178.95	17178.95	17178.95	17178.95	16538.95
10	息税折旧摊销前利润	85254.75	17178.95	17178.95	17178.95	17178.95	16538.95

6.5 项目收益

6.5.1 本息覆盖倍数

本项目收入扣除成本后用于平衡项目的收益为 85894.75 万元，本息覆盖倍数为 1.28。详见下表：

项目收益表

表 6-7　　单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2026 年	25100.00	7921.05	17178.95
2027 年	25100.00	7921.05	17178.95
2028 年	25100.00	7921.05	17178.95
2029 年	25100.00	7921.05	17178.95
2030 年	25100.00	7921.05	17178.95
合计	125500.00	39605.25	85894.75
本息合计	67200.00		
本息覆盖倍数	1.28		

6.5.2 偿债计划

本项目计划申请使用 5 年期债券 56000.00 万元，按照资金使用计划，2022 年拟申请使用 5 年期专项债券 30000.00 万元；2024 年拟申请使用 5 年期专项债券 10000.00 万元；2025 年拟申请使用 5 年期专项债券 16000.00 万元。按年利率 4%计算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

建设期付息资金纳入本级财政预算，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 6-8

序号	项目	合计	建设期				经营期				
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	30000.00	30000.00	40000.00	56000.00	56000.00	26000.00	26000.00	16000.00
2	本年新增债券融资	56000.00	30000.00	0.00	10000.00	16000.00					
3	本年还本付息	67200.00	0.00	1200.00	1200.00	1600.00	2240.00	32240.00	1040.00	11040.00	16640.00
3.1	债券还本	56000.00					0.00	30000.00	0.00	10000.00	16000.00
3.2	债券利息支付	11200.00	0.00	1200.00	1200.00	1600.00	2240.00	2240.00	1040.00	1040.00	640.00
4	年末债券融资本金累计		30000.00	30000.00	40000.00	56000.00	56000.00	26000.00	26000.00	16000.00	0.00

6.5.3 敏感性分析（偿债能力分析）

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

项目收益敏感性分析表

表 6-9　　单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	77305.28	81600.01	85894.75	90189.49	94484.23
债券还本付息额（万元）	67200.00	67200.00	67200.00	67200.00	67200.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.15	1.21	1.28	1.34	1.41

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.21 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.15 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

6.6 资金测算平衡分析

本项目计算期内累计现金流入 222500.00 万元，累计现金流出 199805.25 万元，现金结余 22694.75 万元。

项目资金测算平衡表

表 6-10　　单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	经营活动净现金流量	85894.75					17178.95	17178.95	17178.95	17178.95	17178.95
1.1	现金流入	125500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25100.00	25100.00	25100.00	25100.00	25100.00
1.1.1	土地出让收入	125500.00					25100.00	25100.00	25100.00	25100.00	25100.00
1.1.2	营业收入	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00									
1.2	现金流出	39605.25	0.00	0.00	0.00	0.00	7921.05	7921.05	7921.05	7921.05	7921.05
1.2.1	经营成本	39605.25					7921.05	7921.05	7921.05	7921.05	7921.05
1.2.2	增值税进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-93000.00	-30581.25	-5568.75	-18675.00	-38175.00					
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
2.2	现金流出	93000.00	30581.25	5568.75	18675.00	38175.00					
2.2.1	建设投资	87375.00	30581.25	4368.75	17475.00	34950.00					
2.2.2	维持运营投资	0.00									
2.2.3	流动资金	0.00									
2.2.4	其他流出	0.00									
3	筹资活动净现金流量	29800.00	30581.25	5568.75	18675.00	38175.00	-2240.00	-32240.00	-1040.00	-11040.00	-16640.00
3.1	现金流入	97000.00	30581.25	6768.75	19875.00	39775.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3.1.1	项目财政资金投入	37000.00	581.25	5568.75	8675.00	22175.00					
3.1.2	建设投资借款	0.00									
3.1.3	流动资金借款	0.00									
3.1.4	债券	56000.00	30000.00	0.00	10000.00	16000.00					
3.1.5	短期借款	0.00									
3.1.6	其他流入	4000.00	0.00	1200.00	1200.00	1600.00					
3.2	现金流出	67200.00	0.00	1200.00	1200.00	1600.00	2240.00	32240.00	1040.00	11040.00	16640.00
3.2.1	债券利息支付	11200.00	0.00	1200.00	1200.00	1600.00	2240.00	2240.00	1040.00	1040.00	640.00
3.2.2	偿还债务本金	56000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30000.00	0.00	10000.00	16000.00
3.2.3	其他流出	0.00									
4	净现金流量	22694.75	0.00	0.00	0.00	0.00	14938.95	-15061.05	16138.95	6138.95	538.95
5	累计盈余资金						14938.95	-122.10	16016.85	22155.80	22694.75

6.7 其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

第七章潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险分析与评估

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

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

7.1.1 自然环境和施工条件

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

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

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

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

施，也会导致工期延误。

在大风出现的时候，也会给工程进度带来影响。刮风比较大时，进行高空作业比较困难和危险，这种情况下，为了保证安全，塔吊停止工作，材料的垂直运输就不能进行，没有材料，工人无法进行施工，就导致了进度的拖延。

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

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

地形地貌方面上，对施工进度会有一定的影响，如果建筑工程处于交通条件不方便的地区，施工场地狭窄，工作面少，土方工程和基础工程难以开展，需要花费较多的时间解决，这样就会影响工程的进度控制；如果项目所处地理位置交通方便，且地形

地貌条件良好，施工简单，这样就有利于进度的控制。

由于水文地质较为复杂，而工程中对水文地质问题研究往往又不深入，会忽略了它对工程进度的影响。若施工中遇到在勘察设计时没有发现的水文地质的情况下，比如：流砂、透水、断层、空穴、溶洞等，这些情况可能给基础工程带来不利的影响，此时，应该先暂停该部分的施工，应立即与设计方、地勘及相关专家“会诊”，研究对策，提出解决方案，再继续施工。

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

7.1.2 来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不利，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调

配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度;通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

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

7.1.3 来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

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

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

行全面审核，提升设计质量；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

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

施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

7.1.4 来源于供应商的风险因素

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

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

7.1.5 资金落实情况

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，

承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

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

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

7.1.6 工程事故

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

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

规、条例、规范和标准。

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

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

7.2.1 市场风险

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

针对市场风险，本项目各项收入价格已考虑到下行风险以低于当前市场同类价格进行测算；参考了舞钢市近三年的土地出让情况，以保证未来成交和价格。

7.2.2 财务风险

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

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

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

7.3.1 投资测算不准确风险

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

本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目收益测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

7.3.2 利率波动风险

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

为控制项目融资成本，可动态调整债券发行期限，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

第八章还款保障情况

8.1 还款责任及保障

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

8.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

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

8.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

在例行审计之外，项目实施机构须不定期对项目收入进行内

部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

8.4 资金管理方案

8.4.1 主管部门及职责

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

8.4.2 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舞钢市财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

8.4.3 资金流出管理

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

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

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

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

第九章信息披露计划

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

第十章　事前绩效评估情况

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

前绩效评估工作。

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

综合评价，对该项目应“予以支持”。

长垣市牛店棚户区改造等六个项目

实施方案

日期：二〇二二年三月

目　录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 2
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 5
1.6 项目手续 9
1.7 建设期 15
1.8 项目总投资 16
1.9 主要经济技术指标 16
1.10 主管部门责任 21
第二章 项目社会经济效益 22
2.1 项目建设背景 22
2.2 项目的提出 25
2.3 社会效益 26
2.4 经济效益 29
2.5 公益性 31
第三章 项目投资估算与资金筹措 32
3.1 估算范围 32
3.2 估算说明 32
3.3 投资估算 32
3.4 资金筹措计划 41
3.5 债券资金使用合规性 42
3.6 项目资金保障措施 43
第四章 项目专项债券融资方案 44
4.1 编制依据 44
4.2 债券使用计划 44
4.3 债券信息披露 46
4.4 投资者保护措施 46
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 48

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

第一章 项目概况

1.1 项目名称

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

1.2 项目参与单位

1.主管部门

长垣市南蒲街道办事处为本项目主管部门。

2.项目单位

长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

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

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

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

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

长垣市牛店棚户区改造等六个项目，其中各个项目具体位置如下：

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

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

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



（2）长垣市司坡棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣市南蒲办事处司坡村位于义德街以东、G327 以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北。



（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

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

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



（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

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

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东，纬三路以北。



（5）长垣市牛店棚户区改造项目

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

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东，纬三路以北。



（6）长垣市张寨棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣市南蒲办事处张寨位于义德街以东、总排线以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北。



1.5 建设规模及内容

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

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

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

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

严小张项目建成后安置户数1,763户。

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

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

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

项目建成后共安置住宅房套数1,470套。

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

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

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

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

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

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

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

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

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

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

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

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

（5）长垣市牛店棚户区改造项目

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

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

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

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

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

（6）长垣市张寨棚户区改造项目

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

安置项目位于河南省新乡市长垣市南蒲博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北位置。

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

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

项目建成后共安置住宅房套数1,014套。

1.6 项目手续

1、长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2021年2月7日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号），同意将长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2021年保障性安居工程新开工台账项目。本

项目征收房屋范围为山海大道以南、亿隆大道以西，安置住房四至范围为山海大道以南、亿隆大道以西，年度计划情况为年度计划征收户数1,000户，年度计划征收房屋建筑面积230,000.00平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2,350套/户。

（2）项目立项审批

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

（3）项目规划及用地审批

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

2、长垣市司坡棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年1月21日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2022年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1号），同意将长垣市司坡棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2022年保

障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为纬三路以南、博爱路以东，安置住房四至范围为博爱路以东、纬四路以北，年度计划情况为年度计划征收户 681 户，年度计划征收房屋建筑面积 177,060.00 平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2,120 套/户。

（2）项目立项审批

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

（3）项目规划及用地审批

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

3、长垣市庞相如棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 21 日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1 号），同意将长垣市庞相如棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市 2022 年

保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为高速连接线东侧、言德路以北，安置住房四至范围为亿隆大道以西、山海大道以南，年度计划情况为年度计划征收户 537 户，年度计划征收房屋建筑面积 139,620.00 平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）1,610 套/户。

（2）项目立项审批

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

（3）项目规划及用地审批

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

4、长垣市东郭庄棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 21 日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1 号），同意将长垣市东郭庄棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市 2022 年

保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为原213省道与亿隆大道交叉口，安置住房四至范围为纬三路以北、博爱路以东，年度计划情况为年度计划征收户671户，年度计划征收房屋建筑面积174,000.00平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2,015套/户。

（2）项目立项审批

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

（3）项目规划及用地审批

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

5、长垣市南蒲街道牛店村棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2021年2月7日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号），同意将长垣市牛店村棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2021年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收

房屋范围为宏力大道以西、纬三路以北，安置住房四至范围为纬三路以南、博爱路以东，年度计划情况为年度计划征收户数378户，年度计划征收房屋建筑面积86940平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）910套/户。

（2）项目立项审批

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

（3）项目规划及用地审批

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

6、长垣市张寨棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年1月21日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2022年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1号），同意将长垣市张寨棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2022年保

障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为义德街与纬四路交叉口，安置住房四至范围为博爱路以东、纬四路以北，年度计划情况为年度计划征收户462户，年度计划征收房屋建筑面积125,000.00平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）1,165套/户。

（2）项目立项审批

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

（3）项目规划及用地审批

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

1.7 建设期

长垣市牛店棚户区改造等六个项目，其中各个项目具体建设期如下：

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

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

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

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

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

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

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

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

（5）长垣市牛店棚户区改造项目

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

（6）长垣市张寨棚户区改造项目

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

1.8 项目总投资

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

1.9 主要经济技术指标

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

长垣市严小张棚户区改造项目技术经济指标							
地块（平方米）			项目总地块（03+04）	03 地块（庞相如）	04 地块（庞相如）	安置区经济指标	04 地块（严小张）
						小计（庞相如）	
建设用地面积			1,999,252.6	32,557.82	66,677.34	99,235.56	100,017.00
总建筑面积			505,532.12	96,096.27	202,212.85	298,309.12	303,319.00
其中	地上建筑面积		411,581.52	66,268.27	138,125.25	204,393.52	207,188.00
	其中	住宅	387,995.39	59,879.27	131,246.45	191,125.72	196,869.67
		商业	10,690.00	4,566.00	2,449.6	7,015.6	3,674.4
		幼儿园	4,232.00	-	-	-	4,232.00
		配套机设备用房	8,664.00	1,823.00	4,429.20	6,252.20	2,411.93
	地下建筑面积		190,047.00	29,828.00	64,087.6	93,915.6	96,131.4
绿地率			/	35.06%	35.04%	/	35.04%
容积率			/	2.04	2.07	/	2.07
人防地下室面积			24,694.89	3,976.1	8,287.52	12,263.61	12,431.28
安置区总户数			3,363	519	1,081	1,600	1,763
安置区总居住人数			10,762	1,661	3,324	4,985	5,777
配建车位			机动车位：居住：≥1 个/户；商业：≥0.8 个/100.00 平方米建筑面积；幼儿园：≥4 个/百师生。				
			非机动车位：居住：≥1.5 个/户；商业：≥3.0 个/100 平方米建筑面积；幼儿园：≥10.0 个/百师生				

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

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

长垣市司坡棚户区改造项目技术经济指标					
		配套机设备用房	1,122.71	1,039.06	83.85
	地下建筑面积		19,294.14	7,217.26	12,076.88
绿地率			28.17%		
容积率			2.36	2.36	2.36
建筑密度			23.53%		
地上机动车停车位			605	236	369
规划户数			2,848	1,014	1,470

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

长垣市庞相如棚户区改造项目技术经济指标						
地块（平方米）			项目总地块（03+04）	03地块（庞相如）	04地块（庞相如）	安置区经济指标 小计（庞相如）	04地块（严小张）
建设用地面积			1,999,252.16	32,557.82	66,677.34	99,235.16	100,017.00
总建筑面积			505,532.12	96,096.27	202,212.85	298,309.12	303,319.00
其中	地上建筑面积		411,581.52	66,268.27	138,125.25	204,393.52	207,188.00
	其中	住宅	387,995.39	59,879.27	131,246.45	191,125.72	196,869.67
		商业	10,690.00	4,566.00	2,449.6	7,015.6	3,674.4
		幼儿园	4,232.00	0.00	0.00	0.00	4,232.00
		配套机设备用房	8,664.00	1,823.00	4,429.2	6,252.2	2,411.93
	地下建筑面积		190,047.00	29,828.00	64,087.6	93,915.6	96,131.4
绿地率			/	35.06%	35.04%	/	35.04%
容积率			/	2.04	2.07	/	2.07
人防地下室面积			24,694.89	3,976.1	8,287.52	12,263.61	12,431.28
安置区总户数			3,363	519	1,081	1,600	1,763
安置区总居住人数			10,762	1,661	3,324	4,985	5,777
配建车位			机动车位：居住：≥1.0个/户；商业：≥0.8个/100平方米建筑面积；幼儿园：≥4.0个/百师生				
			非机动车位：居住：≥1.5个/户；商业：≥3.0个/100平方米建筑面积；幼儿园：≥10.0个/百师生				

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

长垣市东郭庄棚户区改造项目技术经济指标					
序号	工程费用或名称	建筑工程技术经济指标			备注
		单位	数量	指标（元）	
1	住宅	平方米	140,845.00	1,900.00	剪力墙结构 15F、17F，外墙真实漆，毛坯交付
2	幼儿园	平方米	4,243.00	-	牛店和东郭庄共用一个安置区，幼儿园在东郭庄安置区 3F 框架结构
3	商业	平方米	14,347.00	1,800.00	2F 框架结构、毛坯交付
4	配套服务施设	平方米	3,044.00	2,000.00	社区便民店、居家
5	附属设施	平方米	719.00	1,800.00	风井及其他
6	地下建筑工程	平方米	59,694.00	2,400.00	含人防工程、地下车位、变电室、二次供水加压泵房、通信接入机房、换热站
7	电梯工程	平方米	140,845.00	80.00	
8	其他设备费	平方米	140,845.00	60.00	含 10KV 供电电源、配电柜、开关柜、高压柜、控制箱、电容补偿柜、变压器等。本安置区 10KV 供电电源在东郭庄安置区
9	道路及硬化	平方米	25,314.04	240.00	
10	绿化	平方米	26,021.00	180.00	
11	大门及围墙	项	3.00	300,000.00	大门 3 处，一层 180.00 平
12	室外配套基础设施	平方米	222,461.00	200.00	含排水、电力、燃气、弱电、消防等基础设施工程
13	三通一平费用	平方米	68,210.42	10.00	用地面积

（5）长垣市牛店棚户区改造项目

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

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

（6）长垣市张寨棚户区改造项目

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

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

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

为进一步扩大内需、促进经济平稳较快增长，加大保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展，中央出台了十项扩大内需的措施。其中第一条就是加快建设保障性安居工程建设，特别是加大对廉租住房建设支持力度。2013 年 9 月 25 日，中共中央政治局常委、国务院副总理李克强在全国资源型城市与独立工矿区可持续发展及棚户区改造工作座谈会上强调，要加快资源型城市可持续发展，推动独立工矿区转型，加大棚户区改造力度，“三位一体”推进，着力破解城市内部二元结构难题，带动内需扩大和就业增加，走可持续的新型城镇化道路。棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。

党中央、国务院高度重视城市、工矿（含煤矿）、林区、垦区棚户区居民住房困难、居住环境差的问题，这几年加大了对各类棚户区改造的工作力度。2008 年中央启动保障性安居工程，并将国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造作为重要内容，加快了改造步伐。2010 年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，并继续推进国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造。经过几年的努力，各类棚户区改造已经取得积极成效。

国务院日前发布《关于加快棚户区改造工作的意见》，《意见》提出：

（1）城市棚户区改造。

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

（2）国有工矿棚户区改造。

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

（3）国有林区棚户区改造。

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

（4）国有垦区危房改造。

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

为加快推进我省棚户区改造工作，切实改善棚户区居民住房条件，现结合我省实际，提出《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）。

总体要求为：以科学发展观为指导，适应新型城镇化、工业化发展需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，优先推进建成区内的城中村改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、城中村统一纳入棚户区改造范围。棚户区改造使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升。

根据《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）文件精神，河南省棚户区改造范围为：

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

（2）国有工矿棚户区。即在城市规划区外，隶属于国有工矿企业，且简易结构房屋较多，建筑密度较大，使用年限较长，房屋质量

较差，建筑安全隐患较多，使用功能不完善，配套设施不健全的居住区。

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

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

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

2.2 项目的提出

近年来，随着长垣市城中村改造、城镇化建设、道路拓宽、游园、广场建设等工作的开展，公益事业建设拆迁量不断增大，拆迁户的安居工作也成为了长垣市城市建设的一项重要任务。同时，为了落实河南省政府提出的“中原崛起”战略目标、促进产业集聚发展、培育科学

发展载体、加快推进产业集聚区科学规划、规范产业集聚区建设，长垣市委政府高度重视省政府工作部署，积极开展产业集聚区的规划建设工作。

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

2.3 社会效益

1.项目的建设是城镇化建设和小康社会的必然选择

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

2.是落实中央及地方关于改善棚户区居住条件各项政策的需要

中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国财政部、中华人民共和国国土资源部、

中国人民银行《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》建保〔2009〕295 号、《中央补助城市棚户区改造专项资金管理办法》、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》和关于印发《中央补助城市棚户区改造专项资金管理办法》的通知，财综〔2010〕46 号等文件和河南省有关棚户区改造建设相关要求，以及长垣市人民政府关于印发长垣市住房建设“十二五”规划的通知：全面贯彻落实科学发展观，按照保增长、保民生、保稳定的要求，坚持以人为本，以建设和谐长垣市、促进经济社会协调发展为目的，加快棚户区改造步伐，改善城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提高城市土地节约集约利用水平，提升城市形象，努力把棚户区改造成房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区。项目的建设是贯彻落实中央及地方对棚户区的改造的各项政策的结果，是一项改善民生的德政工程，福利工程。

3.项目的建设是改善住房环境和城市面貌的必然选择

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

净化、亮化、绿化、美化“四同步”，城市面貌和环境得以提升。

棚户改造项目是一项为了人民群众、惠及人民群众的民心工程，是党和政府为人民群众办的一件好事、实事。项目的建设可从根本上改善和提高项目区居民住房条件和生活质量。本项目的建设是改善长垣市居民生活环境和区域城市面貌的必然选择。

4.是城市规划和统筹发展的必然选择

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

5.是深化土地集约利用、提高土地利用效益的必然选择

我国的人均耕地面积只相当于世界平均水平的1/3，一些沿海省市的人均耕地不足0.80亩，远低于世界公认的警戒线。作为关系民族生存根基和国家长远利益的大计，理清纠缠在土地这一不可再生资源上的种种利益冲突，并制定有利于促进城市化进程、有利于农业的现代化、有利于生态环境建设和区域经济发展、适应于市场经济总体制

的土地战略，即节约集约利用土地，不仅对土地各利益相关方格外重要，更是保障城市化这一中国经济重要进程的根本所在。本项目的建设有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题。

6.是房地产市场健康发展的必然选择

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

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

2.4 经济效益

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照长垣市未来情况发展定位，现有城中村区域无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从县区功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机

能得以完善，强调中心区的综合功能，满足县区可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。

本项目的建设能减少城市建设用地数量，节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。棚户区改造通过统一规划，统一建设，形成基础设施完善的居住小区，可以改变长期以来存在的建房点多、面广等状况，节约出大量土地可供开发利用。

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

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

2.棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌，提升城市品位。

3.棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。

4.棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚

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

5.棚户区改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

2.5 公益性

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

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括安置区工程费、其他费用、基本预备费和建设期利息。

3.2 估算说明

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

2.建设项目前期咨询费按（豫发改收费〔2015〕299 号）文件进行计算；

3.建设单位管理费按照财建〔2016〕504 号文件进行计算；

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

5.工程监理费按发改价格〔2015〕19 号文件确定的费率计算；

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

3.3 投资估算

本项目总投资为 396,619.10 万元；

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

（2）长垣市司坡棚户区改造项目总投资为 66,868.15 万元，包括

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

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

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

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

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

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

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

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

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

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

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

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

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

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

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

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

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

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

（5）长垣市牛店棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计

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

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

（6）长垣市张寨棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	22,070.76	9,548.75	1,254.47	-	32,873.98
1	建筑工程	21,043.39	6,373.29	-	-	27,416.68
1.1	住宅	18,952.25	3,965.91			22,918.16
1.2	商业	2,471.68	86.89			2,558.57
1.3	配套服务施设	207.81				207.81
1.4	地下建筑工程	-588.35	2,320.49			1,732.14
2	设备购置	-	313.62	1,254.47	-	1,568.08
2.1	电梯工程		193.00	771.98		964.98
2.2	其他设备费		120.62	482.49		603.11
3	室外工程	1,027.37	2,861.85	-	-	3,889.22
3.1	道路及硬化	649.12				649.12
3.2	绿化	290.88				290.88
3.3	大门及围墙	30.00				30.00
3.4	室外配套基础设施		2,861.85			2,861.85
3.5	三通一平费用	57.37				57.37
二	拆迁补偿费用	-		-	6,072.50	6,072.50
1	拆迁奖励				3,322.50	3,322.50
2	周转金				2,750.00	2,750.00
三	其他费用				1,893.79	1,893.79
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				108.06	108.06
3	场地准备及临时设				262.99	262.99

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

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1.资金筹措计划

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	141,319.10	35.63%
	专项债券资金	-	-
	小计	141,319.10	35.63%
2.债务资金	专项债券资金	255,300.00	64.37%
	银行贷款	-	-
	小计	255,300.00	64.37%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-
合计		396,619.10	100.00%

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 35.63%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

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

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3.5 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政

机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述情形。

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

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

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

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

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

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

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

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）；

10.《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）；

11.项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额255,300.00万元。其中：

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

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

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

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

26,000.00 万元。

（5）长垣市牛店棚户区改造项目计划使用 22,300.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 19,500.00 万元，本次申请使用 2,800.00 万元。

（6）长垣市张寨棚户区改造项目计划使用 31,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 21,000.00 万元，2025 年 7 月使用 5,800.00 万元，本次申请使用 3 ,700.00 万元。

假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金

等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

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

金额单位：人民币万元

年度	期初 本金余额	本期 增加本金	本期 偿还本金	期末 本金余额	利率	应付利息	还本付息 合计
第 1 年	6,700.00	143,400.00		150,100.00	4.50%	6,754.50	6,754.50
第 2 年	150,100.00	105,200.00		255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第 3 年	255,300.00			255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第 4 年	255,300.00			255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第 5 年	255,300.00		143,400.00	111,900.00	4.50%	11,488.50	154,888.50
第 6 年	111,900.00		105,200.00	6,700.00	4.50%	5,035.50	110,235.50
第 7 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 8 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 9 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 10 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 11 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 12 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 13 年	6,700.00		6,700.00		4.50%	301.50	7,001.50
合计		248,600.00	255,300.00			59,854.50	315,154.50

5.2 经营现金流入

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

（8）可行性研究报告。

2.项目运营模式

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

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

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

将项目收益偿还债券本息。

3.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1.土地出让收入

（1）拟出让面积

本项目全部完成后可腾出土地2,617.00亩，规划为居住用地。

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

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

（2）出让价格

参考近三年长垣市土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

序号	日期	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积	成交价格	单价

序号	日期	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积	成交价格	单价
1	2021/11/3	410728202 1B02411	修德路南侧、巨人大道西侧	挂牌	35.76	8,010.96	224.00
2	2021/5/29	410728202 1B00355	兴华路东侧、警民路北侧	挂牌	72.94	14,734.91	202.00
3	2021/8/24	410728202 1B02256	博爱路以西、崇德路南侧、规划二街东侧	挂牌	60.90	19,611.37	322.00
4	2021/8/23	410728202 1B02231	宏力大道东侧、纬三路北侧	挂牌	72.66	22,671.14	312.00
5	2022/2/24	410728202 2B00236	人民路南侧、笃信路东侧、河南省龙祥电力电缆有限公司西侧	挂牌	94.84	19,631.96	207.00
6	2021/8/24	410728202 1B02271	桂陵大道以西、纬二路南侧	挂牌	55.83	17,417.93	312.00
平均价格（万元/亩）							263.18

结合以上信息，本项目居住用地单价拟按 263.18 万元/亩进行测算。

（3）增长率

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

经中国土地市场网查询，长垣市 2020 年对外出让城镇住宅用地 1,183.25 亩，2021 年对外出让城镇住宅用地 1,943.04 亩。考虑以上信息，假设本项目可出让用地于债券存续期的第 3-5 年出让：第 3-4 年

分别每年出让用地面积的30.00%，第5年出让用地面积的40.00%。则项目土地出让现金流入情况如下：

项目总收益如下表：

金额单位：人民币万元

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

其中：（1）长垣市牛店棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

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

（2）长垣市张寨棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

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

（3）长垣市严小张棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第3年	第4年	第5年	
土地出让收入	30,287.14	30,923.04	42,096.26	103,306.44

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
面积/亩	110.40	110.40	147.20	368.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

（4）长垣市司坡棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

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

（5）长垣市庞相如棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

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

（6）长垣市东郭庄棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

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

4.项目运营成本分析

（1）土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省金国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分，南乐县标准为20.00元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。
2.土地收益提取各类资金	

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

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

土地出让总现金流出表：

金额单位：人民币万元

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

（1）长垣市牛店棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

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

（2）长垣市张寨棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

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

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

（3）长垣市严小张棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

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

（4）长垣市司坡棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标	计算期	合计

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

（5）长垣市庞相如棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

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

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

（6）长垣市东郭庄棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

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

5.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

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

（1）长垣市牛店棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

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

（2）长垣市张寨棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

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

（3）长垣市严小张棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

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

（4）长垣市司坡棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

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

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

（5）长垣市庞相如棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

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

（6）长垣市东郭庄棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

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

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 578,011.37 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.83 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

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

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

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

5.4 总体评价结果

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

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额

和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

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

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

长垣市司坡二期棚户区改造项目

实施方案

项目单位：长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司

主管部门：长垣市南蒲街道办事处

财政部门：长垣市财政局

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 3
1.6 建设期 4
1.7 总投资及资金筹措 4
1.8 项目手续 5
1.9 债券资金使用合规性 5
1.10 项目资金保障措施 6
1.11 主管部门责任 6
1.12 项目主体及运作模式 7
第二章 项目社会经济效益 9
2.1 项目的提出 9
2.2 政策背景 9
2.3 社会效益 10
2.4 经济效益 10
2.5 项目公益性 10
第三章 项目投资估算 12
3.1 估算范围 12
3.2 估算说明 12
3.3 投资估算表 13
第四章 项目专项债券融资方案 17
4.1 编制依据 17
4.2 债券使用计划及期限 17
4.3 债券信息披露 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 29
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 29
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 29
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 30
第七章 事前绩效评估 32
7.1 事前绩效评估方法 32
7.2 事前绩效评估内容 33
7.3 事前绩效评估结论 33

第一章 项目概况

1.1 项目名称

长垣市司坡二期棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为长垣市南蒲街道办事处。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司		
法定代表人	闫国强	**成立日期**	2010-10-27
注册资本	17,000.00 万元	**营业期限**	2010-10-27 至无固定期限
统一社会信用代码	914107285637393199		
注册地址	河南省新乡市长垣市南蒲街道办事处院内		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；园林绿化工程施工；建筑材料销售；电线、电缆经营；土地整治服务；住宅水电安装维护服务；工程管理服务；普通机械设备安装服务；工程造价咨询业务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建筑劳务分包；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；建设工程施工；建设工程监理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）		
公司类型	其他有限责任公司		
股东及持股比例	长垣市城乡投资有限公司持股 51.00%；长垣市南蒲财政所持股 49.00%。		

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

本项目采用异地安置，建设地点具体位于长垣市纬三路以南、博爱路以东区域，总占地面积 56,292.35 ㎡（合 84.44 亩）。



1.5 建设规模及内容

1.建设规模

本项目安置区规划总用地面积 56,292.35 ㎡（合 84.44 亩），总建筑面积 193,658.19 ㎡，其中：地上建筑 158,876.85 ㎡，地下建筑 34,781.34 ㎡。项目规划机动车停车位 1,258 个，新建安置房 1,112 套。

地上建筑包括安置住宅建筑面积 143,485.65 ㎡，商业建筑面积 12,750.68 ㎡，公共服务配套设施建筑面积 2,178.87 ㎡，大门 101.87 ㎡、风井及其他 359.78 ㎡。地下建筑面积 34,781.34 ㎡，主要用做地下车库及设备附属用房等。

2.建设内容

（1）建筑工程

包括 12 栋 17F、3 栋 7F 剪力墙结构住宅楼，1 栋 6F 框架商业及公共配套设施用房，地下 1F 框架结构的停车库。

（2）室外工程

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

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	总用地面积	㎡	56,292.35	约合 84.44 亩
2	总建筑面积	㎡	193,658.19	
2.1	地上建筑面积	㎡	158,876.85	
2.1.1	住宅建筑面积	㎡	143,485.65	12 栋 17F、3 栋 7F 框架剪力墙结构
2.1.2	商业建筑面积	㎡	12,750.68	2F 框架结构底商

序号	项目	单位	数值	备注
2.1.3	配套建筑	㎡	2,178.87	1 栋 6F 框架结构
2.1.3.1	社区便利店	㎡	444.85	
2.1.3.2	居家养老服务设施	㎡	333.64	
2.1.3.3	物业管理用房	㎡	646.01	
2.1.3.4	社区服务用房	㎡	444.85	
2.1.3.5	公厕	㎡	59.63	
2.1.3.6	配电房	㎡	143.12	
2.1.3.7	未成年人活动场所	㎡	106.77	
2.1.4	大门	㎡	101.87	1F 框架结构
2.1.5	风井及其他	㎡	359.78	
2.2	地下建筑面积	㎡	34,781.34	
3	建筑基底面积	㎡	15,512.88	
4	绿化面积	㎡	23,589.44	
5	道路及硬化面积	㎡	17,190.04	
6	建筑密度	%	23.06%	
7	容积率		2.38	
8	绿地率	%	35.06%	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，已于 2023 年 5 月开工，预计完工时间 2026 年 4 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 60,673.81 万元，财政预算资金 25,673.81 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

资金筹措	资金来源	第一年	第二年	第三年	合计	占比
资本金	财政预算资金	15,000.00	1,000.00	9,673.81	25,673.81	42.31%
	小计	15,000.00	1,000.00	9,673.81	25,673.81	42.31%
建设资金	专项债券资金			35,000.00	35,000.00	57.69%

资金筹措	资金来源	第一年	第二年	第三年	合计	占比
	小计			35,000.00	35,000.00	57.69%
合计		15,000.00	1,000.00	44,673.81	60,673.81	60,673.81

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 42.31%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得长垣市发展和改革委员会《关于长垣市陶行、司坡二期 2 个棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕141 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。

根据河南省住房和城乡建设厅办公室出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 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），同意将长垣市司坡二期棚户区改造项目列入国家棚改计划。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非

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

1.10 项目资金保障措施

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

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

1.11 主管部门责任

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

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，主管部门为长垣市南蒲街道办事处。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，项目建设及运营单位均为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司。

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

关于项目收益收缴，由长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司根据运营情况及时向长垣市财政局上缴项目运营收益，由当地财政局和长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司共同负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

城中村改造是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措，近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，新乡市坚持把城中村改造作为改善民生的一项重要工作。

项目位于长垣市，该村村民住房多数破旧，且房屋建筑密度大，巷道狭窄，居民所生活的环境污水横流，脏、乱、差，无消防等基础设施，严重制约了村民生产、生活的发展，村民居住环境十分令人堪忧，居民改造意愿强烈。随着长垣市的发展，城市框架的拉大及城镇化的快速发展，该区域已经成为制约城市发展的瓶颈，因此急需对其进行改造。

为了贯彻落实国家、河南省、新乡市及长垣市各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，同时推动长垣市城中村改造步伐，不断提高长垣市的经济发展水平。

基于以上，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）、《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政

〔2014〕17 号)、《长垣市国民经济和社会发展十四五规划纲要》等政策文件要求。

2.3 社会效益

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

2.4 经济效益

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

2.5 项目公益性

环境和住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使当地居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使当地人民群众的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，同享城市改革发展和文明进步成果，促进城市的全面和谐发展。

综上所述，本项目的建设，既可以整合土地资源、改善当地人居环境、推进国家保障性安居工程的建设，又有利于加快推动城市化进

程，改善投资环境，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此说，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于长垣市乃至新乡市、河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

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地上、地下建筑等的建筑工程费、设备及工器具购置费、安装工程费以及室外工程费用等，安置区土地费用、征地拆迁及补偿费用、项目建设管理费、工程监理费、建设项目前期工作咨询费、节能报告费用、工程勘察费、工程设计费、工程造价咨询服务费、招标代理服务费、工程保险费、场地准备及临时设施费、环境影响咨询费、劳动安全卫生评审费、城市基础设施配套费、文物勘探费、消防电气检测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.《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号；

2.《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号；

3.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

4.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

5.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

6.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015)；

7.《河南省市政工程预算定额（2016）》；

8.《2022 年 1-6 月人工费、机械人工费、管理费指数调整》（豫建消技〔2022〕2 号文）；

9.新乡市近期建设工程材料基准价格；

10.本项目房屋拆迁征收补偿安置方案；

11.河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算表

本项目总投资 60,673.81 万元，其中：工程费用为 46,468.72 万元，工程建设其他费用 8,824.09 万元，基本预备费 2,461.00 万元，建设期利息 2,920.00 万元。投资估算表如下：

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	36,247.93	7,556.29	2,664.50		46,468.72				
1	建筑工程	35,313.14	6,231.73			41,544.87	㎡	193,658.19	2,145.27	
1.1	地上建筑面积	28,365.57	5,005.69			33,371.26		158,876.85	2,100.45	
1.1.1	住宅建筑面积	26,063.45	4,599.43			30,662.88	㎡	143,485.65	2,137.00	12 栋 17F、3 栋 7F 框架剪力墙结构
1.1.2	商业建筑面积	1,950.85	344.27			2,295.12	㎡	12,750.68	1,800.00	2F 框架结构底商
1.1.3	配套建筑	296.33	52.29			348.62	㎡	2,178.87	1,600.00	1 栋 6F 框架结构
1.1.4	大门	12.12	2.14			14.26	㎡	101.87	1,400.00	1F 框架结构
1.1.5	风井及其他	42.81	7.56			50.37	㎡	359.78	1,400.00	
1.2	地下建筑面积	6,947.57	1,226.04			8,173.61	㎡	34,781.34	2,350.00	含人防，人防工程面积为地上建筑面积的 8.00%
2	设备购置		470.21	2,664.50		3,134.71				
2.1	电梯		90.00	510.00		600.00	部	30	200,000.00	
2.2	电力设备		116.19	658.44		774.63	总建筑	193,658.19	40.00	

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
							面积			
2.3	热力设备		71.49	405.14		476.63	地上建筑面积	158,876.85	30.00	
2.4	供水设备		58.10	329.22		387.32	总建筑面积	193,658.19	20.00	
2.5	燃气设备		47.66	270.09		317.75	地上建筑面积	158,876.85	20.00	
2.6	机动车充电桩设备		66.15	374.85		441.00	个	126	35,000.00	
2.7	非机动车充电桩设备		4.95	28.08		33.03	个	1,101	300.00	
2.8	通风设备		15.65	88.69		104.34	地下建筑面积	34,781.34	30.00	
3	室外工程	934.79	854.35			1,789.14				
3.1	绿化	259.48				259.48	㎡	23,589.44	110.00	简单绿化
3.2	道路及硬化	618.84				618.84	㎡	17,190.04	360.00	
3.3	围墙	56.47	9.96			66.43	m	949.04	700.00	
3.4	室外基础设施		844.39			844.39	土地面积	56,292.35	150.00	含给排水、电力、消防、弱电
3.4.1	给排水		225.17			225.17	土地面积	56,292.35	40.00	
3.4.2	电力		281.46			281.46	土地面积	56,292.35	50.00	
3.4.3	消防		168.88			168.88	土地面积	56,292.35	30.00	
3.4.4	弱电		168.88			168.88	土地面积	56,292.35	30.00	

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
二	工程建设其他费用				8,824.09	8,824.09				
1	拆迁补偿费用				6,072.78	6,072.78	项	1	60,727,793.04	
2	项目建设管理费				165.56	165.56				
3	工程监理费				204.26	204.26				
4	建设项目前期咨询费				37.30	37.30				
5	工程勘察费				185.87	185.87				
6	工程设计费				244.70	244.70				
7	工程造价咨询服务费				153.40	153.40				
8	招标代理服务费				48.78	48.78				
9	工程保险费				139.41	139.41				
10	场地准备及临时设施费				232.34	232.34				
11	环境影响咨询费				3.83	3.83				
12	劳动安全卫生评审费				139.41	139.41				
13	城市基础设施配套费				1,161.95	1,161.95				
14	文物勘探费				11.26	11.26				
15	消防电气检测费				23.24	23.24				
三	基本预备费				2,461.00	2,461.00				
四	建设期利息				2,920.00	2,920.00				
五	项目总投资	36,247.93	7,556.29	2,664.50	14,205.09	60,673.81				

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

本项目计划使用 35,000.00 万元，2025 年计划使用 35,000.00 万

元。已与 2025 年 6 月使用债券资金 12,300.00 万元，8月使用2,400.00万元。本次申请使用6,800.00万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

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		35,000.00		35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 2 年	35,000.00			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	36,400.00
合计		35,000.00	35,000.00			7,000.00	42,000.00

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，项目价格增长标准按照 1.80%的平均增长率逐年递增；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设 3 年，2023 年开工，2026 年完工，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 4 年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	建筑工程	土地出让收入	76,500.73	100.00%
合计			76,500.73	100.00%

本项目拟对长垣市司坡（支寨）进行改造，拆迁范围为支寨自然村，位于长垣市阳泽路以南、博爱路以西、二干截渗沟以北，项目总拆迁户数为 366 户，拆迁区域土地面积 288.72 亩，拆迁建筑面积为 84,180.00 ㎡。

项目拆迁情况详见下表：

项目名称	改造前性质	范围	户数	拆迁总建筑面积（㎡）	土地面积（亩）
长垣市司坡棚户区改造项目二期	城中村	支寨自然村，位于长垣市阳泽路以南、博爱路以西、二干截渗沟以北	366	84,180.00	288.72

本项目采用异地安置，建设地点具体位于长垣市纬三路以南、博爱路以东区域，总占地面积 56,292.35 ㎡（合 84.44 亩）。

本项目专项债券还本付息以项目腾出土地的出让收入作为债券

还款资金来源。

（1）土地出让收入

①拟出让面积：

经统计，本项目共计腾出可出让土地面积 288.72 亩，根据《长垣县城乡总体规划（2016-2030）》，拆迁地块规划为住宅性质，具体如下图所示：



经中国土地市场网查询，长垣市 2020 年对外出让城镇住宅用地 1,183.25 亩，2021 年对外出让城镇住宅用地 1,943.04 亩。考虑以上信息，假设本项目可出让用地于债券存续期的第 4-7 年出让：第 4-5 年分别每年出让用地面积的 20.00%，第 6-7 年出让用地面积的 30.00%。

②出让价格：

参考近三年长垣市土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

序号	日期	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	2023-1-21	4107282022B03293	笃信路东侧、山海大道北侧	挂牌	40.85	9,640.41	236.00
2	2023-1-12	4107282022B03288	人民路南侧、兴华路以西	挂牌	66.86	17,518.27	262.01
3	2022-6-26	4107282022B00645	纬三路北侧、民丰路西侧	挂牌	56.30	13,512.78	240.01
4	2022-12-22	4107282022B02867	博爱路东侧、纬四路北侧	挂牌	84.44	20,265.25	240.00
5	2022-9-6	4107282022B00780	博爱路东侧、纬三路南侧	挂牌	100.73	24,175.29	240.00
平均价格（万元/亩）							243.60

结合以上信息，平均价格 243.60 万元/亩，同时，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，运营期第一年，即 2026 年，居住用地单价拟按 257.00 万元/亩进行测算，往后项目价格增长标准按照 1.80%的平均增长率逐年递增。

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 3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综

类型	征收标准
	〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省金国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，长垣市标准为25.00元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地新增建设用地土地有有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），长垣市有偿使用费为16.00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10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取10.00%用于农田水利建设。

4.净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一、出让收入	76,500.73	14,840.02	15,106.10	23,069.68	23,484.93
住宅用地收储土地面积（亩）	288.72	57.74	57.74	86.62	86.62
单价（万元/亩）		257.00	261.62	266.33	271.13
二、成本合计	21,782.06	4,227.58	4,302.06	6,568.07	6,684.35
1.上解省财政费用	2,295.02	445.20	453.18	692.09	704.55
2.农业土地开发资金	144.36	28.87	28.87	43.31	43.31
3.国有土地收益基金	1,530.01	296.80	302.12	461.39	469.70
4.保障性安居工程资金	2,295.02	445.20	453.18	692.09	704.55
5.土地开发费用	1,530.01	296.80	302.12	461.39	469.70
6.新增建设用地土地有偿使用费	307.98	61.59	61.59	92.40	92.40
7.教育资金	6,839.83	1,326.56	1,350.50	2,062.70	2,100.07
8.农田水利建设资金	6,839.83	1,326.56	1,350.50	2,062.70	2,100.07
三、净收益	54,718.67	10,612.44	10,804.04	16,501.61	16,800.58

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	建设期	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	76,500.73		14,840.02	15,106.10	23,069.68	23,484.93
经营活动现金流出	21,782.06		4,227.58	4,302.06	6,568.07	6,684.35
经营活动产生的现金净额	54,718.67		10,612.44	10,804.04	16,501.61	16,800.58
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出	60,673.81	60,673.81				
投资活动产生的现金净额	-60,673.81	-60,673.81				
三、筹资活动产生的现金						
财政预算资金	25,673.81	25,673.81				
债券资金	35,000.00	35,000.00				
银行借款						
偿还债券本金	35,000.00			13,000.00	12,000.00	10,000.00
偿还银行借款本金						
支付运营期债券利息	4,640.00		1,400.00	1,400.00	920.00	920.00

项目	合计	建设期	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
支付银行借款利息						
融资活动产生的现金净额	21,033.81	60,673.81	-1,400.00	-14,400.00	-12,920.00	-10,920.00
四、净现金流量	15,078.67		9,212.44	-3,595.96	3,581.61	5,880.58
五、累计现金流量	15,078.67		9,212.44	5,616.48	9,198.09	15,078.67

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,400.00	1,400.00	
第 2 年		1,400.00	1,400.00	10,612.44
第 3 年		1,400.00	1,400.00	10,804.04
第 4 年		1,400.00	1,400.00	16,501.61
第 5 年	35,000.00	1,400.00	36,400.00	16,800.58
合计	35,000.00	7,000.00	42,000.00	54,718.67
本息覆盖倍数	1.30			

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

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 54,718.67 万元，应付债券本金及利息合计 42,000.00 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 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

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

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

长垣市牛店棚户区改造等六个项目

实施方案

日期：二〇二二年三月

目　录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 2
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 5
1.6 项目手续 9
1.7 建设期 15
1.8 项目总投资 16
1.9 主要经济技术指标 16
1.10 主管部门责任 21
第二章 项目社会经济效益 22
2.1 项目建设背景 22
2.2 项目的提出 25
2.3 社会效益 26
2.4 经济效益 29
2.5 公益性 31
第三章 项目投资估算与资金筹措 32
3.1 估算范围 32
3.2 估算说明 32
3.3 投资估算 32
3.4 资金筹措计划 41
3.5 债券资金使用合规性 42
3.6 项目资金保障措施 43
第四章 项目专项债券融资方案 44
4.1 编制依据 44
4.2 债券使用计划 44
4.3 债券信息披露 46
4.4 投资者保护措施 46
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 48

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

第一章 项目概况

1.1 项目名称

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

1.2 项目参与单位

1.主管部门

长垣市南蒲街道办事处为本项目主管部门。

2.项目单位

长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

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

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

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

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

长垣市牛店棚户区改造等六个项目，其中各个项目具体位置如下：

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

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

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



（2）长垣市司坡棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣市南蒲办事处司坡村位于义德街以东、G327 以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北。



（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

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

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



（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

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

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东，纬三路以北。



（5）长垣市牛店棚户区改造项目

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

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东，纬三路以北。



（6）长垣市张寨棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣市南蒲办事处张寨位于义德街以东、总排线以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北。



1.5 建设规模及内容

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

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

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

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

严小张项目建成后安置户数1,763户。

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

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

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

项目建成后共安置住宅房套数1,470套。

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

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

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

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

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

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

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

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

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

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

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

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

（5）长垣市牛店棚户区改造项目

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

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

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

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

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

（6）长垣市张寨棚户区改造项目

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

安置项目位于河南省新乡市长垣市南蒲博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北位置。

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

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

项目建成后共安置住宅房套数1,014套。

1.6 项目手续

1、长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2021年2月7日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号），同意将长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2021年保障性安居工程新开工台账项目。本

项目征收房屋范围为山海大道以南、亿隆大道以西，安置住房四至范围为山海大道以南、亿隆大道以西，年度计划情况为年度计划征收户数1,000户，年度计划征收房屋建筑面积230,000.00平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2,350套/户。

（2）项目立项审批

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

（3）项目规划及用地审批

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

2、长垣市司坡棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年1月21日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2022年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1号），同意将长垣市司坡棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2022年保

障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为纬三路以南、博爱路以东，安置住房四至范围为博爱路以东、纬四路以北，年度计划情况为年度计划征收户 681 户，年度计划征收房屋建筑面积 177,060.00 平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2,120 套/户。

（2）项目立项审批

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

（3）项目规划及用地审批

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

3、长垣市庞相如棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 21 日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1 号），同意将长垣市庞相如棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市 2022 年

保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为高速连接线东侧、言德路以北，安置住房四至范围为亿隆大道以西、山海大道以南，年度计划情况为年度计划征收户 537 户，年度计划征收房屋建筑面积 139,620.00 平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）1,610 套/户。

（2）项目立项审批

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

（3）项目规划及用地审批

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

4、长垣市东郭庄棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 21 日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1 号），同意将长垣市东郭庄棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市 2022 年

保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为原213省道与亿隆大道交叉口，安置住房四至范围为纬三路以北、博爱路以东，年度计划情况为年度计划征收户671户，年度计划征收房屋建筑面积174,000.00平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2,015套/户。

（2）项目立项审批

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

（3）项目规划及用地审批

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

5、长垣市南蒲街道牛店村棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2021年2月7日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号），同意将长垣市牛店村棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2021年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收

房屋范围为宏力大道以西、纬三路以北，安置住房四至范围为纬三路以南、博爱路以东，年度计划情况为年度计划征收户数378户，年度计划征收房屋建筑面积86940平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）910套/户。

（2）项目立项审批

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

（3）项目规划及用地审批

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

6、长垣市张寨棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年1月21日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2022年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1号），同意将长垣市张寨棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2022年保

障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为义德街与纬四路交叉口，安置住房四至范围为博爱路以东、纬四路以北，年度计划情况为年度计划征收户462户，年度计划征收房屋建筑面积125,000.00平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）1,165套/户。

（2）项目立项审批

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

（3）项目规划及用地审批

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

1.7 建设期

长垣市牛店棚户区改造等六个项目，其中各个项目具体建设期如下：

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

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

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

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

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

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

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

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

（5）长垣市牛店棚户区改造项目

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

（6）长垣市张寨棚户区改造项目

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

1.8 项目总投资

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

1.9 主要经济技术指标

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

长垣市严小张棚户区改造项目技术经济指标							
地块（平方米）			项目总地块（03+04）	03 地块（庞相如）	04 地块（庞相如）	安置区经济指标	04 地块（严小张）
						小计（庞相如）	
建设用地面积			1,999,252.6	32,557.82	66,677.34	99,235.56	100,017.00
总建筑面积			505,532.12	96,096.27	202,212.85	298,309.12	303,319.00
其中	地上建筑面积		411,581.52	66,268.27	138,125.25	204,393.52	207,188.00
	其中	住宅	387,995.39	59,879.27	131,246.45	191,125.72	196,869.67
		商业	10,690.00	4,566.00	2,449.6	7,015.6	3,674.4
		幼儿园	4,232.00	-	-	-	4,232.00
		配套机设备用房	8,664.00	1,823.00	4,429.20	6,252.20	2,411.93
	地下建筑面积		190,047.00	29,828.00	64,087.6	93,915.6	96,131.4
绿地率			/	35.06%	35.04%	/	35.04%
容积率			/	2.04	2.07	/	2.07
人防地下室面积			24,694.89	3,976.1	8,287.52	12,263.61	12,431.28
安置区总户数			3,363	519	1,081	1,600	1,763
安置区总居住人数			10,762	1,661	3,324	4,985	5,777
配建车位			机动车位：居住：≥1 个/户；商业：≥0.8 个/100.00 平方米建筑面积；幼儿园：≥4 个/百师生。				
			非机动车位：居住：≥1.5 个/户；商业：≥3.0 个/100 平方米建筑面积；幼儿园：≥10.0 个/百师生				

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

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

长垣市司坡棚户区改造项目技术经济指标					
		配套机设备用房	1,122.71	1,039.06	83.85
	地下建筑面积		19,294.14	7,217.26	12,076.88
绿地率			28.17%		
容积率			2.36	2.36	2.36
建筑密度			23.53%		
地上机动车停车位			605	236	369
规划户数			2,848	1,014	1,470

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

长垣市庞相如棚户区改造项目技术经济指标						
地块（平方米）			项目总地块（03+04）	03地块（庞相如）	04地块（庞相如）	安置区经济指标 小计（庞相如）	04地块（严小张）
建设用地面积			1,999,252.16	32,557.82	66,677.34	99,235.16	100,017.00
总建筑面积			505,532.12	96,096.27	202,212.85	298,309.12	303,319.00
其中	地上建筑面积		411,581.52	66,268.27	138,125.25	204,393.52	207,188.00
	其中	住宅	387,995.39	59,879.27	131,246.45	191,125.72	196,869.67
		商业	10,690.00	4,566.00	2,449.6	7,015.6	3,674.4
		幼儿园	4,232.00	0.00	0.00	0.00	4,232.00
		配套机设备用房	8,664.00	1,823.00	4,429.2	6,252.2	2,411.93
	地下建筑面积		190,047.00	29,828.00	64,087.6	93,915.6	96,131.4
绿地率			/	35.06%	35.04%	/	35.04%
容积率			/	2.04	2.07	/	2.07
人防地下室面积			24,694.89	3,976.1	8,287.52	12,263.61	12,431.28
安置区总户数			3,363	519	1,081	1,600	1,763
安置区总居住人数			10,762	1,661	3,324	4,985	5,777
配建车位			机动车位：居住：≥1.0个/户；商业：≥0.8个/100平方米建筑面积；幼儿园：≥4.0个/百师生				
			非机动车位：居住：≥1.5个/户；商业：≥3.0个/100平方米建筑面积；幼儿园：≥10.0个/百师生				

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

长垣市东郭庄棚户区改造项目技术经济指标					
序号	工程费用或名称	建筑工程技术经济指标			备注
		单位	数量	指标（元）	
1	住宅	平方米	140,845.00	1,900.00	剪力墙结构 15F、17F，外墙真实漆，毛坯交付
2	幼儿园	平方米	4,243.00	-	牛店和东郭庄共用一个安置区，幼儿园在东郭庄安置区 3F 框架结构
3	商业	平方米	14,347.00	1,800.00	2F 框架结构、毛坯交付
4	配套服务施设	平方米	3,044.00	2,000.00	社区便民店、居家
5	附属设施	平方米	719.00	1,800.00	风井及其他
6	地下建筑工程	平方米	59,694.00	2,400.00	含人防工程、地下车位、变电室、二次供水加压泵房、通信接入机房、换热站
7	电梯工程	平方米	140,845.00	80.00	
8	其他设备费	平方米	140,845.00	60.00	含 10KV 供电电源、配电柜、开关柜、高压柜、控制箱、电容补偿柜、变压器等。本安置区 10KV 供电电源在东郭庄安置区
9	道路及硬化	平方米	25,314.04	240.00	
10	绿化	平方米	26,021.00	180.00	
11	大门及围墙	项	3.00	300,000.00	大门 3 处，一层 180.00 平
12	室外配套基础设施	平方米	222,461.00	200.00	含排水、电力、燃气、弱电、消防等基础设施工程
13	三通一平费用	平方米	68,210.42	10.00	用地面积

（5）长垣市牛店棚户区改造项目

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

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

（6）长垣市张寨棚户区改造项目

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

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

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

为进一步扩大内需、促进经济平稳较快增长，加大保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展，中央出台了十项扩大内需的措施。其中第一条就是加快建设保障性安居工程建设，特别是加大对廉租住房建设支持力度。2013 年 9 月 25 日，中共中央政治局常委、国务院副总理李克强在全国资源型城市与独立工矿区可持续发展及棚户区改造工作座谈会上强调，要加快资源型城市可持续发展，推动独立工矿区转型，加大棚户区改造力度，“三位一体”推进，着力破解城市内部二元结构难题，带动内需扩大和就业增加，走可持续的新型城镇化道路。棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。

党中央、国务院高度重视城市、工矿（含煤矿）、林区、垦区棚户区居民住房困难、居住环境差的问题，这几年加大了对各类棚户区改造的工作力度。2008 年中央启动保障性安居工程，并将国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造作为重要内容，加快了改造步伐。2010 年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，并继续推进国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造。经过几年的努力，各类棚户区改造已经取得积极成效。

国务院日前发布《关于加快棚户区改造工作的意见》，《意见》提出：

（1）城市棚户区改造。

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

（2）国有工矿棚户区改造。

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

（3）国有林区棚户区改造。

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

（4）国有垦区危房改造。

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

为加快推进我省棚户区改造工作，切实改善棚户区居民住房条件，现结合我省实际，提出《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）。

总体要求为：以科学发展观为指导，适应新型城镇化、工业化发展需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，优先推进建成区内的城中村改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、城中村统一纳入棚户区改造范围。棚户区改造使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升。

根据《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）文件精神，河南省棚户区改造范围为：

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

（2）国有工矿棚户区。即在城市规划区外，隶属于国有工矿企业，且简易结构房屋较多，建筑密度较大，使用年限较长，房屋质量

较差，建筑安全隐患较多，使用功能不完善，配套设施不健全的居住区。

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

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

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

2.2 项目的提出

近年来，随着长垣市城中村改造、城镇化建设、道路拓宽、游园、广场建设等工作的开展，公益事业建设拆迁量不断增大，拆迁户的安居工作也成为了长垣市城市建设的一项重要任务。同时，为了落实河南省政府提出的“中原崛起”战略目标、促进产业集聚发展、培育科学

发展载体、加快推进产业集聚区科学规划、规范产业集聚区建设，长垣市委政府高度重视省政府工作部署，积极开展产业集聚区的规划建设工作。

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

2.3 社会效益

1.项目的建设是城镇化建设和小康社会的必然选择

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

2.是落实中央及地方关于改善棚户区居住条件各项政策的需要

中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国财政部、中华人民共和国国土资源部、

中国人民银行《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》建保〔2009〕295 号、《中央补助城市棚户区改造专项资金管理办法》、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》和关于印发《中央补助城市棚户区改造专项资金管理办法》的通知，财综〔2010〕46 号等文件和河南省有关棚户区改造建设相关要求，以及长垣市人民政府关于印发长垣市住房建设“十二五”规划的通知：全面贯彻落实科学发展观，按照保增长、保民生、保稳定的要求，坚持以人为本，以建设和谐长垣市、促进经济社会协调发展为目的，加快棚户区改造步伐，改善城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提高城市土地节约集约利用水平，提升城市形象，努力把棚户区改造成房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区。项目的建设是贯彻落实中央及地方对棚户区的改造的各项政策的结果，是一项改善民生的德政工程，福利工程。

3.项目的建设是改善住房环境和城市面貌的必然选择

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

净化、亮化、绿化、美化“四同步”，城市面貌和环境得以提升。

棚户改造项目是一项为了人民群众、惠及人民群众的民心工程，是党和政府为人民群众办的一件好事、实事。项目的建设可从根本上改善和提高项目区居民住房条件和生活质量。本项目的建设是改善长垣市居民生活环境和区域城市面貌的必然选择。

4.是城市规划和统筹发展的必然选择

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

5.是深化土地集约利用、提高土地利用效益的必然选择

我国的人均耕地面积只相当于世界平均水平的1/3，一些沿海省市的人均耕地不足0.80亩，远低于世界公认的警戒线。作为关系民族生存根基和国家长远利益的大计，理清纠缠在土地这一不可再生资源上的种种利益冲突，并制定有利于促进城市化进程、有利于农业的现代化、有利于生态环境建设和区域经济发展、适应于市场经济总体制

的土地战略，即节约集约利用土地，不仅对土地各利益相关方格外重要，更是保障城市化这一中国经济重要进程的根本所在。本项目的建设有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题。

6.是房地产市场健康发展的必然选择

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

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

2.4 经济效益

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照长垣市未来情况发展定位，现有城中村区域无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从县区功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机

能得以完善，强调中心区的综合功能，满足县区可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。

本项目的建设能减少城市建设用地数量，节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。棚户区改造通过统一规划，统一建设，形成基础设施完善的居住小区，可以改变长期以来存在的建房点多、面广等状况，节约出大量土地可供开发利用。

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

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

2.棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌，提升城市品位。

3.棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。

4.棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚

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

5.棚户区改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

2.5 公益性

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

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括安置区工程费、其他费用、基本预备费和建设期利息。

3.2 估算说明

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

2.建设项目前期咨询费按（豫发改收费〔2015〕299 号）文件进行计算；

3.建设单位管理费按照财建〔2016〕504 号文件进行计算；

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

5.工程监理费按发改价格〔2015〕19 号文件确定的费率计算；

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

3.3 投资估算

本项目总投资为 396,619.10 万元；

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

（2）长垣市司坡棚户区改造项目总投资为 66,868.15 万元，包括

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

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

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

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

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

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

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

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

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

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

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

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

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

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

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

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

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

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

（5）长垣市牛店棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计

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

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

（6）长垣市张寨棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	22,070.76	9,548.75	1,254.47	-	32,873.98
1	建筑工程	21,043.39	6,373.29	-	-	27,416.68
1.1	住宅	18,952.25	3,965.91			22,918.16
1.2	商业	2,471.68	86.89			2,558.57
1.3	配套服务施设	207.81				207.81
1.4	地下建筑工程	-588.35	2,320.49			1,732.14
2	设备购置	-	313.62	1,254.47	-	1,568.08
2.1	电梯工程		193.00	771.98		964.98
2.2	其他设备费		120.62	482.49		603.11
3	室外工程	1,027.37	2,861.85	-	-	3,889.22
3.1	道路及硬化	649.12				649.12
3.2	绿化	290.88				290.88
3.3	大门及围墙	30.00				30.00
3.4	室外配套基础设施		2,861.85			2,861.85
3.5	三通一平费用	57.37				57.37
二	拆迁补偿费用	-		-	6,072.50	6,072.50
1	拆迁奖励				3,322.50	3,322.50
2	周转金				2,750.00	2,750.00
三	其他费用				1,893.79	1,893.79
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				108.06	108.06
3	场地准备及临时设				262.99	262.99

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

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1.资金筹措计划

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	141,319.10	35.63%
	专项债券资金	-	-
	小计	141,319.10	35.63%
2.债务资金	专项债券资金	255,300.00	64.37%
	银行贷款	-	-
	小计	255,300.00	64.37%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-
合计		396,619.10	100.00%

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 35.63%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

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

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3.5 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政

机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述情形。

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

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

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

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

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

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

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

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）；

10.《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）；

11.项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额255,300.00万元。其中：

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

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

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

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

26,000.00 万元。

（5）长垣市牛店棚户区改造项目计划使用 22,300.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 19,500.00 万元，本次申请使用 2,800.00 万元。

（6）长垣市张寨棚户区改造项目计划使用 31,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 21,000.00 万元，2025 年 7 月使用 5,800.00 万元，本次申请使用 3 ,700.00 万元。

假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金

等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

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

金额单位：人民币万元

年度	期初 本金余额	本期 增加本金	本期 偿还本金	期末 本金余额	利率	应付利息	还本付息 合计
第 1 年	6,700.00	143,400.00		150,100.00	4.50%	6,754.50	6,754.50
第 2 年	150,100.00	105,200.00		255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第 3 年	255,300.00			255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第 4 年	255,300.00			255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第 5 年	255,300.00		143,400.00	111,900.00	4.50%	11,488.50	154,888.50
第 6 年	111,900.00		105,200.00	6,700.00	4.50%	5,035.50	110,235.50
第 7 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 8 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 9 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 10 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 11 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 12 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 13 年	6,700.00		6,700.00		4.50%	301.50	7,001.50
合计		248,600.00	255,300.00			59,854.50	315,154.50

5.2 经营现金流入

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

（8）可行性研究报告。

2.项目运营模式

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

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

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

将项目收益偿还债券本息。

3.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1.土地出让收入

（1）拟出让面积

本项目全部完成后可腾出土地2,617.00亩，规划为居住用地。

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

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

（2）出让价格

参考近三年长垣市土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

序号	日期	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积	成交价格	单价

序号	日期	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积	成交价格	单价
1	2021/11/3	410728202 1B02411	修德路南侧、巨人大道西侧	挂牌	35.76	8,010.96	224.00
2	2021/5/29	410728202 1B00355	兴华路东侧、警民路北侧	挂牌	72.94	14,734.91	202.00
3	2021/8/24	410728202 1B02256	博爱路以西、崇德路南侧、规划二街东侧	挂牌	60.90	19,611.37	322.00
4	2021/8/23	410728202 1B02231	宏力大道东侧、纬三路北侧	挂牌	72.66	22,671.14	312.00
5	2022/2/24	410728202 2B00236	人民路南侧、笃信路东侧、河南省龙祥电力电缆有限公司西侧	挂牌	94.84	19,631.96	207.00
6	2021/8/24	410728202 1B02271	桂陵大道以西、纬二路南侧	挂牌	55.83	17,417.93	312.00
平均价格（万元/亩）							263.18

结合以上信息，本项目居住用地单价拟按 263.18 万元/亩进行测算。

（3）增长率

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

经中国土地市场网查询，长垣市 2020 年对外出让城镇住宅用地 1,183.25 亩，2021 年对外出让城镇住宅用地 1,943.04 亩。考虑以上信息，假设本项目可出让用地于债券存续期的第 3-5 年出让：第 3-4 年

分别每年出让用地面积的30.00%，第5年出让用地面积的40.00%。则项目土地出让现金流入情况如下：

项目总收益如下表：

金额单位：人民币万元

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

其中：（1）长垣市牛店棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

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

（2）长垣市张寨棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

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

（3）长垣市严小张棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第3年	第4年	第5年	
土地出让收入	30,287.14	30,923.04	42,096.26	103,306.44

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
面积/亩	110.40	110.40	147.20	368.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

（4）长垣市司坡棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

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

（5）长垣市庞相如棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

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

（6）长垣市东郭庄棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

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

4.项目运营成本分析

（1）土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省金国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分，南乐县标准为20.00元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。
2.土地收益提取各类资金	

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

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

土地出让总现金流出表：

金额单位：人民币万元

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

（1）长垣市牛店棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

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

（2）长垣市张寨棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

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

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

（3）长垣市严小张棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

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

（4）长垣市司坡棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标	计算期	合计

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

（5）长垣市庞相如棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

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

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

（6）长垣市东郭庄棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

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

5.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

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

（1）长垣市牛店棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

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

（2）长垣市张寨棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	31,686.27	32,351.55	44,040.92	108,078.74
项目成本	6,706.93	6,893.19	9,444.49	23,044.61
项目收益	24,979.34	25,458.36	34,596.43	85,034.13

（3）长垣市严小张棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	30,287.14	30,923.04	42,096.26	103,306.44
项目成本	6,410.76	6,588.82	9,027.45	22,027.03
项目收益	23,876.38	24,334.22	33,068.81	81,279.41

（4）长垣市司坡棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	56,376.87	57,560.55	78,358.52	192,295.94
项目成本	11,933.09	12,264.51	16,803.81	41,001.41

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收益	44,443.78	45,296.04	61,554.71	151,294.53

（5）长垣市庞相如棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	34,073.03	34,788.42	47,358.29	116,219.74
项目成本	7,212.12	7,412.42	10,155.88	24,780.42
项目收益	26,860.91	27,376.00	37,202.41	91,439.32

（6）长垣市东郭庄棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	39,916.47	40,754.55	55,480.12	136,151.14
项目成本	8,448.97	8,683.63	11,897.57	29,030.17
项目收益	31,467.50	32,070.92	43,582.55	107,120.97

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 578,011.37 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.83 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		6,754.50	6,754.50	
第 2 年		11,488.50	11,488.50	
第 3 年		11,488.50	11,488.50	169,794.71
第 4 年		11,488.50	11,488.50	173,050.70
第 5 年	143,400.00	11,488.50	154,888.50	235,165.96

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 6 年	105,200.00	5,035.50	110,235.50	
第 7 年		301.50	301.50	
第 8 年		301.50	301.50	
第 9 年		301.50	301.50	
第 10 年		301.50	301.50	
第 11 年		301.50	301.50	
第 12 年		301.50	301.50	
第 13 年	6,700.00	301.50	7,001.50	
合计	255,300.00	59,854.50	315,154.50	578,011.37
本息覆盖倍数	1.83			

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 578,011.37 万元，应付债券本金及利息合计 315,154.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.83 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

项目收益主要来源包括土地出让收益，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

控制措施：项目单位将协调各单位，大力推进项目工作，确保项目收益稳定，使项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，足额安排好偿债资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额

和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

焦作市城乡一体化示范区城中村改造
沁苑社区项目实施方案

日期：二〇二〇年二月

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 建设地点.....3
1.5 建设规模及内容.....3
1.6 建设期.....4
1.7 项目总投资.....4
1.8 主要技术经济指标.....4
1.9 主管部门责任.....5
第二章项目社会经济效益.....6
2.1 社会效益.....6
2.2 经济效益.....7
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.....9
3.4 资金筹措计划.....9
3.5 项目资金保障措施.....10
第四章项目专项债券融资方案.....11
4.1 编制依据.....11
4.2 债券使用计划.....11
4.3 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 经营现金流入.....13
5.2 项目本息覆盖倍数.....16
5.3 结论.....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
第七章项目事前绩效评估 21
7.1 项目概况 21
7.2 评估内容 22
7.3 评估结论 22

第一章 项目概况

1.1 项目名称

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目。

1.2 项目单位

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室。

1.3 项目性质

有自身收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于示范区，四至范围为怀府路以东、玉溪路以西、永兴路以南、规划路以南。

1.5 建设规模及内容

本项目安置区规划总用地面积 89,489.00 ㎡，合 134.23 亩。总建筑面积 258,087.78 ㎡，其中：地上建筑面积 191,506.46 ㎡（含住宅 171,136.80 ㎡，幼儿园 2,100.00 ㎡，商业 15,578.10 ㎡，社区配套公建 2,691.56 ㎡），地下建筑面积 66,581.32 ㎡（含地下非机动车库 9,149.64 ㎡，地下机动车库 57,431.68 ㎡）。项目建成后，能够提供安置房套数 1,602 套。

本项目建设内容包括 17 栋住宅楼（其中：新建 15 栋 17 层框剪结构住宅楼；改建现状 1 栋主体 17 层局部 6 层、1 栋主体 16 层局部 6 层框剪结构住宅楼）；2 栋沿街商业，3 处底商，1-3 层框架结构；1 栋幼儿园（12 班），3 层框架结构；2 处物业及社区公共服务用房，1-3 层框架结构；项目区的道路、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、热力、燃气、消防、弱电等室外基础设施工程。

1.6 建设期

项目建设期24个月，开工日期2020年4月，因资金短缺等因素导致工程进度延误，预计完工日期2025年12月。

1.7 项目总投资

本项目总投资221,287.83万元，其中：工程费用84,077.11万元，工程建设其他费用119,685.78万元（含安置区土地费用34,900.71万元，拆迁及补偿费用80,238.31万元），基本预备费7,089.91万元，建设期利息10,435.04万元。

1.8 主要技术经济指标

序号	项目	单位	数值	备注
1	总建筑面积	㎡	258,087.78	
1.1	地上建筑	㎡	191,506.46	
1.1.1	住宅	㎡	171,136.80	2栋现状住宅（建筑面积8,042.00㎡，1栋主体17层局部6层，1栋主体16层局部6层），15栋17层新建住宅，框剪结构
1.1.2	幼儿园	㎡	2,100.00	12班，1栋3层（现状建筑面积1,835.84㎡），框架结构
1.1.3	配套商业用房	㎡	15,578.10	2-3层，框架结构
1.1.4	社区配套公建	㎡	2,691.56	
1.1.4.1	社区公共服务用房	㎡	1,334.91	3层，框架结构
1.1.4.2	物业管理用房	㎡	1,030.65	1-3层，框架结构
1.1.4.3	开闭所	㎡	126.00	1层，框架结构
1.1.4.4	垃圾转运站	㎡	120.00	1层，框架结构
1.1.4.5	公厕	㎡	80.00	2层，框架结构
1.2	地下建筑	㎡	66,581.32	
1.2.1	非机动车库	㎡	9,149.64	
1.2.2	机动车库	㎡	57,431.68	含人防
2	建筑基底面积	㎡	18,255.76	
3	道路及硬化	㎡	38,650.30	
4	绿化面积	㎡	32,582.94	

序号	项目	单位	数值	备注
5	容积率	/	2.14	
6	建筑密度	%	20.40	
7	绿化率	%	36.41	
8	总户数	户	1,602.00	
9	居住人口容量	人	5,318.00	3.2人/户
10	停车位	辆	1,915.00	含1,915个充电桩
10.1	地面停车位	辆	190.00	
10.2	地下停车位	辆	1,725.00	
11	非机动车停车位	辆	2,493.00	
11.1	地面非机动车停车位	辆	840.00	
11.2	地下非机动车停车位	辆	1,653.00	含1,653个充电设施

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。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

随着本项目城中村改造项目的实施，将会给焦作市带来重大社会效益。

1.项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。随着秦屯、耿作村的改造、拆除，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，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

棚户区改造项目的实施，可改变村容、村貌，又可大大提高村民的居住条件，有效地改善居住环境；逐渐引导农民进入城市文明中，并通过这种生活方式的转变，改变居民的传统观念，全面提升农民素质。棚户区改造后腾出的建设用地可以为经济发展注入活力。

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。此外，项目实施能促进区域内及周边土地的利用和开发，对本地区经济发展将会有很大的促进作用，项目周边环境的改善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， 为经济建设创造良好的环境。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括建安工程费、工程建设其他费用、基本预备费、流动资金等。

3.2 估算说明

1.本项目投资估算范围包括安置区内住宅、幼儿园、商业、配套公建及地下建筑工程，室外道路及硬化、景观及绿化、大门及围墙以及红线内的给排水、电力、消防、热力、燃气、弱电等基础设施的建设。具体投资估算费用包括红线内的建筑物的建筑安装工程费用、设备及工器具购置费以及基础设施等附属工程费用（不包括市政管网接口费用）；安置区土地费用、拆迁补偿及过渡费用、项目建设管理费、建设项目前期工作咨询费、工程检测费、文物勘探费、工程勘察费、工程设计费、工程监理费、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、城市基础设施配套费、律师费、测绘费等工程建设其他费用；基本预备费等。

2.工程建设其他费用按有关规定计取。

①项目建设管理费：按财建〔2016〕504 号文规定计入；

②勘察、设计费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文规定计入。

③工程监理费：参照豫建监协〔2015〕19 号文规定计入。

④建设项目前期工作咨询费：按国家计委计价格〔1999〕1283 号文及豫价房字〔1999〕337 号文规定计入。

⑤招标代理服务费：按国家计委计价格〔2002〕1980 号文、国家发改办〔2003〕857 号文及国家发改办价格〔2011〕534 号文规定计入。

⑥工程造价咨询服务费：按豫发改收费〔2008〕2510 号文规定计入。

⑦场地准备及临时设施费：按建标〔2007〕164 号文规定，按第一部分工程费用的 0.50%计入。

⑧工程保险费：参照建标〔2007〕164 号文规定，按第一部分工程费用的 0.30%计入。

⑨城市基础设施配套费:按照焦作市政府令 2009 年第 5 号文件规定，按总建筑面积 59 元/㎡计入。

⑩律师费：参照同类项目，按 2,000.00 元户计算。

⑪测绘费：参照同类项目，按 600.00 元户计算。

3.基本预备费按第一、二部分费用之和（不含安置区土地费用及拆迁补偿费）的 8%估算。

4.建设期利率：本项目建设期利率按央行最新调整五年以上贷款利率上浮 10%计算（5.39%）。

3.3 投资估算

该项目总投资 221,287.83 万元，其中：工程费用 84,077.11 万元，工程建设其他费用 119,685.77 万元（含安置区土地费用 34,900.71 万元，拆迁及补偿费用 80,238.31 万元），基本预备费 7,089.91 万元，建设期利息 10,435.04 万元。

3.4 资金筹措计划

该项目总投资221,287.83万元。其中：财政预算资金45,287.83万元，

申请政府专项债券资金176,000.00万元。

3.5 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

3.《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；

4.《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）；

5.《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；

6.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

7.《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；

8.项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目位于焦作市示范区，根据《焦作市城市总体规划（2011-2020）》，征收范围为秦屯、耿作两个村。计划征收531户，征收人数共计2242人，征收房屋建筑面积373,722.00㎡。

该项目采用异地安置，安置地点位于焦作市城乡一体化示范区位于怀府路以东、玉溪路以西、永兴路以南、规划路以南。

本项目计划申请使用债券资金总额176,000.00万元，其中：2021年已

使用29,000.00万元，2022年已使用30,600.00万元；2024年已使用5,400.00万元，2025年计划使用111,000.00万元，已使用14000.00万元，本次申请使用4000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。

4.3 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立建设小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工。

1.专项债券资金存续期间，应依照法律、法规、规章进行信息披露，保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2.项目建设、运营情况发生重大变化发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 经营现金流入

1.基本假设条件及依据

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响；

（7）项目可行性研究报告；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期5年，建设期2年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续期的第3年）。

2.项目收入预测

该项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地面积为1255亩，腾出土地中可用于出让的土地面积为1255亩，计划分三年出让完毕。

土地出让价格参考中国土地市场网焦作市示范区近一年的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地位置	地块编号	面积（亩）	土地用途	成交时间	成交单价（万元/亩）	成交额（万元）
1	示范区云阳路东侧、世纪路北侧	JGT2,019-33 号	194.83	商住用地	2019 年	258.05	50,275.00
2	示范区碧莲路南侧、文景路东侧	JGT2,019-6 号	82.41	商住用地	2019 年	337.68	27,828.00
3	示范区普济路东侧、神洲路北侧	JGT2,019-3 号	108.97	商住用地	2019 年	319.69	34,835.00
4	示范区文汇路东侧、龙源路北侧	JGT2,019-7 号	113.23	商住用地	2019 年	353.39	40,013.00
平均值						306.25	

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目地理位置等因素，谨慎估算该项目拟出让土地平均价格为 306.25 万元/亩。

2017 年、2018 年、2019 年前三季度，焦作市 GDP 平均增速分别为 8.30%、6.30%、7.70%，本次预测取最低增速 6.30%的 80%（即：5.04%）作为土地价格增速。拟出让土地面积及价格如下：

项目	计算期					合计
	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	
出让面积（亩）			376.50	439.25	439.25	1,255.00
出让单价（万元/亩）	306.25	321.69	337.90	354.93	372.82	
出让收入（万元）			127,218.78	155,902.38	163,759.86	446,881.02

3.政策性基金及费用

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2017〕44号）规定，按照土地出让收入的3%提取；

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取；

（3）农业土地开发基金：土地出让面积×53元/平方米*30%

农业土地开发基金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15%）计提。

根据财综〔2004〕49号，焦作市山阳区土地出让平均纯收益标准按照八等别，标准为53元/平方米。

根据豫政办〔2009〕38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（4）土地出让业务费：土地出让总价款*2%

（5）城市专项建设资金：土地出让总价款*10%

（6）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取；

（7）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）*10%

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79号）规定，按照土地出让净收益的10%提取。

（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%

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；

4.土地出让收益预测

根据以上假设条件，可用于项目资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目	第三年	第四年	第五年	合计	备注
1	**出让土地收入**	**127,218.78**	**155,902.38**	**163,759.86**	**446,881.02**	
1.1	其中：土地出让面积（亩）	376.50	439.25	439.25	1,255	
1.2	土地出让价格	337.90	354.93	372.82		
2	**政策性基金及费用**	**49,171.45**	**60,239.19**	**63,256.46**	**172,667.10**	
2.1	**土地出让基金及费用**	**29,659.61**	**36,323.39**	**38,130.62**	**104,113.62**	
2.1.1	其中：上解省财政费用	3,816.56	4,677.07	4,912.80	13,406.43	土地出让收入的3%
2.1.2	国有土地收益基金	6,360.94	7,795.12	8,187.99	22,344.05	土地出让收入的5%
2.1.3	农业土地开发资金	399.29	465.84	465.84	1,330.97	53元/平方米*30%
2.1.4	土地出让业务费	2,544.38	3,118.05	3,275.20	8,937.63	土地出让收入的2%

序号	项目	第三年	第四年	第五年	合计	备注
2.1.5	城市专项建设资金	12,721.88	15,590.24	16,375.99	44,688.11	土地出让收入的10%
2.1.6	保障性安居工程资金	3,816.56	4,677.07	4,912.80	13,406.43	土地出让收入的3%
2.2	**土地收益提取各类资金**	**19,511.84**	**23,915.80**	**25,125.84**	**68,553.48**	
2.3.1	其中：教育资金	9,755.92	11,957.90	12,562.92	34,276.74	土地出让收益的10%
2.3.2	农田水利建设资金	9,755.92	11,957.90	12,562.92	34,276.74	土地出让收益的10%
3	**用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）**	**78,047.33**	**95,663.19**	**100,503.40**	**274,213.92**	

5.2 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274,213.92万元，计算的本息覆盖倍数为1.30倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

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		1,160.00	1,160.00	
第 2 年		2,384.00	2,384.00	
第 3 年		2,600.00	2,600.00	78,047.33
第 4 年		7,040.00	7,040.00	95,663.19
第 5 年	29,000.00	7,040.00	36,040.00	100,503.40
第 6 年	30,600.00	5,880.00	36,480.00	
第 7 年	5,400.00	4,656.00	10,056.00	
第 8 年	111,000.00	4,440.00	115,440.00	
合计	176,000.00	35,200.00	211,200.00	274,213.92
本息覆盖倍数	1.3			

5.3 结论

经测算，在焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目收益

预测及其依据的各项假设前提下，该项目债券存续期内累计净收益274,213.92万元，应付债券本金及利息合计211,200.00万元，项目相关土地预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.30倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

投资风险种类繁多并且复杂，从业主角度审视，主要有如下几类风险：自然风险、经济风险、人为风险等。

自然风险主要指自然、气候等环境因素变化引起的自然灾害或对工程造成的直接或间接威胁；经济风险主要指可能出现工程资金短缺、通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常、投资融资环境恶化、世界和国家总体经济形势下滑等情况；人为风险是指由于项目建设参与各方由于管理、技术和其它行为导致的种种工程风险。

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

根据对本项目风险因素的识别与风险等级的判断，项目存在的风险大多为适度级风险，不存在高级和较高级风险，且其发生的可能性均为“低”，对项目构成威胁的机会较小。对于适度级风险，只要予以足够的重视并采取一定的措施和投入相应的资金就可以化解。因此，在项目实施过程中和实施完成以后，建设单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

在本次债券存续期内．如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对土地出让产生负面影响，本次债券对应土地出让收益的实现可能受到一定的影响，从而影响债券本息的按时偿付。

针对该风险，焦作市示范区管委会将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，由地方财政协调安排。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）流动性风险

由于债券具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，当前无法保证本次债券能够按照预期上市交易，亦无法保证债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

针对该风险，我们会及时向有关交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，争取尽快获得有关部门的批准，以提高流动性。另外，随着债券市场的发展，地方政府专项债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（2）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号），企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。债券存续期内，上述税收优惠政策可能发生变化，如国家税收政策发生调整，将导致投资者持有专项债券投资收益发生相应波动。

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

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。



上海锦天城（郑州）律师事务所

关于焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于焦作市解放区涧西街棚户区改造项目
和新庄村城中村改造项目的
法律意见书

致：焦作市解放区城市改造办公室

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言.....3

一、释义.....3

二、律师声明事项.....3

第二部分 正文.....5

一、项目单位的主体资格.....5

二、项目基本情况.....6

三、项目审批情况.....8

四、项目收益与融资平衡安排.....11

五、有关中介机构及文件.....11

六、项目风险提示及控制措施.....12

七、结论性意见.....14

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目的法律意见书》
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

1、本所及本所经办律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和规范性文件发表法律意见。

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所经办律师已查阅项目单位向本所律师提供的制作法律意见书所必须的所有项目手续资料。

4、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所及本所经办律师有赖于有关政府部门、委托方或者其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

5、本所及本所经办律师仅就焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目的实施单位为焦作市解放区城市改造办公室，焦作市解放区城市改造办公室现持有焦作市解放区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，具体如下：

名称：焦作市解放区城市改造服务中心（焦作市解放区城市改造办公室）

统一社会信用代码：12410802MB027276XL

住所：焦作市新园西路上白作办事处对面

法定代表人：寇红艳

经费来源：财政补助

开办资金：3.706 万元

举办单位：焦作市解放区人民政府

有效期：自 2019 年 5 月 27 日至 2024 年 5 月 27 日

宗旨和业务范围：1、负责起草解放区辖区内棚户区（城中村）改造、城市房屋拆迁的有关文件。2、负责协调办理解放区辖区内棚户区（城中村）改造项目的规划编制，审核各项目前期成本测算，方案制订。3、负责执行《国有土地上房屋征收与补偿条例》赋予的征收部门职责，做好本辖区房屋征收与补偿的相关规定。4、负责改造资金监管。5、负责项目的改造实施全过程监管，协助各个项目做好改造手续的办理工作。6、负责政府购

买棚户区（城中村）改造服务工作。7、负责指导棚户区（城中村）改造项目的回迁安置工作。8、负责完成上级交办其他事项。

本所律师认为，焦作市解放区城市改造办公室系具有独立法人资格的事业单位，具备以焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目申请专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设内容

本项目包括焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和焦作市解放区新庄村城中村改造项目两个项目。

焦作市解放区涧西街棚户区改造项目位于焦作市解放区涧西街四号院以南、牧野路以东、电厂北围墙以北、电厂铁路以西，园林路南侧。主要建设内容为按照棚户区改造政策法规等有关规定要求对涧西街棚户区进行改造建设。涧西街项目涉及拆迁和安置两部分，拆迁区域面积为 126,666.67 平方米，拆迁房屋面积 217,000 平方米；建设项目规划总用地面积 87,541 平方米，总建筑面积 406,574 平方米，建设 9 栋 24 层、3 栋 32 层、7 栋 33 层框剪结构高层住宅。

焦作市解放区新庄村城中村改造项目位于解放区新庄村，主要内容为按照棚户区改造政策法规等有关规定要求对新庄村棚户区进行改造建设。新庄村项目涉及拆迁和安置两部分，拆迁区域面积为 119,333.33 平方米，拆迁房屋面积 126,000 平方米；建设项目规划总用地面积 33,464 平方米，总建筑面积

140,215.28 平方米，建设 2 栋 20 层、 4 栋 24 层框剪结构高层住宅。

（二）项目公益情况

棚户区改造是完善住房体系，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，是中小城市基于资金、需求及实力因素作出的必然选择，也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。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。

焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目是积极落实国家和地方政策，提升城区人居环境和生活条件的重要工程，具有良好的社会公益性。第一，项目的建设将使得该区域居民摆脱当前较差的生活环境，切实提高居民的居住环境和生活条件，增加人民的幸福感、获得感。第二，本项目将针对棚户区改造中部分低保户、特困户等收入不高、经济条件较差的实际情况，采取有效的措施实施具体救助和帮扶，解决低收入家庭住房困难，体现社会的公平与公正，有利于增强群众向心力和凝聚力。第三，项目的实施通过征迁腾地集中安置，有利于实现有限土地资源的“再生利用”，强化土地集约利用，推进城镇化建设，

为地区发展提供必要的用地保障。第四，项目的建设有利于带动第三产业的发展，拉动内需，扩大就业，完善城市功能，调整城市布局，优化产业结构，提升城市品位和城市形象，促进当地经济稳定持续发展。

经核查，本所律师认为，焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目符合法律规定，具有社会公益性，截至本法律意见书出具之日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

（一）焦作市解放区涧西街棚户区改造项目审批情况

1、列入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2017年12月12日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达2018年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕53号），焦作市解放区涧西街棚户区改造项目已列入国家棚改计划和河南省2018年城市棚户区改造项目计划表。

2、立项审批

2018年6月25日，焦作市发展和改革委员会作出《关于焦作市解放区涧西街棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（焦解发改〔2018〕12号），原则同意焦作市解放区涧西街棚户区改造项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、总投资及

资金来源、建设期限等进行批复。

3、用地审批

2019 年 3 月 14 日，焦作市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（豫〔2019〕焦作市不动产权第 0006473 号），载明，土地用途为城镇住宅用地。

4、规划审批

2018 年 11 月 23 日，焦作市解放区涧西街棚户区改造项目取得焦作市城乡规划管理局核发的《建设用地规划许可证》（地字焦规地字 2018 第 26 号）。

5、环评审批

2017 年 9 月 2 日，焦作市解放区涧西街棚户区改造项目取得焦作市解放区环境保护局出具的《环境影响报告表的批复》（解环评〔2017〕10 号），载明，原则同意项目环境影响报告表主要内容。

（二）焦作市解放区新庄村城中村改造项目审批情况

1、列入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2017 年 12 月 12 日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达 2018 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕53 号），焦作市解放区新庄村城中村改造项目已列入国家棚改计划和河南省 2018 年城市棚户区改造项目计划表。

2、立项审批

2018 年 6 月 25 日，焦作市发展和改革委员会作出《关于焦作市解放区新庄村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（焦解发改〔2018〕11 号），原则同意焦作市解放区新庄村城中村改造项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、总投资及资金来源、建设期限等进行批复。

3、用地审批

2021 年 4 月 29 日，焦作市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（豫〔2021〕焦作市不动产权第 0014692 号），载明，土地用途为其他商服用地、城镇住宅用地。

2021 年 4 月 29 日，焦作市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（豫〔2021〕焦作市不动产权第 0014697 号），载明，土地用途为其他商服用地、城镇住宅用地。

4、环评审批

2017 年 9 月 2 日，焦作市解放区新庄村城中村改造项目取得焦作市解放区环境保护局出具的《环境影响报告表的批复》（解环评〔2017〕7 号），载明，原则同意项目环境影响报告表主要内容。

经核查，本所律师认为，焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目已被列入国家棚改计划，并取得可研批复、不动产权证书及环评批复相关审批手续，且上述项目手续真实有效，且土地用途与建设内容相匹配。

四、项目收益与融资平衡安排

焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目总投资217,271.07万元，计划申请债券资金170,000.00 万元。

根据《专项评价报告》，焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目收益通过相关专项收入实现，项目具有一定收益性，根据项目资金平衡分析结果，焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目相关预期收入合理覆盖债券本息资金。

经核查，本所律师认为，焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

五、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：5003333）；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。和信会所及经办会计师具备为焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目进行专项评价的业务资格。

六、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

1、流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、交易所市场交易流通，银行间债券市场、交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

2、利率风险

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的影响，进而影响项目

投资收益的平衡。

3、投资测算及收入测算不准确

测算本身带有对未来现金收支的预估性，不能准确的反映真实的投资情况；如果测算依据的预估数据本身存在偏差，项目建成后投入运营产生的实际收入未能达到预测值，将会影响收支平衡预测结果。

4、税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5 号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收优惠政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

（二）风险控制措施

1、组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内的成功经验、建立科学、严格的管理制度。遵循审慎原则、收益性原则、规模控制原则。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、影响融资平衡结果的风险及控制措施

按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专

项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）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。

3、政策风险的控制措施

由于国家宏观调控政策、对目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或单位的利益为转移，当它们发生变化而给项目带来风险时，这种风险的规避只能从其它渠道采取有效方法，包括税收优惠、延长收费期限或其它补偿等。

七、结论性意见

1、焦作市解放区城市改造办公室为在中国境内依法设立具有法人资格的事业单位，具备以焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目申请债券的主体资格。

2、焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目符合法律规定，该项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、截至本《法律意见书》出具之日，焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目已被列入国家棚改计划，并取得可研批复、不动产权证书及环评批复相关审批手续，上述项目审批手续真实有效，且土地用途与建设内容相匹配。

4、焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改

造项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、为焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目的法律意见书》之签章页）

上海锦天城（郑州）律师事务所

负责人：

李　韬

经办律师：

刘　睿

任苏娟

二〇二二年四月二十四日

律师事务所分所执业许可证

证号：31410000MD01604075

上海锦天城（郑州）律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2016 年 04 月 29 日

No. 80005877

中华人民共和国司法部监制

律师事务所分所

执业许可证

（副本）

证号 31410000MD01604075

上海锦天城（郑州）律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅

发证日期：2016 年 04 月 29 日

律师事务所分所登记事项

名　　称	上海锦天城（郑州）律师事务所
住　　所	河南省郑州市郑东新区金水东路49号绿地原盛国际3号楼A座7楼
负 责 人	李韬
派驻律师	李韬,焦钟,刘睿,
设立资产	130.02万元
主管机关	省司法厅
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016-04-29

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
	河南省郑州市郑东新区普济路19号德威广场24、25层	2017年3月3日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案（二）

事项	变　更	日　期
负责人		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设立资产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主管机关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	二〇一八年度
考核结果	缺号
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31

考核年度	二〇一九年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

律师事务所分所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期



执业机构 上海锦天城（郑州）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 [illegible]

法律职业资格或律师资格证号 [illegible]

持证人 [illegible]

性　别 男

发证机关 河南省司法厅

身份证号 [illegible]

发证日期 2021 年 06 月 04 日

上海锦天城（郑州）律师事务所 SHANGHAI JINTIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE 4101055199[illegible]

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	[illegible]
备案日期	有效期 2021.6.1至2022.5.31

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



执业机构	上海锦天城（郑州）律师事务所
执业证类别	专职律师
执业证号	14101201411573759
法律职业资格或律师资格证号	A20114[illegible]20181
发证机关	河南省司法厅
发证日期	2018年 9月 11日

持证人	任芳[illegible]
性别	女
身份证号	41082219861003[illegible]1

上海锦天城（郑州）律师事务所 SHANGHAI JINTIANCHENG (ZHENGZHOU) LAW OFFICE 4101[illegible]

律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	有效期 2020.6.1至2021.5.31

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至2022.5.31

温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目

实施方案

日期：二〇二二年八月

目录

第一章项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 项目手续 3
1.7 建设期 4
1.8 项目总投资 4
1.9 主要经济技术指标 4
1.10 主管部门责任 7
第二章项目社会经济效益 8
2.1 项目建设背景 8
2.2 项目的提出 8
2.3 社会效益 9
2.4 经济效益 9
2.5 社会公益性 10
第三章项目投资估算与资金筹措 11
3.1 估算范围 11
3.2 估算说明 11
3.3 投资估算 11
3.4 资金筹措计划 14
3.5 债券资金使用合规性 16
3.6 项目资金保障措施 17
第四章项目专项债券融资方案 18
4.1 编制依据 18
4.2 债券使用计划 18
4.3 债券信息披露 20
4.4 投资者保护措施 20
第五章项目收益与融资自求平衡分析 22

5.1 应付债券本息情况 22
5.2 经营现金流分析 23
5.3 项目本息覆盖倍数 39
5.4 总体评价结果 40
第六章风险分析 41
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 41
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 41
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 42
第七章事前绩效评估 44
7.1 项目概况 44
7.2 评估内容 44
7.3 评估结论 44

第一章项目概况

1.1 项目名称

温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目（以下简称“本项目”）

1.2 项目参与单位

1.主管部门

温县住房和城乡建设局为本项目主管部门。

2.项目单位

温县住房和城乡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	温县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410825005702212D
住所	温县黄河路 36 号
负责人	王晟宇
登记机关	温县人民政府办公室

温县住房和城乡建设局系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求。

1.4 建设地点

1.太极镇棚户区改造项目（二期）

太极镇棚户区改造项目（二期）计划对陈新庄、辛堂村区域范围内（赵堡镇陈家沟环村路东线以西、常阳路以北、东沟祖祠以东、中华太极馆以南区域内）的房屋进行征收。涉及征收户数650户，征收房屋面积130,000.00平方米，计划建设安置房1,300套，安置区总用地面积约112.64亩。安置地块位于（1）温县东一街（清风路）以东、郭熙大街以西、常阳路以南、南一路以北区域，用地面积约87.48亩，其中本项目安置区用地面积约62.64亩；（2）温县太极路以东、常阳路以南，徐沟村土地内，用地面积约50.00亩。

2.后上作城中村改造项目

计划对后上作村区域范围内（太行路以北、北一路以南、新东未来城小区以东、郭熙大街以西区域内）的房屋进行征收。涉及征收户数830户，征收房屋面积185,900.00平方米，计划建设安置房1,660套，安置区总用地面积约125.55亩。安置地块位于：（1）太行路以南、建设东路以北、东一街以东、郭熙大街以西，用地面积约100.71亩；（2）温县东一街（清风路）以东、郭熙大街以西、常阳路以南、南一路以北区域，用地面积约87.48亩，其中本项目安置区用地面积约24.84亩。

1.5 建设规模及内容

1.太极镇棚户区改造项目（二期）

对赵堡镇陈新庄、辛堂村进行征收改造。改造区域位于温县县城总体规划区内。项目拟列入河南省2019年城市棚户区改造项目计划。

总拆迁户数650户，拆迁人口1625人，拆迁建筑面积130,000.00m²，其中住宅117,000.00m²，非住宅13,000m²。本项目为异地新建安置房安置，总建筑面积213,876.14m²，新建安置房1300套，其中，地上建筑面积为169,392.77m²，地下建筑面积44,483.37m²。地上建筑中住宅建筑面积157,056.00m²，商业、幼儿园、物业、社区服务用房等配套用房建筑面积12,336.77m²。

另外建设室外道路及硬化、绿化、室外供水、排水、供电、燃气、弱电等基础配套设施等。

2.后上作城中村改造项目

对张羌街道办事处后上作村进行征收改造。改造区域位于温县县城总体规划区内。项目拟列入河南省2019年城市棚户区改造项目计划。

项目总拆迁户数830户，拆迁人口2075人，拆迁建筑面积185,900.00平方米，其中住宅149,400.00平方米，非住宅36,500.00平方米。项目为异地新建安置房安置，总建筑面积282,402.96平方米，新建安置房1,660套，其中，地上建筑面积为207,496.99平方米，地下建筑面积74,905.97平方米。地上建筑中住宅建筑面积199,600.00平方米，商业、物业、社区服务用房等配套用房建筑面积7,896.99平方米。

另外建设室外道路及硬化、绿化、室外供水、排水、供电、燃气、弱电等基础配套设施等。

1.6 项目手续

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2019年2月15

日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2019年第二批城市棚户区改造项目计划的通知（豫保安居办〔2019〕1号）：太极镇项目、后上作项目已列入国家棚改计划均已列入国家棚改计划。

2、项目立项审批

根据温县发展和改革委员会于2019年3月22日出具的《关于焦作市温县太极镇棚户区改造项目（二期）可行性研究报告的批复》（温发改〔2019〕16号），原则同意《焦作市温县太极镇棚户区改造项目（二期）可行性研究报告》。太极镇项目已经取得可行性研究报告的批复。

根据温县发展和改革委员会于2019年3月22日出具的《关于焦作市温县后上作城中村改造项目可行性研究报告的批复》（温发改〔2019〕17号），原则同意《焦作市温县后上作城中村改造项目可行性研究报告》。后上作项目已经取得可行性研究报告的批复。

1.7 建设期

温县太极镇棚户区改造项目（二期）建设期为2019年1月-2023年12月。温县后上作城中村改造项目建设期为2019年1月到2025年12月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为149,500.00万元。

1.9 主要经济技术指标

1、温县太极镇棚户区改造项目（二期）

安置区 1

序号	项目	单位	数量
1	用地面积	㎡	41,761.86
2	总建筑面积	㎡	133,876.14
2.1	地上建筑	㎡	103,392.77
2.1.1	住宅	㎡	96,800.00
2.1.2	配套用房	㎡	6,592.77
2.2	地下建筑	㎡	30,483.37
3	建筑基底面积	㎡	7,325.03
4	居住户数	户	800.00
5	居住人口	人	2,560.00
6	容积率		2.48
7	建筑密度	%	17.54
8	绿地率	%	33.25
9	停车位	个	800.00
9.1	地上	个	80.00
9.2	地下	个	720.00

安置区 2

序号	项目	单位	数量
1	用地面积	㎡	33,333.33
2	总建筑面积	㎡	80,000.00
2.1	地上建筑	㎡	66,000.00
2.1.1	住宅	㎡	60,256.00
2.1.2	配套用房	㎡	5,744.00
2.2	地下建筑	㎡	14,000.00
3	建筑基底面积	㎡	7,893.33
4	居住户数	户	500.00
5	居住人口	人	1,600.00
6	容积率		1.98
7	建筑密度	%	23.68
8	绿地率	%	35.00
9	停车位	个	500.00
9.1	地上	个	100.00

序号	项目	单位	数量
9.2	地下	个	400.00

2、温县后上作城中村改造项目

安置区 1

序号	项目	单位	数量
1	用地面积	㎡	16,557.50
2	总建筑面积	㎡	51,196.04
2.1	地上建筑	㎡	40,992.58
2.1.1	住宅	㎡	38,784.00
2.1.2	配套用房	㎡	2,208.58
2.2	地下建筑	㎡	10,203.46
3	建筑基底面积	㎡	2,904.19
4	居住户数	户	268.00
5	居住人口	人	858.00
6	容积率		2.48
7	建筑密度	%	17.54
8	绿地率	%	33.25
9	停车位	个	268.00
9.1	地上	个	27.00
9.2	地下	个	241.00

安置区 2

序号	项目	单位	数量
1	用地面积	㎡	67,143.55
2	总建筑面积	㎡	231,206.92
2.1	地上建筑	㎡	166,504.41
2.1.1	住宅	㎡	160,816.00
2.1.2	配套用房	㎡	5,688.41
2.2	地下建筑	㎡	64,702.51
3	建筑基底面积	㎡	11,240.77
4	居住户数	户	1,392.00
5	居住人口	人	4,455.00
6	容积率		2.48

序号	项目	单位	数量
7	建筑密度	%	16.74
8	绿地率	%	30.26
9	停车位	个	1,618.00
9.1	地上	个	160.00
9.2	地下	个	1,458.00

1.10 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年。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。

城市棚户区即城市规划区范围内符合下列条件之一的居住区：一是房屋建筑密度较大，使用年限长；二是房屋质量差，安全隐患大；三是使用功能不完善，基本配套设施不健全；四是设市城市和县城规划区范围内的行政村、自然村。

2017 年 3 月 5 日，国务院总理李克强在《政府工作报告》中指出，目前城镇还有几千万人居住在条件简陋的棚户区，要持续进行改造。今年再完成棚户区住房改造 600 万套，继续发展公租房等保障性住房，因地制宜、多种方式提高货币化安置比例，加强配套设施建设和公共服务，让更多住房困难家庭告别棚户区，让广大人民群众在住有所居中创造新生活。

2.2 项目的提出

近年来，温县坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作。为进一步加快全县棚户区改造工作步伐，改善居民居住条件，完善城

市功能，温县政府加大棚户区改造力度，着力改善群众住房条件。本项目划定的征收区域内，房屋密度均较高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，存在严重消防隐患，居民居住环境令人担忧，不仅严重影响了城市的美观，而且阻碍了城市化进程，制约了城市的发展，对其改造已刻不容缓。

在上述背景下，为了贯彻落实国家、河南省及焦作市各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，改善居民生活环境质量，提高温县土地节约集约利用水平，提升城市形象，推动温县棚户区（城中村）改造步伐，不断提高温县的经济发展水平，温县住建局提出了温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目的建设。

2.3 社会效益

城市是现代文明的标志，是政治、经济、科技、文化、教育的中心，城镇化是统筹城乡发展、推进经济社会发展转型、促进文明进步的关键。通过统一规划、统一建设安置区，构建现代化居住社区，使居民集中居住，从而可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地，盘活并节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。

2.4 经济效益

本项目的实施能够推进经济持续健康发展需要，推进以人为核心的新型城镇化建设，加快温县新型城镇化建设，棚户区改造无疑是最

大的前提，谁把棚户区改造工作做好、做到位，谁将率先抢得建设先机，赢得发展主动。棚户区改造的建设工作在城市建设中的先行作用日益明显。首先增强县城对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为本的新型城镇化建设，其次有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题，有利于带动房地产开发业的健康发展，发挥助推经济持续健康发展的积极效应。因此，本项目的建设具有良好的经济效益。

2.5 社会公益性

在经济全球化和科学技术迅猛发展的新形势下，城市在推进工业化、信息化、现代化，促进经济社会发展进程中的带动和主导作用日趋突出。发展房地产业是加快城镇化进程的重要途径。为社会创造大量劳动就业岗位，从而引导农村剩余劳动力向城市转移，以此加快城镇化进程。本项目建成后，新增物业将提供大量就业岗位，这对于缓解当地就业压力具有重要的意义，同时可大大改善温县城市面貌，提升当地居民的生活品质。可以让更多的棚户区居民住房条件早日得到改善，使其能安居乐业，促进社会和谐稳定。

因此，本项目的建设具有较好的社会公益性。

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括新建安置区的建筑工程费、设备及其安装工程费以及室外工程费用等，安置费用、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等工程建设其它费用，基本预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号；

2.《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号；

3.《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GCI-2015)；

4.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA01-31-2016)；

5.《河南省通用安装工程预算定额》(HA02-31-2016)；

6.《河南省市政工程预算定额》(HAA1-31-2016)；

7.河南省建筑工程标准定额站《关于发布 2021 年 1 月-6 月人工费、机械人工费、管理费指数的通知》豫建标定(2021)23 号；

8.河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算

本项目总投资估算为 149,500.00 万元。其中：

1、温县太极镇棚户区改造项目（二期）

项目总投资为 65,500.00 万元，其中项目静态投资 60,685.00 万元，建设期利息 4,815.00 万元。静态投资 60,685.00 万元，其中安置区工程

费用 46,424.68 万元，工程建设其它费用 11,370.56 万元（其中安置费用 4,037.75 万元，土地费用 5,069.00 万元，其他费用 2,263.81 万元），基本预备费 2,889.76 万元。

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	安置区工程费用					
（一）	建筑工程费用	34,939.27	6,165.75			41,105.02
1	地上建筑	25,864.66	4,564.35			30,429.01
1.1	住宅	24,029.57	4,240.51			28,270.08
1.2	配套用房	1,835.09	323.84			2,158.93
2	地下建筑	9,074.61	1,601.40			10,676.01
（二）	室外工程费	2,667.59	2,652.06			5,319.65
1	道路及硬化	940.62				940.62
2	绿化	315.39				315.39
3	变配电室		1,711.01			1,711.01
4	其他室外配套设施	1,411.58	941.06			2,352.64
	小计	37,606.86	8,817.82	-	-	46,424.68
二	工程建设其他费用					
1	安置区土地费用				5,069.00	5,069.00
2	安置费用				4,037.75	4,037.75
3	建设单位管理费				582.61	582.61
4	工程监理费				526.60	526.60
5	建设项目前期工作咨询费				42.48	42.48
6	工程勘察费				69.64	69.64
7	工程设计费				841.51	841.51
8	环境影响评价费用				3.83	3.83
9	招标代理服务费				39.01	39.01
10	工程造价咨询服务费				116.06	116.06
11	施工图审查费				42.08	42.08
	小计				11,370.56	11,370.56

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
三	基本预备费					2,889.76
四	项目静态投资					60,685.00
五	建设期利息					4,815.00
六	项目总投资					65,500.00

备注：本表格中若出现合计数与所列数值合计不符，为四舍五入所致。

2、温县后上作城中村改造项目

项目总投资为 84,000.00 万元，其中项目静态投资 77,880.00 万元，建设期利息 6,120.00 万元。静态投资 77,880.00 万元，其中安置区工程费用 60,787.08 万元，工程建设其它费用 13,384.35 万元（其中安置费用 5,451.12 万元，土地费用 5,650.00 万元，其他费用 2,283.23 万元），基本预备费 3,708.57 万元。

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	安置区工程费用					
（一）	建筑工程费用	45,932.49	8,105.73			54,038.23
1	地上建筑	32,561.78	5,746.20			38,307.97
1.1	住宅	31,387.10	5,538.90			36,926.00
1.2	配套用房	1,174.68	207.30			1,381.97
2	地下建筑	13,370.72	2,359.54			15,730.25
（二）	室外工程费	3,303.53	3,445.32			6,748.85
1	道路及硬化	1,137.06				1,137.06
2	绿化	387.34				387.34
3	变配电室		2,259.22			2,259.22
4	其他室外配套设施	1,779.14	1,186.09			2,965.23
	小计	49,236.03	11,551.05			60,787.08

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
二	工程建设其他费用					
1	安置区土地费用				5,650.00	5,650.00
2	安置费用				5,451.12	5,451.12
3	建设单位管理费				713.62	713.62
4	工程监理费				462.37	462.37
5	建设项目前期工作咨询费				52.60	52.60
6	工程勘察费				91.18	91.18
7	工程设计费				766.68	766.68
8	环境影响评价费用				4.27	4.27
9	招标代理服务费				44.75	44.75
10	工程造价咨询服务费				109.42	109.42
11	施工图审查费				38.33	38.33
三	基本预备费					3,708.57
四	项目静态投资					77,880.00
五	建设期利息					6,120.00
六	项目总投资					84,000.00

备注：本表格中若出现合计数与所列数值合计不符，为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1.温县太极镇棚户区改造项目（二期）

项目总投资 65,500.00 万元，拟申请专项债券 51,000.00 万元，其余 14,500.00 万元由财政投入。

2.温县后上作城中村改造项目

项目总投资 84,000.00 万元，拟申请专项债券 66,000.00 万元，其余 18,000.00 万元由财政投入。

除专项债券及财政预算资金投入外，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。

3.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：

1. 温县太极镇棚户区改造项目（二期）

金额单位：人民币万元

资金来源	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	合计
财政预算资金	2,636.00	2,202.00	3,662.00	4,000.00	2,000.00	14,500.00
专项债券资金	11,000.00		24,000.00		16,000.00	51,000.00
合计	11,000.00	2,202.00	27,662.00	4,000.00	18,000.00	65,500.00

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

2. 温县后上作城中村改造项目

金额单位：人民币万元

资金来源	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年	合计
财政预算资金	5,524.00	1,788.00	10,688.00					18,000.00
专项债券资金	7,000.00		15,000.00	3,935.00	22,300.00	7,700.00	10,065.00	66,000.00
合计	12,524.00	1,788.00	25,688.00	3,935.00	22,300.00	7,700.00	10,065.00	84,000.00

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3.5 项目形成资产内容权属及收支安排情况

太极镇棚户区改造项目（二期）项目总拆迁户数 650 户，拆迁人口 1625 人，拆迁建筑面积 130,000.00m²，其中住宅 117,000.00m²，非住宅 13,000m²。本项目为异地新建安置房安置，总建筑面积 213,876.14m²，新建安置房 1300 套，其中，地上建筑面积为 169,392.77m²，地下建筑面积 44,483.37m²。地上建筑中住宅建筑面积

157,056.00m²，商业、幼儿园、物业、社区服务用房等配套用房建筑面积 12,336.77m²。

后上作城中村改造项目项目总拆迁户数 830 户，拆迁人口 2075 人，拆迁建筑面积 185,900.00 平方米，其中住宅 149,400.00 平方米，非住宅 36,500.00 平方米。项目为异地新建安置房安置，总建筑面积 282,402.96 平方米，新建安置房 1,660 套，其中，地上建筑面积为 207,496.99 平方米，地下建筑面积 74,905.97 平方米。地上建筑中住宅建筑面积 199,600.00 平方米，商业、物业、社区服务用房等配套用房建筑面积 7,896.99 平方米。

经预估，项目建成后形成资产价值为 149,500.00 万元，项目资产权益归属于项目单位温县住房和城乡建设局，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。

本项目建成后项目上缴财政比例为专项债券还本付息金额除以总收益，即 77.30%

3.6 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的

土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述情形情况。

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

1.温县太极镇棚户区改造项目（二期）

本项目计划申请债券资金总额51,000.00万元。其中：2019年已发行11,000.00万元，2021年已发行24,000.00万元，2023年已发行16,000.00万元。

债券期限及使用计划具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2021年	2023年	合计
1.计划使用	11,000.00	24,000.00	16,000.00	51,000.00
其中：已发行	11,000.00	24,000.00	16,000.00	51,000.00
本次申请				
未使用				
2.期限	5年	5年	5年	
3.测算利率 （已发行按实际发行利率）	1,000.00万 3.34% 10,000.00万 3.18%	5,200.00万 3.26% 10,650.00万 3.18% 8,150.00万 2.97%	4.00%	
4.付息方式	每年一次	每年一次	每年一次	
5.还本方式	到期还本	到期还本	到期还本	

2.温县后上作城中村改造项目

本项目计划申请债券资金总额66,000.00万元。其中：2019年已发行7,000.00万元，2021年已发行15,000.00万元，2022年已发行3,935.00万元，2023年已发行22,300.00万元，2024年已发行7,700万元，2025年计划使用10,065.00万元，已发行6,600.00万元，本次申请使用3,465.00万元。

债券期限及使用计划具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
1. 计划使用	7,000.00	15,000.00	3,935.00	22,300.00	7,700.00	10,065.00	66,000.00
其中：已发行	7,000.00	15,000.00	3,935.00	22,300.00	7,700.00	6,600.00	62,535.00

项目	2019 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
本次申请						3,465.00	3,465.00
未使用							
2. 期限	5 年	5 年	15 年	5 年	5 年	5 年	
3. 测算利率	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	
4. 付息方式	每年一次	每年一次	每半年一次	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次
5. 还本方式	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。

项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

1.温县太极镇棚户区改造项目（二期）

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	本期增加	本期减少	期末本金	利息	本息合计
2019 年		11,000.00		11,000.00		
2020 年	11,000.00			11,000.00	351.40	351.40
2021 年	11,000.00	24,000.00		35,000.00	351.40	351.40
2022 年	35,000.00			35,000.00	1,101.65	1,101.65
2023 年	35,000.00	16,000.00		51,000.00	1,421.65	1,421.65
2024 年	51,000.00		11,000.00	40,000.00	1,741.65	12,741.65
2025 年	40,000.00			40,000.00	1,390.25	1,390.25
2026 年	40,000.00		24,000.00	16,000.00	1,390.25	25,390.25
2027 年	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
2028 年	16,000.00		16,000.00		640.00	16,640.00
合计		51,000.00	51,000.00		9,028.23	60,028.23

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.温县后上作城中村改造项目

为便于测算，本项目统一按4.00%率进行测算。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	本期增加	本期减少	期末本金	利息	本息合计
2019 年		7,000.00		7,000.00		-
2020 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2021 年	7,000.00	15,000.00		22,000.00	280.00	280.00
2022 年	22,000.00	3,935.00		25,935.00	880.00	880.00

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利息	本息合计
2023 年	25,935.00	22,300.00		48,235.00	1,037.40	1,037.40
2024 年	48,235.00	7,700.00	7,000.00	48,935.00	1,929.40	8,929.40
2025 年	48,935.00	10,065.00	-	59,000.00	1,957.40	1,957.40
2026 年	59,000.00		15,000.00	44,000.00	2,360.00	17,360.00
2027 年	44,000.00			44,000.00	1,760.00	1,760.00
2028 年	44,000.00		22,300.00	21,700.00	1,760.00	24,060.00
2029 年	21,700.00		7,700.00	14,000.00	868.00	8,568.00
2030 年	14,000.00		10,065.00	3,935.00	560.00	10,625.00
2031 年	3,935.00			3,935.00	157.40	157.40
2032 年	3,935.00			3,935.00	157.40	157.40
2033 年	3,935.00			3,935.00	157.40	157.40
2034 年	3,935.00			3,935.00	157.40	157.40
2035 年	3,935.00		3,935.00	-	157.40	4,092.40
合计		66,000.00	66,000.00	361,480.00	14,459.20	80,459.20

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消

费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，部分收入支出项目价格增长标准按照2.10%的平均增长率逐年递增。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位为温县住房和城乡建设局，项目资产登记单位为温县住房和城乡建设局。温县住房和城乡建设局负责项目的建设与运营。

项目债券资金到位后温县住房和城乡建设局根据项目施工进度向温县财政局申请资金使用，审批通过后，由温县财政局将对应金额的债券资金拨付至温县住房和城乡建设局，再由温县住房和城乡建设局支付至项目施工单位。

项目运营期内，温县自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，温县财政局根据温县自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。项目运营期内，以车位销售收入为偿专项债券来源的，温县住房和城乡建设局负责将项目运营产生的收益归入专用账户，并负责在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

3.项目运营收入分析

本项目还款来源为项目腾出土地的出让收入和项目建成后的停车位出售收入，因土地和停车位数量有限，且土地出让一般为整块出让，因此计划在2023年-2027年间按照项目规划分块出让，出让时产生收益，所产生的收益用于归还债券存续期间所产生的本息，具体如下：

温县太极镇棚户区改造项目（二期），项目运营期为2024年-2028年，根据出让规划，可产生收益期间为2024年-2027年。

温县后上作城中村改造项目，项目运营期为2023年-2035年，根据出让规划，可产生收益期间为2023年-2026年。

（1）土地出让收入

①数量

根据项目可行性研究报告，本项目改造完成后，温县太极镇棚户区改造项目（二期）可出让住宅用地土地面积约416.00亩。温县后上作城中村改造项目可出让住宅用地土地面积约260.00亩。

②价格

温县近2年土地参考价格如下：

序号	日期	电子监管号	出让面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	2021年8月	4108252021B00491	16.61	3,000.00	180.58
2	2021年8月	4108252021B00476	3.85	800.00	208.00
3	2021年8月	4108252021B00463	53.81	11,020.00	204.80
4	2021年8月	4108252021B00440	25.80	5,160.00	200.00
5	2021年8月	4108252021B00451	100.63	20,130.00	200.03
6	2021年7月	4108252021B00429	14.17	2,550.00	179.98
7	2020年12月	4108252020B00399	4.77	860.00	180.28
8	2020年8月	4108252020B00317	28.00	4,500.00	160.73
9	2020年7月	4108252020B00309	54.18	12,970.00	239.38
10	2020年12月	4108252020B00375	10.83	1,980.00	182.87
平均价格					201.41

本项目住房用地出让价格参考以上平均价201.41万元/亩进行测算，价格不考虑上涨。

③出让计划

假设本项目可出让土地出让计划如下：

项目	出让面积（亩）					合计
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
温县太极镇棚户区改造项目（二期）		100.00	100.00	100.00	116.00	416.00
温县后上作城中村改造项目	50.00	50.00	50.00	110.00		260.00

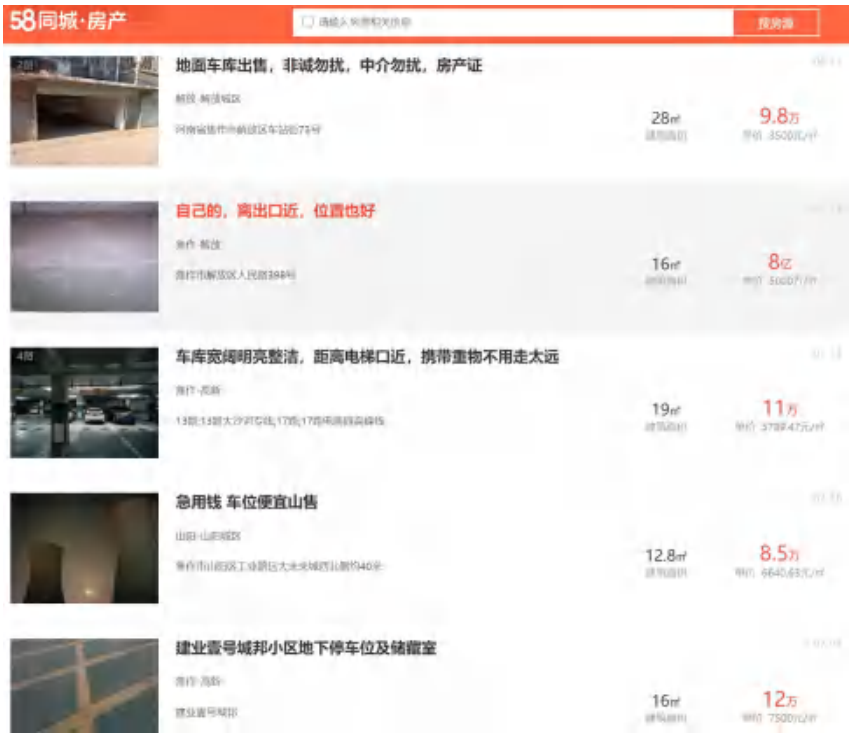
（2）销售收入

①停车位数量

根据项目可行性研究报告，本项目建成后，温县太极镇棚户区改造项目（二期）可出让停车位数量为 1,300 个。温县后上作城中村改造项目可出让停车位数量为 1,886 个。

②停车位价格

参考焦作地区停车位出售价格：



基于以上价格参考，考虑到地区差异，基于谨慎性原则，本项目停车

位出售收入按 5 万元/个进行测算，并假设出让比例如下：

项目	出让数量（个）					合计
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	
温县太极镇棚户区改造项目（二期）	30%	30%	40%			
温县后上作城中村改造项目	30%	30%	40%			

（3）财政补贴收入

根据温县财政局针对本项目出具的补贴文件，针对本项目在债券存续期第 4-6 年（2025 年至 2027 年）每年安排不低于 2.35 亿元用于补贴本项目。针对债券申请情况，温县太极镇棚户区改造项目（二期）每年按 6,000.00 万元，温县后上作城中村改造项目每年按 17,500.00 万元。

4.项目运营成本分析

（1）土地出让成本

本项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

土地出让税费

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

类型	征收标准
	纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，温县标准为 20 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），温县 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。

（2）销售成本

①销售费用

本项目销售费用按照当年销售收入的 1.00%测算。

②职工薪酬

考虑到项目建成后需要配备一定的销售人员，暂定温县太极镇棚户区改造项目（二期）及温县后上作城中村改造项目各 5 人，年均职工薪酬按 8 万。考虑物价上涨因素，该项成本每年增长 2.10%。

③税费

本项目在运营过程中发生的税费，主要包括增值税 9%、城市维护建设税 5%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%、所得税 25%。土地增值税：停车场销售按 5%预征。房地产行业具体负担的税负会因为所建设项目的不同有很大的差异，一般税负率在 6%-10%左右。基于谨慎性原则，本项目按照综合税负 10%测算。

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：

1.温县太极镇棚户区改造项目（二期）

a 土地出让

金额单位：人民币万元

项目	合计	计算期			
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、出让收入	**83,786.56**	**20,141.00**	**20,141.00**	**20,141.00**	**23,363.56**
面积(亩)	416.00	100.00	100.00	100.00	116.00
单价		201.41	201.41	201.41	201.41
二、成本合计	**23,903.98**	**5,746.15**	**5,746.15**	**5,746.15**	**6,665.53**
1.土地出让基金及费用	**8,933.32**	**2,147.43**	**2,147.43**	**2,147.43**	**2,491.03**
上解省财政费用	2,513.60	604.23	604.23	604.23	700.91
农业土地开发资金	166.40	40.00	40.00	40.00	46.40
国有土地收益基金	1,675.73	402.82	402.82	402.82	467.27
保障性安居工程资金	2,513.60	604.23	604.23	604.23	700.91
土地开发费用	1,675.73	402.82	402.82	402.82	467.27
新增建设用地土地有偿使用费	388.26	93.33	93.33	93.33	108.27

项目	合计	计算期			
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
2.土地收益提取各类资金	**14,970.66**	**3,598.72**	**3,598.72**	**3,598.72**	**4,174.50**
教育资金	7,485.33	1,799.36	1,799.36	1,799.36	2,087.25
农田水利建设资金	7,485.33	1,799.36	1,799.36	1,799.36	2,087.25
三、土地出让净收益	**59,882.58**	**14,394.85**	**14,394.85**	**14,394.85**	**16,698.03**

b 停车位销售

金额单位：人民币万元

项目	合计	计算期		
		2024 年	2025 年	2026 年
一、车位销售收入	**6,500.00**	**1,950.00**	**1,950.00**	**2,600.00**
数量：个		1,300	1,300	1,300
价格：万元/个		5.00	5.00	5.00
销售比率		30%	30%	40%
二、车位销售成本	**838.64**	**254.50**	**255.70**	**328.44**
人员费用		40.00	41.20	42.44
销售费用		19.5	19.5	26
税费		195.00	195.00	260.00
三、项目收益	**5,661.36**	**1,695.50**	**1,694.30**	**2,271.56**

2.温县后上作城中村改造项目

a.土地出让

金额单位：人民币万元

项目	合计	计算期			
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、出让收入	**52,366.60**	**10,070.50**	**10,070.50**	**10,070.50**	**22,155.10**
面积(亩)	260.00	50.00	50.00	50.00	110.00
单价		201.41	201.41	201.41	201.41
二、成本合计	**14,940.02**	**2,873.09**	**2,873.09**	**2,873.09**	**6,320.75**
1.土地出让基金及费用	**5,583.36**	**1,073.73**	**1,073.73**	**1,073.73**	**2,362.17**
上解省财政费用	**1,571.01**	302.12	302.12	302.12	664.65
农业土地开发资金	**104.00**	20.00	20.00	20.00	44.00
国有土地收益基金	**1,047.33**	201.41	201.41	201.41	443.10
保障性安居工程资金	**1,571.01**	302.12	302.12	302.12	664.65
土地开发费用	**1,047.33**	201.41	201.41	201.41	443.10
新增建设用地土地有偿使用费	**242.68**	46.67	46.67	46.67	102.67
2.土地收益提取各类资金	**9,356.66**	**1,799.36**	**1,799.36**	**1,799.36**	**3,958.58**

项目	合计	计算期			
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
教育资金	**4,678.33**	899.68	899.68	899.68	1,979.29
农田水利建设资金	**4,678.33**	899.68	899.68	899.68	1,979.29
三、土地出让净收益	**37,426.58**	**7,197.41**	**7,197.41**	**7,197.41**	**15,834.35**

b.停车位销售

金额单位：人民币万元

项目	合计	计算期		
		2024 年	2025 年	2026 年
一、车位销售收入	**9,430.00**	**2,829.00**	**2,829.00**	**3,772.00**
数量：个		1,886	1,886	1,886
价格：万元/个		5.00	5.00	5.00
销售比率		30%	30%	40%
二、车位销售成本	**1,160.94**	**351.19**	**352.39**	**457.36**
人员费用		40.00	41.20	42.44
销售费用		28.29	28.29	37.72
税费		282.90	282.90	377.20
三、项目收益	**8,269.06**	**2,477.81**	**2,476.61**	**3,314.64**

综上，本项目收入成本汇总如下：

1.温县太极镇棚户区改造项目（二期）

金额单位：人民币万元

项目	合计				
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、总收入	108,286.56	22,091.00	28,091.00	28,741.00	29,363.56
1、土地出让收入	83,786.56	20,141	20,141	20,141	23,364
2、车位销售收入	6,500.00	1,950.00	1,950.00	2,600.00	
3、财政补贴收入	18,000.00		6,000.00	6,000.00	6,000.00
二、总成本	24,742.62	6,000.65	6,001.85	6,074.59	6,665.53
1、土地出让成本	23,903.98	5,746.15	5,746.15	5,746.15	6,665.53
2、车位销售成本	838.64	254.50	255.70	328.44	
三、项目收益	83,543.94	16,090.35	22,089.15	22,666.41	22,698.03

2.温县后上作城中村改造项目

金额单位：人民币万元

项目	合计				
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、总收入	114,296.60	10,070.50	30,399.50	30,399.50	43,427.10
1、土地出让收入	52,366.60	10,071	10,071	10,071	22,155
2、车位销售收入	9,430.00		2,829.00	2,829.00	3,772.00
3、财政补贴收入	52,500.00		17,500.00	17,500.00	17,500.00
二、总成本	16,100.96	2,873.09	3,224.28	3,225.48	6,778.11
1、土地出让成本	14,940.02	2,873.09	2,873.09	2,873.09	6,320.75
2、车位销售成本	1,160.94		351.19	352.39	457.36
三、项目收益	98,195.64	7,197.41	27,175.22	27,174.02	36,648.99

6.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。具体如下表：

1.温县太极镇棚户区改造项目（二期）

金额单位：人民币万元

年度	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2027 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	108,286.56						22,091.00	28,091.00	28,741.00	29,363.56	
经营活动支出（含税费）	24,742.62						6,000.65	6,001.85	6,074.59	6,665.53	
经营活动产生的现金净额	83,543.94						16,090.35	22,089.15	22,666.41	22,698.03	
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）	47,500.00	13,636.00	2,202.00	27,662.00	4,000.00						
投资活动产生的现金净额	-47,500.00	-13,636.00	-2,202.00	-27,662.00	-4,000.00						
三、融资活动产生的现金											
财政资金	14,500.00	2,636.00	2,202.00	3,662.00	4,000.00	2,000.00					
债券资金	51,000.00	11,000.00		24,000.00		16,000.00					
偿还债券本金	51,000.00						11,000.00		24,000.00	-	16,000.00
支付债券利息	7,223.78					1,421.65	1,741.65	1,390.25	1,390.25	640.00	640.00

年度	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2027 年
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	7,276.22	13,636.00	2,202.00	27,662.00	4,000.00	16,578.36	-12,741.65	-1,390.25	-25,390.25	-640.00	-16,640.00
四、净现金流量	43,320.16					16,578.36	3,348.71	20,698.91	-2,723.84	22,058.03	-16,640.00
五、累计现金流量	43,320.16					16,578.36	19,927.06	40,625.97	37,902.13	59,960.16	43,320.16

2.温县后上作城中村改造项目

金额单位：人民币万元

年度	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	114,296.60					10,070.50	30,399.50	30,399.50	43,427.10	-	-
经营活动支出（含税费）	16,100.96					2,873.09	3,224.28	3,225.48	6,778.11	-	-
经营活动产生的现金净额	98,195.64			-	-	7,197.41	27,175.22	27,174.02	36,648.99	-	-
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）	84,000.00	12,524.00	1,788.00	25,688.00	3,935.00	22,300.00	7,700.00	10,065.00			
投资活动产生的现金净额	-84,000.00	-12,524.00	-1,788.00	-25,688.00	-3,935.00	-22,300.00	-7,700.00	-10,065.00			

年度	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
三、融资活动产生的现金											
财政资金	18,000.00	5,524.00	1,788.00	10,688.00	-	-					
债券资金	66,000.00	7,000.00	-	15,000.00	3,935.00	22,300.00	7,700.00	10,065.00			
偿还债券本金	66,000.00					-	7,000.00	-	15,000.00	-	22,300.00
支付债券利息	-										
支付银行借款利息	10,804.20					1,037.40	1,929.40	1,957.40	2,360.00	1,760.00	1,760.00
融资活动产生的现金净额	4,980.80	12,524.00	1,788.00	25,688.00	3,935.00	21,262.60	-1,229.40	8,107.60	-17,360.00	-1,760.00	-24,060.00
四、净现金流量	19,176.44	-	-	-	-	6,160.01	18,245.82	25,216.62	19,288.99	-1,760.00	-24,060.00
五、累计现金流量	19,176.44	-	-	-	-	6,160.01	24,405.83	49,622.45	68,911.44	67,151.44	43,091.44

（续表）

年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	-	-	-	-	-	-	-
经营活动支出（含税费）	-	-	-	-	-	-	-
经营活动产生的现金净额	-	-	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出（含建设期利息）							
投资活动产生的现金净额							

年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
三、融资活动产生的现金							
财政资金							
债券资金							
偿还债券本金	7,700.00	10,065.00	-	-	-	-	3,935.00
支付债券利息							
支付银行借款利息	868.00	560.00	157.40	157.40	157.40	157.40	157.40
融资活动产生的现金净额	-8,568.00	-10,625.00	-157.40	-157.40	-157.40	-157.40	-4,092.40
四、净现金流量	-8,568.00	-10,625.00	-157.40	-157.40	-157.40	-157.40	-4,092.40
五、累计现金流量	34,523.44	23,898.44	23,741.04	23,583.64	23,426.24	23,268.84	19,176.44

5.3 项目本息覆盖倍数

1.温县太极镇棚户区改造项目（二期）

根据上述测算，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 83,543.94 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.39。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

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	
2019 年				
2020 年		351.40	351.40	
2021 年		351.40	351.40	
2022 年		1,101.65	1,101.65	
2023 年		1,421.65	1,421.65	
2024 年	11,000.00	1,741.65	12,741.65	16,090.35
2025 年		1,390.25	1,390.25	22,089.15
2026 年	24,000.00	1,390.25	25,390.25	22,666.41
2027 年		640.00	640.00	22,698.03
2028 年	16,000.00	640.00	16,640.00	
合计	51,000.00	9,028.23	60,028.23	83,543.94
本息覆盖倍数	1.39			

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

2.温县后上作城中村改造项目

根据上述测算，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 98,195.64 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.22。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	
2019 年			-	
2020 年		280.00	280.00	
2021 年		280.00	280.00	
2022 年		880.00	880.00	
2023 年		1,037.40	1,037.40	7,197.41
2024 年	7,000.00	1,929.40	8,929.40	27,175.22
2025 年	-	1,957.40	1,957.40	27,174.02
2026 年	15,000.00	2,360.00	17,360.00	36,648.99
2027 年		1,760.00	1,760.00	
2028 年	22,300.00	1,760.00	24,060.00	
2029 年	7,700.00	868.00	8,568.00	
2030 年	10,065.00	560.00	10,625.00	
2031 年		157.40	157.40	
2032 年		157.40	157.40	
2033 年		157.40	157.40	
2034 年		157.40	157.40	
2035 年	3,935.00	157.40	4,092.40	
合计	66,000.00	14,459.20	80,459.20	98,195.64
本息覆盖倍数	1.22			

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

5.4 总体评价结果

经测算，在温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目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

7.1 项目概况

项目名称：温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目。

主管部门：温县住房和城乡建设局。

实施单位：温县住房和城乡建设局。

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、收益预测的可实现性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 评估结论

经综合评估，评价小组得出以下结论：

1.本项目的实施是必要的，属于具有一定收益的公益性项目，符合国家、省、市相关政策和规划文件的要求，能够满足当地的实际发展需要。

2.项目立项程序合规，相关手续齐全，前期准备工作较充分，项目单位组织机构健全，职责分工明确，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道明确、可靠，预算编制合理。同时根据评估工作组了解到的信息，本项目不存在财政资金重复投入风险和财政投入能力风险，且项目内容与预算相匹配，预算编制依据比较充分，但该

项目专项债券资金到位可行性和及时性存在一定风险。

4.项目债券资金需求合理，虽然存在一些不可避免的偿债风险点，但偿债计划整体可行，风险可控，且项目单位对于项目实施预期达到的绩效目标认识明确，绩效目标设置较为详实，细化量化程度较高，项目预期绩效的可持续性较强。

综合评价，对该项目“建议予以支持”。

濮阳工业园区棚户区改造一期工程
（安置房）项目实施方案

项目单位：河南濮阳工业园区管理委员会

编制日期：二〇二〇年二月

目 录

第一章 项目概况 1

1.1 项目名称 1
1.2 项目手续办理情况 1
1.3 项目主体及运作模式 3
1.4 项目性质 4
1.5 建设地点 5
1.6 建设规模及内容 5
1.7 建设期 5
1.7 棚改计划情况 5
1.8 项目总投资 6
1.9 主要技术经济指标 6
1.10 项目建设的必要性 6
1.11 主管部门责任 7
1.12 事前绩效评估情况 8

第二章 项目社会经济效益 9

2.1 社会效益 9
2.2 经济效益 10
2.3 项目公益性 11

第三章 项目投资估算与资金筹措 11

3.1 估算范围 11
3.2 估算说明 11
3.3 投资估算 12
3.4 资金筹措计划 14
3.5 项目资本金安排情况 15
3.6 项目资金保障措施 15

第四章 项目专项债券融资方案 16

4.1 编制依据 16
4.2 债券使用计划 17
4.3 债券规模和期限安排 17
4.4 投资者保护措施 18
4.5 信息披露工作 18

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 19

5.1 项目收益 19
5.2 现金流出 21
5.3 资金平衡分析 22
5.4 结论 23

第六章 风险分析 23

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 23

6.2 影响项目收益的风险及控制措施 23
6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施 24

第一章 项目概况

1.1 项目名称

濮阳工业园区棚户区改造一期工程(安置房)项目

1.2 项目手续办理情况

濮阳工业园区棚户区改造一期工程(安置房)项目已取得的批复文件如下：

2015 年 5 月 29 日，濮阳市环境保护局出具《濮阳市环境保护局关于濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目环境影响报告书的批复》（濮环审〔2015〕28 号），原则批准濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目的环境影响报告书；

2015 年 7 月 10 日，濮阳市发展和改革委员会出具了《濮阳市发展和改革委员会关于濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目可行性研究报告的批复》（濮发改城市〔2015〕320 号），原则同意濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目可行性研究报告内容，办理完成相关手续后方可开工建设；

2015 年 9 月 15 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目取得了河南濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第濮工规 410901201500001、地字第濮工规 410901201500002、地字第濮工规 410901201500004、地字第濮工规 410901201500005、地字第濮工规 410901201500008）；

2016 年 1 月 7 日，濮阳市发展和改革委员会出具了《濮阳市发展和改革委员会关于调整工业园区棚户区改造一期工程项目可行性研究报告部分建设内容的批复》（濮发改城市〔2016〕20 号），调整公租房 98013 平方米到安置房，调整公租房估算投资 17615 万元到安置房。调整后安置房共计 706016 平方米，估算投资 170973 万元；

2017 年 1 月 11 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目取得了濮阳市国土资源局颁发的《中华人民共和国不动产权登记证书》（豫〔2017〕濮阳市不动产权第 0000420 号、豫〔2017〕濮阳市不动产权第 0000421 号、豫〔2017〕濮阳市不动产权第 0000422 号）；

2017 年 3 月 20 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目取得了濮阳工业园区管理委员会颁发的中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第濮工规 410901201700001 号、建字第濮工规 410901201700002 号、建字第濮工规 410901201700003 号、建字第濮工规 410901201700007 号、建字第濮工规 410901201700008 号、建字第濮工规 410901201700009 号、建字第濮工规 410901201700010 号、建字第濮工规 410901201700011 号、建字第濮工规 410901201700013 号、建字第濮工规 410901201700014 号、建字第濮工规 410901201700015 号）；

2017 年 4 月 16 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程 A 地块安置房取得了河南濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：410901201704160301），准予施工；

2017 年 4 月 16 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程 C 地块安

置房取得了河南濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：410901201704160303），准予施工；

2017 年 9 月 7 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程 D 地块安置房取得了河南濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：410901201704160307），准予施工；

2017 年 9 月 7 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程 E 地块安置房取得了河南濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：410901201704160308），准予施工；

2018 年 5 月 29 日，河南濮阳工业园区管委会出具的《河南濮阳工业园区管委会关于棚户区改造一期工程项目划拨国有建设用地使用权有关问题的批复》（濮工管文〔2018〕50 号），同意将 11.666985 公顷国有建设用地使用权进行划拨，作为棚户区改造一期项目用地，土地用途为居住用地。

濮阳工业园区棚户区改造一期工程(安置房)项目已获得相关部门的必要审批手续，已取得的审批手续真实、有效。

1.3 项目主体及运作模式

本项目得债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目运营单位均为河南濮阳工业园区管理委员会，项目单位具备申请地方政府专项债的主体资格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局转到项目单位在国库开设的零余额账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位向财政局提交资金拨付申请，由国库支付

中心向施工单位支付工程款。

项目即将竣工时，项目单位拟设立或委托当地国有企业负责运营管理。运营管理企业对项目单位负责，并负责将项目运营收益纳入专项账户。快到债券还本付息节点时，运营管理企业需及时从专项账户中提取足额的运营结余资金，交到地方财政指定的基金账户或专项账户，然后由地方财政按照财政厅的要求归拢到省财政用于兑付债券本息。

由于项目处于前期准备阶段，尚未实施，签署债券资金使用、项目建设、运营管理、资金归集协议的时机尚不成熟，因此上述关于债券资金在各主体间的拨付流程，以及对项目未来收益的具体收缴模式和还本付息资金流程也仅仅是设想和计划，项目单位将在时机成熟时及时完善相关协议，明确各方关系及权利义务。

1.4 项目性质

本项目属于有一定收益的公益性项目。

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于 PPP 项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

项目建设内容不涉及党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程；一般性企业生产线或生产设备；租赁住房建设以外的土地储备；主题公园等商业设施。

1.5 建设地点

本项目安置区位于濮阳工业园区生活服务区东南角，纬六路、纬八路、经三路、经四路围合区域。

1.6 建设规模及内容

本项目按照园区规划并结合村民意见，安置区建设地点位于濮阳工业园区生活服务区东南角，纬六路、纬八路、经三路、经四路围合区域。

本项目安置区规划总用地面积 197394.15 平方米（合 296.09 亩），规划总建筑面积 706016.58 平方米，其中地上建筑面积 539692.54 平方米；地下建筑面积 166324.04 平方米，共安置拆迁居民 2570 户，新建安置住房 4751 套。

其中地上建筑面积包含以下内容

（1）棚户区改造安置房建筑面积 494167.18 平方米，建设 4751 套，单套建筑面积不超过 120 平方米；

（2）商业、幼儿园等其它配套服务设施面积 45525.36 平方米。

1.7 建设期

本项目建设期为 9 年，2017 年 1 月开工，预计 2025 年 12 月竣工。

1.7 棚改计划情况

根据河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅发布的《河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅关于下达 2015 年城市棚户区改造项

目计划（第二批）的通知》（豫建住保〔2015〕19 号），濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目已被纳入河南省 2015 年棚户区改造项目计划，此后进入国家棚改计划。

1.8 项目总投资

本项目总投资估算为 170,972.76 万元，含静态投资 160,281.12 万元和建设期利息 10,691.63 万元。

1.9 主要技术经济指标

本项目安置区规划总用地面积 197394.15 平方米（合 296.09 亩），规划总建筑面积 706016.58 平方米，其中地上建筑面积 539692.54 平方米；地下建筑面积 166324.04 平方米，共安置拆迁居民 2570 户，新建安置住房 4751 套。

建设内容一览表

项目		面积（平方米）	备注
总建筑面积		706016.58	-----
地上建筑面积	棚户区改造安置房建筑	494167.18	4751 套（单套面积不超 120 平方米）
	配套服务设施	45525.36	---
	合计	539692.54	---
地下建筑面积	棚户区改造安置房部分	166324.04	---
	合计	166324.04	---

1.10 项目建设的必要性

（1）实施棚户区改造建设项目可以有效拉动投资，带动相关产业发展。还可以推进以人为核心的新型城镇化建设，提高城镇化质量，让更多困难群众住进新居。

（2）实施棚户区改造建设项目是完善城市配套设施建设、改善人居环境的需要，也是加快濮阳市工业区区城乡一体化的步伐，改善环境，建设文明、生态、和谐、宜居城市的需要。

（3）实施棚户区改造建设项目是盘活土地资源、实现土地节约集约利用的需要。

濮阳市工业园区内目前分布着大量的宅基地和镇村办企业，房屋多以二、三层为主，存在着容积率低，布局凌乱等现象。上述项目的实施，将充分挖掘该区域内原有建设用地的潜力，优化配置土地资源，提升容积率，促进土地合理利用，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发城区的生机和活力。

综合以上分析，濮阳工业园区棚户区改造项目是十分必要，势在必行，符合国家的产业政策和发展规律。

1.11 主管部门责任

本项目主管部门为河南濮阳工业园区管理委员会，项目主管部门和单位将在依法合规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和单位未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 事前绩效评估情况

根据《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《中共河南省委、河南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（豫发〔2019〕10 号）及相关管理办法，项目单位已经聘请第三方专业机构对本项目进行了事前绩效评估，并出具了评估报告。评估内容主要包括：项目基本情况、项目实施的必要性、项目绩效目标、项目实施方案的有效性、项目预期绩效的可持续性、项目预算等。

经客观评估，事前绩效评估主要结论为：

（1）项目符合国民经济和社会发展规划及相关政策，贴近群众现实需求。项目属于有一定收益的公益性项目，且收益能够覆盖融资本息，实现自求平衡；

（2）项目总体绩效目标具体明确、符合项目现实需求及项目单位长期规划和年度工作目标，产出指标和效果指标内容具体、可量化，并且有可衡量的评价标准；

（3）项目实施方案有效。项目决策程序民主、公开，程序规范；前期准备充分，项目单位及工程咨询机构开展了深入研究分析，认为项目具备实施的可行性和必要性，项目单位已经按照流程办理了立项审批等手续；实施项目所需的人、财、物等保障措施基本就绪，相关管理制度以及对不确定因素和风险的控制措施正在逐步完善。

（4）项目预期绩效可持续。相关的政策、行业环境具有可持续

性，产出及效果可预测性较强。项目组织管理机构稳定、运行机制正在逐步完善，项目运营具有可持续性。

（5）项目预算结构合理，测算依据充分、客观，标准明确。项目资金来源有明确计划，配套资金规模适中，与地方财力相匹配，预计地方财政可有效保障。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

棚户区改造是城镇化过程中特定历史阶段的产物，加快棚户区改造，是一件利在当代、功在千秋的大事，是贯彻落实党的十七大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是深入贯彻落实省委、省政府有关统筹城乡发展，正确处理新区建设与老城改造的关系，加强城市基础设施建设，完善城市功能，推动内涵式发展的重要内容，是关系《物权法》、《城乡规划法》等法律和其他行政法规有效实施、促进房地产市场健康发展的重要方面。处理好棚户区改造问题，对于促进工业园区城市健康发展，促进地区社会稳定，人民安居乐业，提升城市总体形象，推动工业园区经济社会快速发展，辐射带动周边区域共同发展具有积极的意义。

作为政府主导的一项国计民生工程，棚户区改造项目可以改变困难群众的居住和生活条件，显著提高他们的生活质量，充分体现以人为本的科学发展观的要求，是建设和谐社会的具体体现。

因此，这些项目的建设是一件利国利民的好事，对社会稳定、和

谐发展将起到积极作用。

2.2 经济效益

（1）项目建设有利于拉动工业园区投资和消费，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工业园区城市面貌，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）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。

2.3 项目公益性

实施本项目可以提高城市形象，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。因此本项目具有显著公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

该项目投资估算范围包括安置区工程建设费、工程建设其他费用（含拆迁补偿安置费），基本预备费等。

3.2 估算说明

投资估算依据：

《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）；

《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）；

《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)（国家发展改革委、建设部发改投资〔2006〕1325 号）；

《河南省建筑装饰工程综合基价（2008）》 ；

《河南省安装工程综合基价（2008）》 ；

《基本建设财务管理规定》（豫财建〔2002〕125 号）；

《国家计委、建设部关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》（计价格〔2002〕10 号）；

濮阳市房屋建筑工程招标及承包施工现行市场价格，有关主管部门规定的取费类别和收费标准及相关的土建、公用工程的投资估算指标。

3.3 投资估算

本项目投资估算为 170,972.76 万元，含静态投资 160,281.12 万元和建设期利息 10,691.63 万元。具体估算情况如下：

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	第一部分费用	119662.13	16691.06	3890.00	0.00	140243.19
（一）	高层住宅	71407.16	11772.97	3780.00	0.00	86960.13
1	土建工程	63747.57				63747.57
2	室内装饰工程	7659.59				7659.59
3	安装工程	0.00	11772.97	0.00	0.00	11772.97
3.1	电气照明		4694.59			4694.59
3.2	弱电		988.33			988.33
3.3	给排水		2470.84			2470.84
3.4	采暖及通风		2470.84			2470.84
3.5	消防喷淋		1148.38			1148.38
4	电梯工程			3780.00		3780.00
（二）	幼儿园	906.88	149.23	0.00	0.00	1056.11

1	土建工程	746.17				746.17
2	室内装饰工程	160.71				160.71
3	安装工程		149.23			149.23
（三）	配套服务用房	5490.42	477.43	0.00	0.00	5967.84
1	土建工程	4694.70				4694.70
2	室内装饰工程	795.71				795.71
3	安装工程		477.43			477.43
（四）	人防及地下车库	31401.98	1081.11	0.00	0.00	32483.09
1	土建工程	29938.33				29938.33
2	室内装饰工程	1463.65				1463.65
3	安装工程		1081.11			1081.11
（五）	室外配套工程	10455.70	3210.31	110.00	0.00	13776.01
1	室外形象入口	350.00	30.00			380.00
2	镂空围墙	50.00				50.00
3	电动感应门			110.00		110.00
4	道路广场铺装	3974.88				3974.88
5	绿化（含景观小品）	3755.12				3755.12
6	小区室外给水管线	691.37				691.37
7	小区室外雨水管线	414.82				414.82
8	小区室外污水管线	276.55				276.55
9	小区弱电系统		829.65			829.65
10	小区庭院电气照明		1659.29			1659.29
11	小区安防监控		414.82			414.82
12	小区健身娱乐设施		276.55			276.55
13	小区开挖基坑支护	550.00				550.00
14	地基处理费	300.00				300.00
15	降水费用	92.96				92.96

二	第二部分费用				12630.05	12405.53
1	征地及安置补偿费				7121.12	7121.12
2	建设单位管理费				692.97	661.75
3	工程监理费				750.74	705.71
4	工程勘察费				560.97	540.92
5	工程设计费				1486.87	1436.37
6	前期工作咨询费				429.16	419.07
7	环境影响咨询服务费				60.20	57.00
8	劳动安全卫生评审费				420.73	417.73
9	场地准备费及临时设施费				140.24	125.48
10	工程保险费				280.49	271.64
11	招标代理服务费				57.40	46.55
12	施工图审查费				74.34	71.04
13	工程造价咨询费				306.51	294.50
14	防雷装置安全性能检测费				105.90	105.90
15	地震安全评价费				32.40	30.74
16	文物勘探费				50.00	50.00
17	节能评估报告费				60.00	50.00
三	第一、二部分费用合计	119662.13	16691.06	3890.00	12405.53	152648.71
四	工程预备费					7632.41
五	建设项目静态投资					160281.12
六	建设期贷款利息					10691.63
七	建设项目投资					170972.76

3.4 资金筹措计划

本项目总投资 170,972.76 万元，拟通过申请发行专项债券资金及财政资金解决。该项目计划申请发行专项债券 23,600 万元，2019 年

已申请 2000 万元,2020 年已申请 3500 万元,2021 年已申请发行 5300 万元，2022 年已申请发行 5400 万元， 2024 年已申请发行 500 万元，2025 年计划申请发行 6900 万元；2025 年已申请发行 1200 万元，本次申请发行 1500 万元。

3.5 项目资本金安排情况

本项目总投资为 170,972.76 万元，资金来源为财政投入的资本金以及申请地方政府专项债券，其中计划缴纳项目资本金 147,372.76 万元，占总投资的 86.20%，计划全部申请使用财政资金，本项目申请的专项债券资金不用于项目资本金。

3.6 项目资金保障措施

（1）根据项目建设进度，编制详细的资金使用计划，合理安排资金，做好项目资金保障工作，既保证工程进度，又降低财务费用。

（2）积极探索资金筹措方式，增强项目资金抗风险能力，保障项目资本金能够足额及时到位。

（3）加强项目实施过程中工程管理和财务管理，严格控制建设投资，提升资金使用效率。

（4）编制应急预案，防范资金风险。

（5）积极争取项目国家专项补助资金的及时到位，选择合适的债券发行窗口，降低债券发行利率，控制项目融资成本。

（6）加大地方财政保障力度，资金缺口由当地财政统筹解决，

确保项目所需资金及时足额到位。

（7）合理预计、妥善安排资金，保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（8）项目建设资金严格按照国家财政专项资金管理制度进行管理，设立专用账户，建设资金实行专款专用，并采取资金使用分级审批制，以确保资金按项目建设计利使用。

（9）严格审计制度，加强审计、监察工作，严防违纪行为的发生。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

项目融资方案是在结合项目合理资金需求基础上，根据以下文件编制：

（1）《中华人民共和国预算法》。

（2）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）。

（3）《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）。

（4）《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）。

（5）《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预

〔2015〕225 号）。

（6）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）

（7）《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35 号）。

（8）《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）。

4.2 债券使用计划

本项目总投资 170,972.76 万元，拟通过申请发行专项债券资金及财政资金解决。该项目计划申请发行专项债券 23,600 万元，2019 年已申请 2000 万元，2020 年已申请 3500 万元，2021 年已申请发行 5300 万元，2022 年已申请发行 5400 万元， 2024 年已申请发行 500 万元，2025 年计划申请发行 6900 万元；2025 年已申请发行 1200 万元，本次申请发行 1500 万元。

4.3 债券规模和期限安排

该项目计划申请发行专项债券 23,600 万元，2019 年已申请 2000 万元，2020 年已申请 3500 万元，2021 年已申请发行 5300 万元，2022 年已申请发行 5400 万元， 2024 年已申请发行 500 万元， 2025 年计划申请发行 6900 万元；2025 年已申请发行 1200 万元，本次申请发行 1500 万元。期限均为 5 年，每年付息一次，到期一次性还本。

4.4 投资者保护措施

为保护投资者利益，在专项债券发行和存续期内，保证做到：

（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）约定投资者保护机制，明确发行人或项目本身发生重大事项时的应对措施。

（4）约定加速到期条款，出现严重违约、不可抗力或项目提前终止等可能害投资者权益的重大不利情形时，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或全部债券本金。

4.5 信息披露工作

在本项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，配合相关部门披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生

对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定配合相关部门及时披露相关信息。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目收益

（一）项目收益预测基础

项目收益是根据项目实际情况并结合当地近年来土地出让情况、近几年 GDP 增长情况、并考虑土地出让金的扣除项后进行的合理预测。

（二）项目收益预测假设

首先，国家及地方现行的法律法规无重大变化；

其次，国家宏观经济状况无重大变化；

然后，项目能够顺利实施，腾空的土地能够如期完成出让；

同时，土地出让价格在近年来周边同类性质土地成交价格基础上，按照当地近三年 GDP 平均增长率近似值的 80%保持增长；

最后，无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（三）项目所在区域同类性质土地的交易价格

资源名称	项目位	用途	交易期间	面积（亩）	成交价（万	单价(万元/
濮工地2018-06号	工业园	三类工业用	2018.08.14	106.9	2,324.46	21.73
濮工地2018-05号	工业园	三类工业用	2018.08.14	100.4	2,182.50	21.73
濮工地2017-13号	工业园	工业用地	2018.05.17	79.68	1,721.17	21.60
濮工地2018-01号	工业园	三级工业用	2018.04.23	200.0	4,321.57	21.60
濮工地2017-09-01	工业园	工业用地	2017.12.26	59.57	1,199.40	20.13

濮工地2017-07号	工业园	工业用地	2017.09.18-2017.09.30	51.06	898.70	17.60
濮工地2017-06号	工业园	工业用地	2017.09.11-2017.09.25	261.9	5,658.60	21.6
濮工地2016-04号	工业园	工业用地	2017.04.06- 2017.04.21	66.96	1,294.58	19.33
濮工地2015-14号	工业园	工业用地	2017.04.06- 2017.04.21	38.82	853.93	22.00
濮工地2015-15号	工业园	工业用地	2016.09.12- 2016.09.23	41.81	777.73	18.60
平均单价						21.08

出于谨慎考虑，我们以上述土地出让价格平均值的80%的近似值17.00万元/亩作为当地2018年居住用地的基准价格，并假定土地出让价格在此基础上保持合理增长。

（四）土地出让价格增长率（假设）

假设土地出让价格按照濮阳市2016年-2018GDP平均增速近似值的80%的近似值增长。

濮阳市2016年-2018年GDP同比增速分别为8.70%、8.10%、5.80%，近三年平均增速为7.53%。出于谨慎考虑，我们假设该项目腾空土地的出让价格年均增长率为6.00%（即7.50%的80%）。

（五）各项目预期收益

基于以上假设，可得出项目预期收益如下：

项目	2026年（万元）	2027年（万元）	合计（万元）
1、土地出让收入			
土地出让价格	25.56	27.10	
土地出让亩数	1,692.50	1,692.50	3,385.00
土地出让收入小计	43,258.95	45,859.33	89,118.28
2、土地出让基金及费用			
2-1 上解省财政费用	1,089.63	1,155.13	2,244.76
2-2 国有土地收益基金	726.42	770.09	1,496.51
2-3 农业土地开发资金	1,015.50	1,015.50	2,031.00
2-4 新增建设用地有偿使用费	2,256.67	2,256.67	4,513.34
2-5 土地出让业务费	726.42	770.09	1,496.51

2-6 保障性安居工程资金	1,089.63	1,155.13	2,244.76
小计	6,904.27	7,122.61	14,026.88
净收益（1-2）小计	36,354.68	38,736.72	75,091.40
3、土地收益提取资金			
3-1 农田水利建设资金	3,635.47	3,873.67	7,509.14
3-2 教育资金	3,635.47	3,873.67	7,509.14
净收益扣除小计	7,270.94	7,747.34	15,018.28
净收益(1-2-3)	29,083.75	30,989.37	60,073.12

经测算，该项目对应的可纳入政府性基金预算的预期净收益为60,073.12万元。

5.2 现金流出

该项目计划申请发行专项债券23,600万元，2019年已申请2000万元，2020年已申请3500万元，2021年已申请发行5300万元，2022年已申请发行5400万元， 2024年已申请发行500万元， 2025年计划申请发行6900万元；2025年已申请发行1200万元，本次申请发行1500万元。期限均为5年，每年付息一次，到期一次性还本。

假设债券的票面利率为4.50%，每年支付一次利息，到期一次还本，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
2019年	-	2,000.00	-	2,000.00	4.50%	90.00
2020年	2,000.00	3,500.00	-	5,500.00	4.50%	247.50
2021年	5,500.00	5,300.00	-	10,800.00	4.50%	486.00
2022年	10,800.00	5,400.00	-	16,200.00	4.50%	729.00
2023年	16,200.00	-	2,000.00	14,200.00	4.50%	639.00
2024年	14,200.00	500.00	3,500.00	11,200.00	4.50%	504.00
2025年	11,200.00	6,900.00	5,300.00	12,800.00	4.50%	576.00
2026年	12,800.00	-	5,400.00	7,400.00	4.50%	333.00

2027 年	7,400.00	-	-	7,400.00	4.50%	333.00
2028 年	7,400.00	-	500.00	6,900.00	4.50%	310.50
2029 年	6,900.00	-	6,900.00	-	4.50%	-
合计	/	/	**23,600.00**	/	/	**4,248.00**

5.3 资金平衡分析

债券存续期内项目预期收益对融资本息覆盖情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年	-	90.00	90.00	-
2020 年	-	247.50	247.50	-
2021 年	-	486.00	486.00	-
2022 年	-	729.00	729.00	-
2023 年	2,000.00	639.00	2,639.00	-
2024 年	3,500.00	504.00	4,004.00	-
2025 年	5,300.00	576.00	5,876.00	-
2026 年	5,400.00	333.00	5,733.00	29,083.75
2027 年	-	333.00	333.00	30,989.37
2028 年	500.00	310.50	810.50	-
2029 年	6,900.00	-	6,900.00	-
合计	**23,600.00**	**4,248.00**	**27,848.00**	**60,073.12**
本息覆盖倍数	**2.16**			

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，该项目在土地出让价格以濮阳市2017-2019年GDP平均增速近似值7.50%的80%计算土地价格的增长时，在债券存续期内项目预期收益对债券本息覆盖倍数为2.16，项目预期收益能够和融资自求平衡，保障专项债券还本付息。

5.4 结论

在项目收益预测所依据的各项假设前提下，各项目预期收益均能够覆盖融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）资金未能及时足额到位的风险及控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，加大政策和资金倾斜力度并做好投融资规划，为项目实施提供有利的资金保障。

（2）未能及时完工的风险及控制措施：合理安排工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施，及时完工。

（3）工程质量不达标的风险及控制措施：加强事前事中检查，严格按照规定标准建设，打造精品工程。

（4）安全施工风险及控制措施：做好各项安全防护措施，加强安全检查，确保施工安全顺利进行。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

（1）国家和地区政策风险。控制措施：及时了解国家和地区的各项政策措施，做好事前防范，减少国家和地区政策变动对项目带来的风险。

（2）价格波动风险及控制措施：密切关注市场价格变动情况或政府定价政策，研判价格变动趋势，制定应对措施，尽量减轻价格波动带来的不利影响。

（3）经济增长不及预期的风险：经济增长不及预期可能影响项目收益。控制措施：政府层面加大宏观调控力度，及时出台刺激政策，适时预跳微调，保持经济平稳较快增长。

（4）运营成本超出预期的风险。控制措施：实施前深入研究、分析项目情况，把握形势的变化趋势，充分评估项目各项成本变化风险及承受能力。运营过程中加强成本控制，将项目各项成本控制在合理水平，尽量减轻对项目的不利影响。

6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施

（1）融资成本高于预期的风险及控制措施。

在制定项目融资平衡方案时，项目单位只能预估债券发行利率，受发行时基准利率、资金供求情况及宏观经济等情况的影响，债券的实际利率可能高于预估的发行价格。

控制措施：首先在在制定项目融资平衡方案时，充分考虑极端情况对债券发行利率的不利影响。此外，要密切关注债券市场发展趋势，与投资者进行充分沟通，择机发行，尽量降低融资成本。

（2）项目收益无法实现或低于预期的风险控制措施。

在本项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案

的通知》(国办函〔2016〕88 号)规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155 号)规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

（以下无正文）

台前县屈岭村等三个城中村改造项目

实施方案

日期：二〇二二年十一月

目 录

第一章 项目概况 1

1.1 项目名称 1

1.2 项目参与单位 1

1.3 项目性质 1

1.4 建设地点 2

1.5 建设规模及内容 2

1.6 建设期 7

1.7 总投资及资金筹措 7

1.8 项目手续 8

1.9 债券资金使用合规性 8

1.10 项目资金保障措施 8

1.11 主管部门责任 9

1.12 项目主体及运作模式 9

第二章 项目社会经济效益 11

2.1 项目的提出 11

2.2 政策背景 12

2.3 社会效益 13

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 14

第四章 项目专项债券融资方案 15

4.1 编制依据 15

4.2 债券使用计划及期限 15

4.3 债券信息披露 16

4.4 投资者保护措施 16

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 18

5.1 应付债券本息情况 18
5.2 经营现金流分析 18
5.3 项目本息覆盖倍数 32
5.4 总体评价结果 32
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

台前县屈岭村等三个城中村改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为台前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台前县住房和城乡建设局。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	台前县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410927MB0P4679X3
机构性质	行政单位
法定代表人	张勇
机构地址	河南省台前县纬六路综合楼 8 号 307 室
赋码机关	台前县机构编制委员会办公室

台前县住房和城乡建设局系具备独立法人资格的行政单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要

求。

1.4 建设地点

本项目采用异地安置，其中：

屈岭安置区--建设于中兴大道东、百顺路北、幸福路南、京九铁路西。

郭庄安置区--建设于经六路与纬四路交叉口西北角。

东关路安置区--建设于经三路西侧、S101 南侧。

1.5 建设规模及内容

本项目共涉及台前县屈岭、郭庄、东关路三个自然村的征收及安置，征收区域总占地面积 858.65 亩（均为集体建设用地），涉及征收 1,176 户，4,075 人，征收房屋总建筑面积 208,675.00 ㎡（均为有产权、合法住宅）。本次不涉及违建、超建等违法建筑的征收。

（1）屈岭

征收区域总占地面积 257.79 亩，涉及征收 400 户，1360 人，征收房屋建筑面积 71,400.00 ㎡（均为有产权、合法住宅）。

（2）郭庄

征收区域占地 262.28 亩，涉及征收 290 户，1015 人。征收房屋建筑面积 50,750.00 ㎡（均为有产权、合法住宅）。

（3）东关路

征收区域总占地面积 338.58 亩，涉及征收 486 户，1,700 人，征收房屋建筑面积 86,525.00 ㎡（均为有产权、合法住宅住宅）。

本项目共涉及三个安置区的建设，规划总用地面积 172,516.34 ㎡

（合 258.77 亩），规划总建筑面积 446,770.11 ㎡，其中地上建筑面积 335,871.75 ㎡（包括安置住宅 301,007.68 ㎡，配套商业 24,235.73 ㎡，配套公共服务用房 10,628.34 ㎡）；地下建筑面积 110,898.36 ㎡。

共新建安置住房 2,784 套。

（1）屈岭安置区

该安置区规划用地面积 52,200.00 ㎡，规划总建筑面积 156,069.86 ㎡，其中地上建筑面积 109,118.17 ㎡；地下建筑 46,951.69 ㎡。

共新建安置住房 914 套。

1）新建 10 栋 17F 住宅楼，建筑面积 95,647.60 ㎡；

2）新建商业建筑 9,826.85 ㎡；

3）新建公建服务用房 3,643.72 ㎡，2F，包括社区服务中心、变电所、地下车库出入口、大门等公共服务设施；

4）新建地下建筑 46,951.69 ㎡；

5）完善小区内道路广场硬化、绿化、以及水、电等管网工程。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	类别	单位	数量	备注
1	总用地面积	m²	52,200.00	
2	总建筑面积	m²	156,069.86	
3	地上建筑面积	m²	109,118.17	
	其中：			
	住宅建筑面积	m²	95,647.60	
	社区服务中心建筑面积	m²	2,622.9	3,643.72
	底商建筑面积	m²	9,826.85	
	变电所面积	m²	469.80	
	地下车库出地面面积	m²	471.02	
	大门	m²	80.00	

序号	类别	单位	数量	备注
4	地下建筑面积	㎡	46,951.69	
	其中：			
	住宅库房建筑面积	㎡	12,080.26	
	地下车库建筑面积	㎡	34,871.43	
5	建筑总占地面积	㎡	10,966.05	
	其中：			
	住宅占地面积	㎡	7,928.85	
	商业占地面积	㎡	1,118.00	
	社区服务中心占地面积	㎡	898.38	
	变电所占地面积	㎡	469.80	
	地下车库出地面面积	㎡	471.02	
	大门	㎡	80.00	
6	容积率		2.09	
7	建筑密度	%	20.60	
8	绿地面积	㎡	15,657.00	
	绿地率	%	30.00	
9	道路、硬化面积	㎡	25,576.95	
10	机动车停车位	辆	1,096	
	其中：			
	地上停车	辆	182	
	地下停车	辆	914	
11	非机动车停放数量	辆	1,948	
12	居住总人口	人	2,925	
13	居住总户数	户	914	

（2）郭庄安置区

该安置区规划用地面积 60,816.34 ㎡，规划总建筑面积 170,267.85 ㎡，其中地上建筑面积 115,515.18 ㎡；地下建筑 54,752.67 ㎡。

共新建安置住房 850 套。

1）新建 13 栋 17F 住宅楼，建筑面积 103,260.08 ㎡；

2）新建商业建筑 8,288.88 ㎡；

3）新建公共服务用房 3,966.22 ㎡，包括社区服务中心、地下车库出入口/风井、变电所、大门等公共服务设施；

4）新建地下建筑 54,752.67 ㎡；

5）完善小区内道路广场硬化、绿化、以及水、电等管网工程。

表 1-3 郭庄安置区建设规模及内容一览表

序号	类别	单位	数量	备注
1	总用地面积	m²	60,816.34	
2	总建筑面积	m²	170,267.85	
3	地上建筑面积	m²	115,515.18	
	其中：			
	住宅建筑面积	m²	103,260.08	
	社区服务中心	m²	2,874.58	
	商业用房	m²	8,288.88	
	地下车库出入口/风井	m²	372.16	
	变电所	m²	657.90	
	大门	m²	61.58	
5	地下建筑面积	m²	54,752.67	
6	建筑总占地面积	m²	12,048.24	
	其中：			
	住宅占地面积	m²	5,850.85	
	社区服务中心占地面积	m²	961.31	
	商业占地面积	m²	4,144.44	
	大门占地面积	m²	61.58	
	变配电所占地面积	m²	657.9	
	地下车库出入口/风井占地面积	m²	372.16	
7	容积率		1.90	
8	建筑密度	%	19.81	
9	绿地率	%	35.00	
	绿化面积	m²	21,285.72	
10	道路、硬化面积	m²	27,482.38	
11	总户数	户	850	
12	总人数	人	2,720	

序号	类别	单位	数量	备注
13	机动车停车数量	辆	850	
	其中：			
	地上停车数量	辆	85	
	地下停车数量	辆	765	
14	非机动车停车数量	辆	1,700	

（3）东关路安置区

该安置区规划用地面积 59,500.00 ㎡（合 89.25 亩），规划总建筑面积 120,432.40 ㎡，其中地上建筑面积 111,238.40 ㎡；地下建筑 9,194.00 ㎡。

共新建安置住房 1,020 套。

1）新建 14 栋 17F 住宅楼，建筑面积 102,100.00 ㎡；

2）新建公共服务用房 9,138.40 ㎡，包括村室、卫生室、物业管理、祠堂、便民服务厅等公共服务设施；

3）新建地下建筑 9,194.00 ㎡；

4）完善小区内道路广场硬化、绿化、以及水、电等管网工程。

表 1-4 东关路安置区建设规模及内容一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	㎡	59,500.00	合 89.25 亩
2	总建筑面积	㎡	120,432.4	
3	地上建筑面积	㎡	111,238.4	
	住宅	㎡	102,100.00	14 栋，均为 17 层
	配套设施	㎡	9,138.4	
	其中：			
	公共服务设施	㎡	1,000.00	村室、卫生室、物业管理
	商业用房	㎡	6,120.00	
	居民存车处	㎡	1,958.4	
	门卫	㎡	60.00	

序号	名称	单位	数值	备注
4	地下建筑	㎡	9,194.00	地下 1 层
	其中			
	地下停车及人防	㎡	8,874.00	
	设备用房	㎡	320.00	
5	建筑基底占地面积	㎡	9,009.00	
6	道路硬化面积	㎡	27,286.00	
7	绿地面积	㎡	23,205.00	
8	容积率	—	1.87	
9	建筑密度	%	15.14	
10	绿地率	%	39.00	
11	总居住户数	户	1,020	
12	总居住人数	人	3,264	
13	户均人数	人/户	3.2	
14	停车位	个	1,020	1 车位/户
	其中			
	地下停车位	个	296	
	地上停车位	个	724	

1.6 建设期

本项目为在建项目，建设周期 6 年，实际开工日期 2019 年 3 月，根据项目实际建设情况，工期延长。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 173,613.35 万元，其中：中央财政资金 18,713.35 万元，县级资金 74,500.00 万元，专项债券资金 80,400.00 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	2019 年 3-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计	占比
中央财政资金	100.00	100.00	100.00	150.00	8,263.35	5,000.00	5,000.00	18,713.35	10.78%
县级资金	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,500.00	30,000.00	20,000.00	20,000.00	74,500.00	42.91%
专项债券资金	23,400.00	19,000.00	23,000.00			8,000.00	7,000.00	80,400.00	46.31%
合计	24,500.00	20,100.00	24,100.00	1,650.00	38,263.35	33,000.00	32,000.00	173,613.35	100.00%
占比	14.11%	11.58%	13.88%	0.95%	22.04%	19.01%	18.43%	100.00%	

除以上资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得台前县发展和改革委员会《关于台前县屈岭村等3个城中村改造项目可行性研究报告的批复》（台发改〔2022〕27号）和《关于调整台前县屈岭村等三个城中村改造项目可研报告的批复》（台发改〔2022〕230号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于PPP项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目

严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

1.11 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为台前县住房和城乡建设局，主管部门为台前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台前县住房和城乡建设局，项目建设单位和运营单位为台前县住房和城乡建设局。

关于项目债券资金使用，由台前县住房和城乡建设局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴及债券本息偿付，台前县自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，台前县财政局根据台前县自然

资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

第二章　项目社会经济效益

2.1 项目的提出

进入十三五，从新型城镇化建设来看，全国城镇化发展进入以提升质量为主的转型发展新阶段，众多城市也纷纷走向“提质升级”的道路，台前县把握河南省百城建设提升工程宝贵机遇，坚定信心，务实重干，把握各项政策机遇，主抓包括棚户区改造在内的城市建设工作，以期台前县城市面貌进一步改善。

近年来，台前县定期调研棚户区改造工作，实行统筹协调、一体运作、上下联动、分级负责的工作推进机制，确保棚改、脱贫攻坚工作顺利有序推进。县长王俊海强调：大力实施棚户区改造，既是改善棚户区群众居住条件的惠民之举，又是住房困难群众共享改革发展红利的必然要求，有利于改善台前县的整体面貌和城市环境，进一步提升城市形象。各责任单位要高度重视此项工作，积极承担属地责任，依据各自棚户区改造工作实际，科学合理制定拆迁计划，精心组织实施，通力协作，加快推进，坚决打赢棚户区改造攻坚战，为加快台前全面建成小康社会做出新的更大贡献。

为加快推进台前县棚户区（含城中村、危旧小区、旧片区）改造工作，切实改善民生，推进经济社会快速发展，台前县近期出台了《台前县强力推进棚户区改造工作实施方案》，强调：棚户区改造工作要坚持以党的十八届三中、四中、五中全会、中央和省、市委城市工作会议精神为指导，牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、

共享发展理念，健全机制，强化措施，扎实推进，确保到2020年基本完成现有棚户区改造任务。

本次实施的棚户区改造项目，共涉及屈岭、郭庄、东关村三个村庄的整体征收及安置。征收居民房屋大多为上世纪60、70年代所建，由于使用年限较长，存在破损严重、空间形象杂乱、治安和消防隐患大、排水不畅、道路狭窄、路况较差等现象，居民生活环境极其堪忧，亟需改造来解决目前的现状。根据《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的指导意见》（豫政〔2014〕17号）及《濮阳市人民政府关于印发濮阳市强力推进棚户区改造工作实施方案的通知》（濮政〔2016〕28号），上述改造区域，符合棚户区改造的条件，且项目已积极筹备列入国家2018年度棚户区改造计划，建设单位决定按照程序积极推进本项目的实施进度，加快台前县棚户区改造步伐，大力提升台前县的整体形象，优化招商投资环境，促进台前县经济健康发展。

基于以上，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合国务院《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）文件、《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295号）、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）、《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190号）文件等政策文件要求。

2.3 社会效益

当前台前县城市规划区内棚户区居民的弱势群体主要包括“五保户”、“低保户”、孤寡老人、妇女和儿童等。其生活条件、生活水平、居住环境较差，尤其部分弱势群体居住在几十年前建设的老房屋，没有收入来源，主要靠政府补助及亲友接济生活。项目建成后，不仅能够提供优美的居住环境，根本上改变居住条件，并且将在拆迁安置过程中建立与完善弱势群体保障体系，门卫、绿化、保洁等工作优先面向弱势群体，提高其生活水平与幸福指数。

2.4 经济效益

1.项目的建设是完善公共服务设施建设，提高居住环境质量的需要

棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了县财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为县城靓丽的风景。

2.项目的建设是推进新型城镇化进程，贯彻国家集约用地政策的需要

棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用，解决原占地容积率底下的问题。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使

稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发城市的生机和活力，提高了城市的管理水平。

2.5 项目公益性

项目的实施可以有效改善居民的居住环境和生活条件，让他们摆脱棚户区（城中村）脏、乱、差及治安、消防等隐患带来的生命和财产安全的威胁。同时，随着征收改造工作的顺利推进，可为社会提供多个就业岗位，原有居民可以得到妥善安置，使居民享受到较好的居住环境，促进家庭和谐幸福。项目实施对于改善台前县整体面貌，完善城市功能，提高城市品位，提高城市综合承载力，优化招商投资环境等方面具有积极的影响。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章　项目投资估算

3.1 估算范围

本项目投资构成主要为工程费用、工程建设其他费用和基本预备费。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；

2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；

3.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

4.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

5.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

6.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

7.《濮阳市人民政府关于调整国家建设征地地上青苗和附着物补偿标准的通知》（濮政文〔2014〕69号）；

8.项目拆迁补偿安置方案；

9.其他有关造价的文件。

3.3 投资估算表

本项目总投资173,613.35万元，其中：工程费用131,845.02万元，工程建设其他费用33,501.03万元，基本预备费8,267.30万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	材料设备购置及安装费	其它费用	合计	技术经济指标			备注
						单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	128,607.33	3,237.69		131,845.02				
1	土建工程	120,723.07	3,237.69		123,960.76	m^2	446,770.11		
	住宅	76,756.96			76,756.96	m^2	301,007.68	2,550.00	
	商业	6,664.83			6,664.83	m^2	24,235.73	2,750.00	
	配套（公建）	2,922.79			2,922.79	m^2	10,628.34	2,750.00	
	地下建筑	34,378.49			34,378.49	m^2	110,898.36	3,100.00	
	门禁系统		46.24		46.24	套	68	6,800.00	
	消防设备		223.39		223.39	套	1	2,233,850.55	
	监控系统		268.06		268.06	套	1	2,680,620.66	
	电梯		2,700.00		2,700.00	部	108	250,000.00	
2	基础设施	7,884.26			7,884.26				
	道路铺装	2,410.36			2,410.36	m^2	80,345.33	300.00	
	绿化	902.22			902.22	m^2	60,147.72	150.00	
	排水工程	603.81			603.81	m^2	172,516.34	35.00	
	供水工程	345.03			345.03	m^2	172,516.34	20.00	

序号	工程或费用名称	建筑工程费	材料设备购置及安装费	其它费用	合计	技术经济指标			备注
						单位	数量	单价（元）	
	热力工程	948.84			948.84	m^2	172,516.34	55.00	
	燃气工程	431.29			431.29	m^3	172,516.34	25.00	
	消防工程	207.02			207.02	m^2	172,516.34	12.00	
	室外电路	1,897.68			1,897.68	m^2	172,516.34	110.00	
	照明工程	138.01			138.01	m^2	172,516.34	8.00	
二	其他费用			33,501.03	33,501.03				
1	土地费用			12,938.5	12,938.50	亩	258.77	50.00	
2	拆迁安置费			13,114.21	13,114.21				
3	建设单位管理费			659.23	659.23	%	0.50		财建〔2002〕394号
4	前期工作咨询费			65.00	65.00				豫发改收费〔2011〕627号
5	工程勘察费			791.07	791.07	%	0.60		〔2002〕10号《工程勘察设计收费管理规定》
6	工程设计费			2,768.75	2,768.75	%	2.10		〔2002〕10号《工程勘察设计收费管理规定》
7	工程监理费			1,582.14	1,582.14	%	1.20		发改价格〔2007〕670号
8	造价咨询服务费			791.07	791.07	%	0.60		
9	临时设施费			395.54	395.54	%	0.30		
10	工程保险费			395.54	395.54	%	0.30		
三	预备费			8,267.3	8,267.30				
	基本预备费			8,267.3	8,267.30		5.00%		

序号	工程或费用名称	建筑工程费	材料设备购置及安装费	其它费用	合计	技术经济指标			备注
						单位	数量	单价（元）	
四	投资合计	128,607.33	3,237.69	41,768.33	173,613.35				

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 项目形成资产内容权属及收支安排情况

经预估，项目建成后形成资产价值为 173,613.35 万元，项目资产权益归属于项目单位台前县住房和城乡建设局，资产记在项目单位，本项目债券存续期内预计总收入为 178,951.48 万元，为土地出让收入、商业销售收入和停车场销售收入，成本及相关税费为 47,828.53 万元，总收益为 131,122.95 万元。

本项目建成后项目上缴财政比例 71.84%。

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80,400.00万元。其中：2019

年已发行23,400.00万元，2020年已发行19,000.00万元，2021年已发行23,000.00万元，2024年已发行8,000.00万元；2025年计划申请使用7,000.00万元，其中：2025年已发行3,200.00万元，本次申请使用3,800.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金。为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方

政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任。各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章　项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按4.00%测算）：

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	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		23,400.00		23,400.00	4.00%	936.00	936.00
第 2 年	23,400.00	19,000.00		42,400.00	4.00%	936.00	936.00
第 3 年	42,400.00	23,000.00		65,400.00	4.00%	1,696.00	1,696.00
第 4 年	65,400.00			65,400.00	4.00%	2,616.00	2,616.00
第 5 年	65,400.00		23,400.00	42,000.00	4.00%	2,616.00	26,016.00
第 6 年	42,000.00	8,000.00	19,000.00	31,000.00	4.00%	1,680.00	20,680.00
第 7 年	31,000.00	7000	23,000.00	15,000.00	4.00%	1,240.00	24,240.00
第 8 年	15,000.00		-	15,000.00	4.00%	600.00	600.00
第 9 年	15,000.00		-	15,000.00	4.00%	600.00	600.00
第 10 年	15,000.00		8,000.00	7,000.00	4.00%	600.00	8,600.00
第 11 年	7,000.00		7,000.00	0.00	4.00%	280.00	7,280.00
合计		80,400.00	80,400.00			13,800.00	94,200.00

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，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，部分项目价格增长标准按照 2.10%的平均增长率逐年递增；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目为在建项目，预计建设期 6 年，实际开工日期 2019 年 3 月，因疫情原因导致工期延长，预计 2025 年 3 月完工，本项目建设期与运营期交叉进行，预计项目在债券续存期第 6 年开始产生收益。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	腾出土地	土地出让收入	155,482.62	86.89%
2	棚户区建设	商业销售收入	12,644.44	7.07%
4	棚户区建设	停车位销售收入	10,824.42	6.05%
合计			**178,951.48**	**100.00%**

（1）土地出让收入

改造区占地面积共约 858.65 亩，涉及征收 1,176 户，征收房屋总建筑面积 208,675.00 ㎡。

本项目共涉及台前县屈岭、郭庄、东关路三个自然村的征收及安置，征收区域总占地面积 858.65 亩（均为集体建设用地），涉及征收 1,176 户，4,075 人，征收房屋总建筑面积 208,675.00m²（均为有产权、

合法住宅）。可出让土地具体情况如下表：

序号	项目	征收情况					
		征收范围	征收区域面积（亩）	征收户数（户）	涉迁人数（人）	征收房屋建筑面积（㎡）	
						合计	其中住宅
1	屈岭村	纬六路以南、北顺路以北、京九铁路以西、长财路以东	257.79	400.00	1,360.00	71,400.00	71,400.00
2	郭庄村	经二路以西、纬六路以南、纬七路以北、经一路以东	262.28	290.00	1,015.00	50,750.00	50,750.00
3	东关路村	S101 以南、纬六路以北、经二路以西、经四路以东	338.58	486.00	1,700.00	86,525.00	86,525.00
4	合计		858.65	1,176.00	4,075.00	208,675.00	208,675.00

本项目目前尚未开始出让，出让计划为从债券续存期第 6 年开始出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）						
	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
商住用地	171.73	171.73	171.73	171.73	171.73		858.65

本项目拟出让土地价格参考项目周边已出让的土地，具体信息如下：

金额单位：人民币万元

电子监管号	宗地位置	用途	面积（亩）	土地出让金	单价
4109272021B00230	将军路东侧、环湖路西侧、凤回路北侧、东迎宾大道南侧	商住用地	82.12	15,342.00	186.83
4109272021B00210-1	建德商业广场南侧、思源路西侧、金水南路东侧、凤栖路北侧	商住用地	58.29	12,252.00	210.21
4109272021B00146	政和大道南、金水南路东	商住用地	19.27	3,613.00	187.51
4109272021B00134	政和大道南、金水南路西	商住用地	40.96	7,766.00	189.58
4109272021B00120	金水南路以西、公艺街以北	商住用地	79.68	14,512.00	182.12
4109272020B00095	台前县新区民生路东、中医院南、朝阳路西、凤回路北	商住用地	51.61	9,357.00	181.31

电子监管号	宗地位置	用途	面积（亩）	土地出让金	单价
4109272020B00106	台前县新区民生路东、凤回路南、朝阳路西、凤梧路北	商住用地	98.30	13,813.00	140.52
4109272020B00088	台前县凤翔大道北、京九铁路绿化带东、刘合胜住宅用地南、濮阳市中亚置业有限公司用地	商住用地	16.23	1,800.00	110.94
平均价格					173.63

参考以上项目周边已出让的 8 宗土地，基于谨慎性原则，本项目运营期第 1 年按照以上统计宗地的平均价格 173.63 万元/亩测算。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，土地出让收入按照 2.10%的增长率增长。

（2）商业用房销售收入

①数量

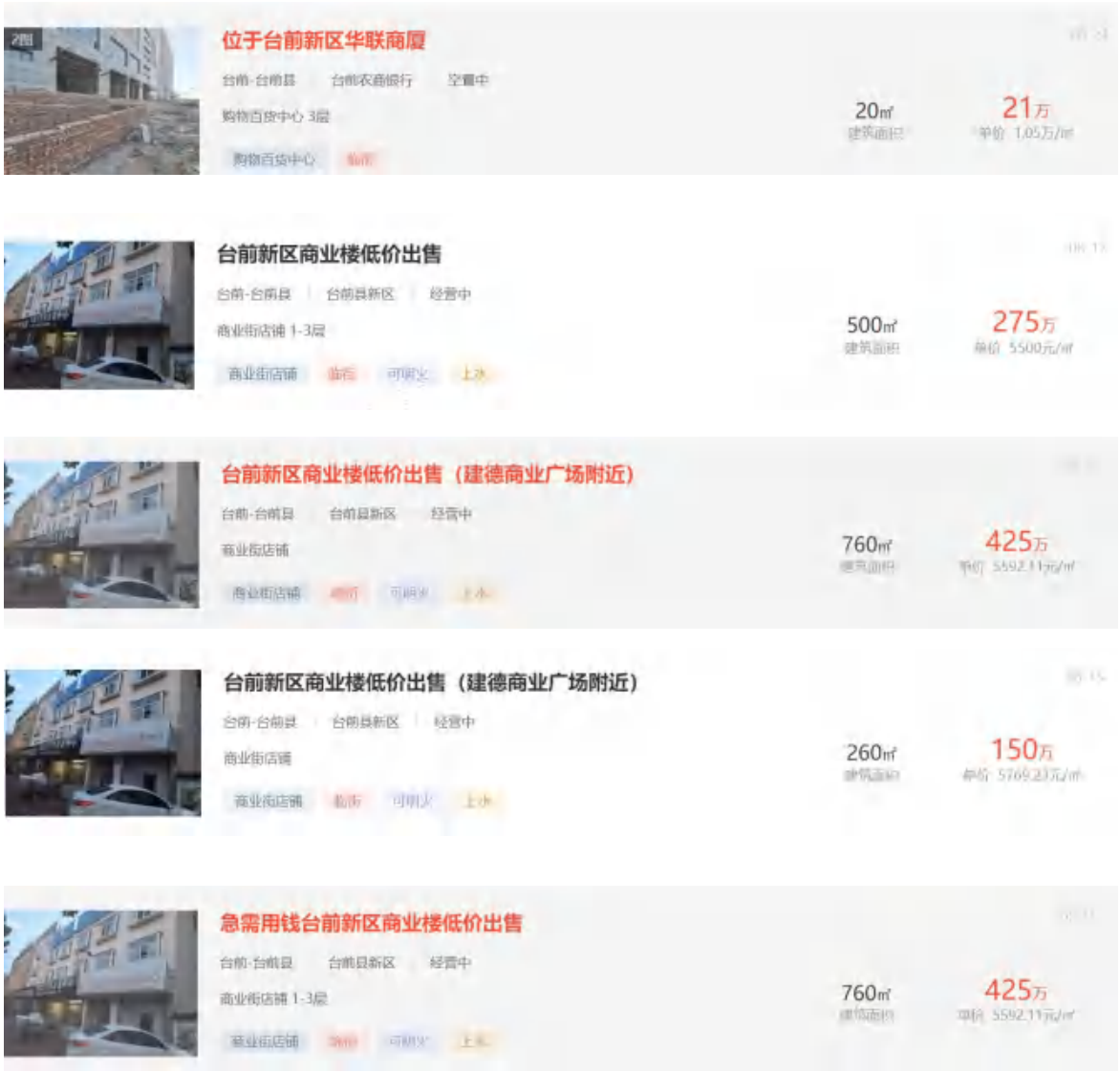
项目建设配套商业24,235.73㎡，具体如下

序号	项目	新建商业建筑面积	位置
1	屈岭安置区	9,826.85	中兴大道东、百顺路北、幸福路南、京九铁路西
2	郭庄安置区	8,288.88	经六路与纬四路交叉口西北角
3	东关路安置区	6,120.00	经三路西侧、S101 南侧
合计		24,235.73	

②价格

根据网络平台查询信息，濮阳市台前县住宅出售价格如下：





以上，出售最高价为 10,500.00 元/㎡，最低为 5,500.00 元/㎡。基于谨慎性原则，按照以上最低价格 5500.00 元/㎡作为本项目测算的基础，考虑物价上涨，商业用房出售收入按照 2.10%的增长率增长。

③负荷率

本项目按照安置区面积，人口等合理规划建设商业面积，因此，商业建筑面积建成后出售率有保障。基于谨慎性原则，运营期每年按照 15.00%的比例出售商业面积，共出售 90.00%，剩余商业面积以后年限出售。

（3）车位销售收入

①数量

共建设停车位2,966个，其中：屈岭安置区建设1,096个车位，郭庄安置区规划850个车位，东关路安置区建设1,020个车位。

②价格

根据网络平台查询的信息显示，车位出售价格如下：

序号	参考项目	性质	价格（万元/车位）
1	濮阳中央城	濮阳市华龙区	9.50
2	濮阳龙城名郡	濮阳市华龙区	13.00
3	濮阳建业壹号城邦	濮阳市华龙区	5.50

参考以上案例，出售最高价为13.00万元/车位，最低为5.50万元/车位。考虑到本项目为安置区，参考以上最低价格，按最低价的7折3.85万元/车位进行测算，考虑物价上涨，车位出售收入按照2.10%的增长率增长。

③负荷率

据统计，2021年全国机动车保有量达3.95亿辆，其中汽车3.02亿辆；机动车驾驶人达4.81亿人，其中汽车驾驶人4.44亿人。2021年全国新注册登记机动车3,674万辆，新领证驾驶人2,750万人。新注册登记机动车3,674.00万辆，同比增加346.00万辆。截至2021年底，全国机动车保有量达3.95亿辆，扣除报废注销量比2020年增加2,350.00万辆，增长6.32%。2021年全国新注册登记机动车3,674.00万辆，比2020年增加346.00万辆，增长10.38%；比2019年增加460.00万，增长14.31%。截至2021年3月，全国汽车保有量为2.87亿辆，其中私家车保有量为2.29亿辆，全国人口共14.12亿人，人均

汽车保有量为0.16辆。因此，屈岭安置区建设1096个车位，郭庄安置区规划850个车位，东关路安置区建设1020个车位，可用来优惠出售给居民。

据濮阳市中心城区停车场规划总报告数据反映，截至2019年末全市民用汽车保有量63.46万辆，比上年末增长15.30%。其中，私人汽车58.60万辆，增长15.70%。民用轿车保有量35.82万辆，增长15.90%。其中，私人轿车34.72万辆，增长16.00%。汽车保有量快速增长，越来越多的居民选择购买停车位。基于谨慎性原则，运营期每年按照15.00%的比例出售停车位，共出售90.00%，剩余车位以后年限出售。

3.项目运营成本分析

本项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

（1）土地出让税费

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，台前县标准为15.00元/㎡。

类型	征收标准
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），台前县10.00元/㎡。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。

（2）销售收入成本

①管理费用

本项目管理费用按照当年商业销售和停车位销售销售收入的1.00%测算，运营期内随着收入的增加而增加，该成本包括由于项目运营过程中产生水电费（仅为工作人员日常水电费用）。

②职工薪酬

本项目正常运转暂定需要员工21人。其中：管理人员1名，工资按7.00万元/年测算；销售人员10名，工资按6.00万元/年测算；财务人员2人，工资按5.00万元/年测算；其他职工8人，工资按5.00万元/年测算。职工福利费按工资及福利费的14.00%测算。考虑到物价上涨，该项成本每年增长2.10%。

③销售费用

本项目销售费用为项目在销售过程中产生的宣传等费用，按照当年销售收入的2.00%测算，运营期内随着收入的增加而增加。

④销售税金

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。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和销售费用按6%测算，附加税税率按10%测算，所得税税率按25%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，土地增值税的税率为四级超率累进税率，即增值额未超过扣除项目金额50%的，税率为30%，增值额占扣除金额50%至100%，税率40%，增值额占比100%至200%，税率50%，增值额占比200%以上，税率为60%。也就是说，转让增值的部分，分段按照比例征收土地增值税。经过抵消，本项目每年土地增

值税为如下：

项目	合计	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
土地增值税	1,309.90	186.18	198.68	211.44	224.47	237.77	251.35
税费合计	1,309.90	186.18	198.68	211.44	224.47	237.77	251.35

4.净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据见下表。

表 5-4 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	计算期						
				基期数据	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	**收入合计**		**178,951.48**		**33,529.80**	**34,234.19**	**34,951.49**	**35,683.42**	**36,434.47**	**4,118.11**
1	土地出让收入		**155,482.62**		29,817.48	30,444.29	31,083.13	31,735.70	32,402.02	
	单价	商住用房		173.63	173.63	177.28	181.00	184.80	188.68	192.64
2	商业销售收入		12,644.44		1,999.45	2,041.44	2,084.31	2,128.08	2,172.77	2,218.39
	数量				24,235.73	24,235.73	24,235.73	24,235.73	24,235.73	24,235.73
	价格				5,500.00	5,615.50	5,733.43	5,853.83	5,976.76	6,102.27
	出售率				15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
3	停车位销售收入		10,824.42		1,712.87	1,748.46	1,784.05	1,819.64	1,859.68	1,899.72
	数量（个）				2,966.00	2,966.00	2,966.00	2,966.00	2,966.00	2,966.00
	价格				3.85	3.93	4.01	4.09	4.18	4.27
	出售率				15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
二	**成本合计**		**47,828.53**		**9,034.74**	**9,230.44**	**9,429.84**	**9,633.48**	**9,841.69**	**658.34**
1	土地出让基金及费用	万元	16,378.29		3,147.75	3,210.45	3,274.31	3,339.57	3,406.21	

序号	项目	单位/取费标准	合计	计算期						
				基期数据	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
	上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	4,664.47		894.52	913.33	932.49	952.07	972.06	
	农业土地开发资金	15.00 元/㎡*30.00%	257.60		51.52	51.52	51.52	51.52	51.52	
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	3,109.65		596.35	608.89	621.66	634.71	648.04	
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	4,664.47		894.52	913.33	932.49	952.07	972.06	
	土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	3,109.65		596.35	608.89	621.66	634.71	648.04	
	新增建设用地有偿使用费	10.00 元/㎡	572.45		114.49	114.49	114.49	114.49	114.49	
2	土地收益提取各类资金	万元	27,820.84		5,333.94	5,446.76	5,561.76	5,679.22	5,799.16	
	教育资金	土地出让收益的 10.00%	13,910.42		2,666.97	2,723.38	2,780.88	2,839.61	2,899.58	
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	13,910.42		2,666.97	2,723.38	2,780.88	2,839.61	2,899.58	
3	出售成本		3,629.39		553.05	573.23	593.77	614.69	636.32	658.34
	管理费用		469.38		74.25	75.80	77.37	78.95	80.65	82.36
	职工薪酬		676.66		107.00	109.25	111.54	113.88	116.28	118.72
	销售费用		1,173.46		185.62	189.50	193.42	197.39	201.62	205.91
	税费合计		1,309.89		186.18	198.68	211.44	224.47	237.77	251.35
三	**收益合计**		**131,122.95**		**24,495.06**	**25,003.75**	**25,521.65**	**26,049.94**	**26,592.78**	**3,459.77**

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下：

表 5-5 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期投入	运营期收益						
			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									
经营活动收入	178,951.48	-	33,529.80	34,234.19	34,951.49	35,683.42	36,434.47	4,118.11	
经营活动支出（含税费）	47,828.53	-	9,034.74	9,230.44	9,429.84	9,633.48	9,841.69	658.34	
经营活动产生的现金净额	131,122.95	-	24,495.06	25,003.75	25,521.65	26,049.94	26,592.78	3,459.77	-
二、投资活动产生的现金	-								
建设成本支出（含建设期利息）	173,613.35	173,613.35							
投资活动产生的现金净额	-173,613.35	-173,613.35	-						
三、融资活动产生的现金	-								
中央预算资金	18,713.35	18,713.35							
县级财政资金	74,500.00	74,500.00							
债券资金	80,400.00	80,400.00							
县级垫付资金	2,000.00		2,000.00						
偿还债券本金	73,400.00		23,400.00	19,000.00	23,000.00	-	-	8,000.00	7,000.00
偿还县级财政垫付资金	2,000.00			2,000.00					
支付债券利息	7,336.00		2,616.00	1,680.00	1,240.00	600.00	600.00	600.00	280.00

年度	合计	建设期投入	运营期收益						
			第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
融资活动产生的现金净额	92,877.35	173,613.35	-24,016.00	-22,680.00	-24,240.00	-600.00	-600.00	-8,600.00	-7,280.00
四、净现金流量	50,386.95	-	479.06	2,323.75	1,281.65	25,449.94	25,992.78	-5,140.23	-7,280.00
五、累计现金流量	50,386.95	-	479.06	2,802.81	4,084.46	29,534.40	55,527.18	50,386.95	43,106.95

5.3 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表：

表 5-6 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			累计收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		936.00	936.00	
第 2 年		936.00	936.00	
第 3 年		1,696.00	1,696.00	
第 4 年		2,616.00	2,616.00	
第 5 年	23,400.00	2,616.00	26,016.00	24,495.06
第 6 年	19,000.00	1,680.00	20,680.00	25,003.75
第 7 年	23,000.00	1,240.00	24,240.00	25,521.65
第 8 年	-	600.00	600.00	26,049.94
第 9 年	-	600.00	600.00	26,592.78
第 10 年	8,000.00	600.00	8,600.00	3,459.77
第 11 年	7,000.00	280.00	7,280.00	
合计	80,400.00	13,800.00	94,200.00	131,122.95
本息覆盖倍数	1.39			

注：本项目建设期债券利息由县级资金进行支付。

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 131,122.95 万元，应付债券本金及利息合计 94,200.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.39倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章　风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会

导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章　事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：**予以支持**。

台前县前街村等三个城中村改造项目

实施方案



日期：二〇二二年十一月

目 录

第一章 项目概况.....1
1.1 项目名称.....1
1.2 项目参与单位.....1
1.3 项目性质.....1
1.4 建设地点.....2
1.5 建设规模及内容.....2
1.6 建设期.....3
1.7 总投资及资金筹措.....4
1.8 项目手续.....4
1.9 债券资金使用合规性.....4
1.10 项目资金保障措施.....5
1.11 主管部门责任.....5
1.12 项目主体及运作模式.....6
第二章 项目社会经济效益.....7
2.1 项目的提出.....7
2.2 政策背景.....7
2.3 社会效益.....8
2.4 经济效益.....8
2.5 项目公益性.....8
第三章 项目投资估算.....10
3.1 估算范围.....10
3.2 估算说明.....10
3.3 投资估算表.....10
3.4 项目形成资产内容权属及收支安排情况.....10
第四章 项目专项债券融资方案.....14
4.1 编制依据.....14
4.2 债券使用计划及期限.....14
4.3 债券信息披露.....15
4.4 投资者保护措施.....16
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....17

5.1 应付债券本息情况.....17
5.2 经营现金流分析.....17
5.3 项目本息覆盖倍数.....24
5.4 总体评价结果.....27
第六章　风险分析.....28
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施.....28
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施.....28
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....29
第七章　事前绩效评估.....31
7.1 事前绩效评估方法.....31
7.2 事前绩效评估内容.....32
7.3 事前绩效评估结论.....32

第一章　项目概况

1.1 项目名称

台前县前街村等三个城中村改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为台前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台前县住房和城乡建设局。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	台前县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410927MB0P4679X3
机构性质	行政单位
法定代表人	张勇
机构地址	河南省台前县纬六路综合楼 8 号 307 室
赋码机关	台前县机构编制委员会办公室

台前县住房和城乡建设局在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.6 建设期

本项目为在建项目，实际开工日期 2018 年 12 月，预计 2025 年 12 月完工。

1.4 建设地点

项目采用异地安置的方式，安置区位于台前县 S101 以南、纬七路以北、经一路以西、经二路以东（即湖区东北角）。



1.5 建设规模及内容

本项目改造区占地面积约 737.16 亩，共涉及居民 2,602 人，907 户，拆迁房屋及构筑物 162,184.00 ㎡（均为有产权住房）。规划用地面积 180,455.68 ㎡（合 270.68 亩），总建筑面积 517,416.14 ㎡，其中地上建筑面积 353,350.19 ㎡，地下建筑面积 164,065.95 ㎡，地上主要建设安置住宅建筑面积 302,971.63 ㎡，配套（公建）建筑面积 13,959.06 ㎡，商业用房 36,419.50 ㎡。地下主要建设住宅库房建筑面积 38,041.32 ㎡，地下车库建筑面积 126,024.63 ㎡。安置总户数 2,823 户，总人口 9,033 人，设绿地面积 63,159.50 ㎡，道路硬化 90,115.73

㎡，停车位3,316个（地上425个，地下2,891个）。

前街村拆迁区域为S101以南、纬七路以北、经一路以西、经二路以东，拆迁居民313户，900人，拆迁房屋及构筑物建筑面积55,798.00㎡，均为有产权住宅。

后街村拆迁区域为S101以南、纬七路以北、经一路以西、经二路以东，拆迁户数295户，952人，拆迁房屋及构筑物建筑面积52,941.00㎡，均为有产权住宅。

西街村城拆迁区域为S101以南、纬七路以北、经一路以西、经二路以东，拆迁户数299户，750人，拆迁房屋及构筑物建筑面积53,445.00㎡，均为有产权住宅。

表1-2项目主要建设技术指标一览表

序号	类别	单位	数量
1	总用地面积	㎡	180,455.68
2	总建筑面积	㎡	517,416.14
3	地上建筑面积	㎡	353,350.19
3.1	住宅建筑面积	㎡	302,971.63
3.2	商业建筑面积	㎡	36,419.50
3.3	配套（公建）建筑面积	㎡	13,959.06
4	地下建筑面积	㎡	164,065.95
4.1	住宅库房建筑面积	㎡	38,041.32
4.2	地下车库建筑面积	㎡	126,024.63
5	绿化面积	㎡	63,159.50
6	道路、硬化面积	㎡	90,115.73
7	机动车停车位	辆	3,316
7.1	地上停车	辆	425
7.2	地下停车	辆	2,891
8	自行车存放	辆	6,161
9	居住总人口	人	9,033

序号	类别	单位	数量
10	居住总户数	户	2,823

1.7 总投资及资金筹措

项目总投资 194,122.39 万元，财政预算资金 112,923.39 元，专项债券资金 81,199.00 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	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计	占比
财政预算资金	300.00	500.00	1,000.00	1,300.00	1,492.00	50,000.00	58,331.39	112,923.39	58.17%
专项债券资金	4,400.00	10,000.00	10,000.00	36,799.00		10,100.00	9,900.00	81,199.00	41.83%
合计	4,700.00	10,500.00	11,000.00	38,099.00	1,492.00	60,100.00	68,231.39	194,122.39	

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得台前县发展和改革委员会《关于台前县前街村等 3 个城中村改造项目可行性研究报告的批复》（台发改〔2018〕26 号）的批复以及台前县发展和改革委员会《关于调整台前县前街村等三个城中村改造项目可研报告的批复》（台发改〔2022〕228 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 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保

支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

1.11 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政

部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为台前县住房和城乡建设局，主管部门为台前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台前县住房和城乡建设局，项目建设及运营单位均为台前县住房和城乡建设局。

关于项目债券资金使用，由台前县住房和城乡建设局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴及债券本息偿付，台前县自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，台前县财政局根据台前县自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

第二章　项目社会经济效益

2.1 项目的提出

改造区域大部分房屋建于上世纪70年代左右，房屋一层砖混结构居多，部分2-3层或砖木结构瓦房，征收涉及房屋密度高、总量大、情况复杂，由于使用年限过长，存在房屋质量差、基础设施落后、治安难点较多、隐患暗藏较大等一系列突出问题。

此次拆迁的区域面积达737.16亩，拆迁居民907户，住房制度改革之前，许多单位建设家属院或居民自建房，规划不到位，形成胡同狭窄，车辆进不去，治安及消防隐患大的居住群。这片区域的房屋早已老化破败，有的房子甚至已经坍塌，不能再居住。更多的原住民选择搬离，这些区域没有下水管，缺乏公共取暖，杂乱的环境，俨然已经成为与快速发展的城市格格不入的角落地区。此外，拆迁区域低保、特困、残疾等困难户多的现象也很突出，经过台前县拆迁部门的深入调查及多次摸底，居民对于棚户区改造盼望已久，老百姓期盼能够更早一点搬进新居，告别低矮破旧的老平房。

根据台前县2018年棚户区改造规划，本项目符合该文件支持的棚户区改造项目，且该项目列入2018至2020年河南省棚改计划，从三年（2018-2020）棚改规划项目中优先实施。

基于以上，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合国务院《国务院关于解决城市低收入家庭住房

困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）文件、《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295号）、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）、《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190号）文件等政策文件要求。

2.3 社会效益

当前台前县城市规划区内棚户区居民的弱势群体主要包括“五保户”、“低保户”、孤寡老人、妇女和儿童等。其生活条件、生活水平、居住环境较差，尤其部分弱势群体居住在几十年前建设的老房屋，没有收入来源，主要靠政府补助及亲友接济生活。项目建成后，不仅能够提供优美的居住环境，根本上改变居住条件，并且将在拆迁安置过程中建立与完善弱势群体保障体系，门卫、绿化、保洁等工作优先面向弱势群体，提高其生活水平与幸福指数。

2.4 经济效益

当前台前县城市规划区内棚户区居民主要居住在潮湿、破旧的房屋，生活环境较差，严重影响了生活质量的提高。安置区建成后，居民将搬进配套设施完善、环境优美的居住小区，生活环境将得到很大程度的改善。安置区将采用清洁、高效的能源，且居民的生产、生活劳动强度减轻，疾病减少，家庭医疗支出减少，卫生面貌得到改善，居民整体生活质量提高。

2.5 项目公益性

本项目迁拆安置涉及台前县城市规划区内棚户区居民，其当前收

入来源主要为企业打工收入，零星营业收入，收入来源不稳定。项目建成后，可引导当地居民发展第三产业，增加收入来源，改善收入结构，增大第三产业占总收入的比重，居民整体收入增加。

本项目还可带来就业机会，主要包含两个方面：一是建设期和运营期直接创造的临时或永久性工作岗位，例如施工期的非技术工种，运营期门卫、绿化、保洁等；二是项目间接带来的就业机会，环境的改善将吸引外来投资建企提供就业机会，例如酒店、餐饮、企业等。

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

本项目投资构成主要为工程费用、工程建设其他费用和基本预备费。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性指南》（计办投资 2002-15 号）；

2.《投资项目经济咨询评估指南》（资经 1998-11 号）；

3.《河南省建筑和装饰工程综合基价》（2008）；

4.《濮阳市建设工程材料基准价格信息》；

5.河南省人民政府《关于调整河南省征地区片综合地价》的通知（豫政 2013-11 号）；

6.濮阳市人民政府《关于调整国家建设征地地上青苗和附着物补偿标准》的通知（濮政文 2014-69 号）；

7.类似工程造价指标；

8.金融机构发布的贷款利率。

3.3 投资估算表

项目总投资 194,122.39 万元，其中工程费用 153,810.77 万元，工程建设其他费用 31,067.70 万元（包括安置区土地费用 13,534.11 万元、拆迁安置费 8,855.19 万元），基本预备费 9,243.92 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	投资估算					技术经济指标		
	工程或费用名称	建筑工程费	材料设备购置及安装费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	150,495.37	3,315.40		153,810.77			
1	土建工程	141,972.31	3,315.40		145,287.71	㎡	517,416.14	
1.1	住宅	77,257.77			77,257.77	㎡	302,971.63	2,550.00
1.2	商业	10,015.36			10,015.36	㎡	36,419.50	2,750.00
1.3	配套（公建）	3,838.74			3,838.74	㎡	13,959.06	2,750.00
1.4	地下建筑	50,860.44			50,860.44	㎡	164,065.95	3,100.00
1.5	门禁系统		46.24		46.24	套	68	6,800.00
1.6	消防设备		258.71		258.71	套	1	2,587,080.70
1.7	监控系统		310.45		310.45	套	1	3,104,496.84
1.8	电梯		2,700.00		2,700.00	部	108	250,000.00
2	基础设施	8,523.06			8,523.06			
2.1	道路铺装	2,793.59			2,793.59	㎡	90,115.73	310.00
2.2	绿化	947.39			947.39	㎡	63,159.50	150.00
2.3	排水工程	631.59			631.59	㎡	180,455.68	35.00
2.4	供水工程	360.91			360.91	㎡	180,455.68	20.00
2.5	热力工程	992.51			992.51	㎡	180,455.68	55.00

序号	投资估算					技术经济指标		
	工程或费用名称	建筑工程费	材料设备购置及安装费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
2.6	燃气工程	451.14			451.14	㎡	180,455.68	25.00
2.7	消防工程	216.55			216.55	㎡	180,455.68	12.00
2.8	室外电路	1,985.01			1,985.01	㎡	180,455.68	110.00
2.9	照明工程	144.36			144.36	㎡	180,455.68	8.00
二	其他费用			31,067.70	31,067.70			
1	土地费用			13,534.11	13,534.11	亩	270.68	50.00
2	拆迁安置费			8,855.19	8,855.19			
3	建设单位管理费			769.05	769.05	%	0.50	
4	前期工作咨询费			65.00	65.00			
5	工程勘察费			922.86	922.86	%	0.60	
6	工程设计费			3,230.03	3,230.03	%	2.10	
7	工程监理费			1,845.73	1,845.73	%	1.20	
8	造价咨询服务费			922.86	922.86	%	0.60	
9	临时设施费			461.43	461.43	%	0.30	
10	工程保险费			461.43	461.43	%	0.30	
三	预备费			9,243.92	9,243.92			
1	基本预备费			9,243.92	9,243.92			
四	建设投资合计	150,495.37	3,315.40	40,311.62	194,122.39			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

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安置住宅建筑面积302,971.63㎡，配套（公建）建筑面积13,959.06㎡，商业用房36,419.50㎡。地下主要建设住宅库房建筑面积38,041.32㎡，地下车库建筑面积126,024.63㎡。安置总户数2,823户，总人口9,033人，设绿地面积63,159.50㎡，道路硬化90,115.73㎡，停车位3,316个（地上425个，地下2,891个）。

经预估，项目建成后形成资产价值为194,122.39万元，项目资产权益归属于项目单位台前县住房和城乡建设局，资产登记在项目单位台前县住房和城乡建设局。

本项目债券存续期内预计土地出让收入为165,299.52万元，相关成本45,033.83万元，总收益120,265.71万元。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80.85%。

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81,199.00万元。其中：2019

年已发行4,400.00万元，2020年已发行10,000.00万元，2021年已发行10,000.00万元，2022年已发行36,799.00万元，2024年已发行10,100.00万元，2025年计划申请使用9,900.00万元，2025年已发行5,000.00万元；本次申请使用2,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

表4-1专项债券使用计划表

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2022年使用调整资金	2024年	2025年	合计
1．计划使用	4,400.00	10,000.00	10,000.00	35,100.00	1,699.00	10,100.00	9,900.00	81,199.00
其中：已发行	4,400.00	10,000.00	10,000.00	35,100.00	1,699.00	10,100.00	5,000.00	76,299.00
本次申请							2,000.00	2,000.00
未使用							2,900.00	2,900.00
2．付息方式	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次	
3．还本方式	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	
4．期限	已发行为5年期债券，本次申请为5年期债券							
5．测算利率	为方便测算，已发行和本次申请统一按4.00%测算							

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生

对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金。为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任。各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章　项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按4.00%测算——针对已有过发行记录的项目）：

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	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
2019年		4,400.00		4,400.00	4.00%		
2020年	4,400.00	10,000.00		14,400.00	4.00%	176.00	176.00
2021年	14,400.00	10,000.00		24,400.00	4.00%	576.00	576.00
2022年	24,400.00	36,799.00		61,199.00	4.00%	976.00	976.00
2023年	61,199.00			61,199.00	4.00%	2,447.96	2,447.96
2024年	61,199.00	10,100.00	6,099.00	65,200.00	4.00%	2,447.96	8,546.96
2025年	65,200.00	9,900.00	10,000.00	65,100.00	4.00%	2,608.00	12,608.00
2026年	65,100.00		10,000.00	55,100.00	4.00%	2,604.00	12,604.00
2027年	55,100.00		35,100.00	20,000.00	4.00%	2,204.00	37,304.00
2028年	20,000.00		-	20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2029年	20,000.00		10,100.00	9,900.00	4.00%	800.00	10,900.00
2030年	9,900.00		9,900.00	-	4.00%	396.00	10,296.00
合计		81,199.00	81,199.00			16,035.92	97,234.92

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，部分项目价格增长标准按照 2.10%的平均增长率逐年递增。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	棚户区建设	土地出让收入	145,279.50	87.89%
2	棚户区建设	商业用房出售收入	20,020.02	12.11%
合计			**165,299.52**	**100.00%**

（1）土地出让收入

①数量

本项目属于棚户区改造项目，相应土地全部位于台前县，土地性质规划为商住用地。根据可行性研究报告，项目可供出让土地面积为 737.16 亩。其中：前街村拆迁区域为 S101 以南、纬七路以北、经一路以西、经二路以东，拆迁居民 313 户，900 人，拆迁房屋及构筑物建筑面积 55,798.00 ㎡，均为有产权住宅；后街村拆迁区域为 S101 以南、纬七路以北、经一路以西、经二路以东，拆迁户数 295 户，952 人，拆迁房屋及构筑物建筑面积 52,941.00 ㎡，均为有产权住宅；西街村城拆迁区域为 S101 以南、纬七路以北、经一路以西、经二路以

东，拆迁户数299户，750人，拆迁房屋及构筑物建筑面积53,445.00㎡，均为有产权住宅。

可出让土地具体情况如下表：

安置方式	项目	征收户数	征收房屋面积（㎡）	地块	占地面积（亩）
产权置换异地安置	后街村	295	52,941.00	S101以南、纬七路以北、经一路以西、经二路以东	221.60
产权置换异地安置	前街村	313	55,798.00	S101以南、纬七路以北、经一路以西、经二路以东	257.78
产权置换异地安置	西街村	299	53,445.00	S101以南、纬七路以北、经一路以西、经二路以东	257.78
合计		907	162,184.00		737.16

假设本项目可出让土地在债券整体存续的第6-11年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）							
	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	
住宅用地	105.31	105.31	105.31	105.31	105.31	105.31	105.31	737.16

②价格

本项目拟出让土地价格参考项目周边已出让的土地，具体信息如下：

金额单位：人民币万元

年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积（亩）	土地出让金（万元）	单价
2021	4109272021B00230	将军路东侧、环湖路西侧、凤回路北侧、东迎宾大道南侧	商住用地	82.12	15,342.00	186.83
2021	4109272021B00210-1	建德商业广场南侧、思源路西侧、金水南路东侧、凤栖路北侧	商住用地	58.29	12,252.00	210.21
2021	4109272021B00146	政和大道南、金水南路东	商住用地	19.27	3,613.00	187.51
2021	4109272021B00134	政和大道南、金水南路西	商住用地	40.96	7,766.00	189.58
2021	4109272021B00120	金水南路以西、公艺街以北	商住用地	79.68	14,512.00	182.12

年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积（亩）	土地出让金（万元）	单价
2020	4109272020B00095	台前县新区民生路东、中医院南、朝阳路西、凤回路北	商住用地	51.61	9,357.00	181.31
平均价格						189.33

本项目土地出让价格参考以上价格的均价，运营期第 1 年按照 185.00 万元/亩进行测算。根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，土地出让价格每年按照 2.10%的增长率增长。

（2）商业用房出售收入

①数量

本项目安置区规划用地面积 180,455.68 ㎡（合 270.68 亩），总建筑面积 517,416.14 ㎡，其中地上建筑面积 353,350.19 ㎡，地下建筑面积 164,065.95 ㎡，地上主要建设安置住宅建筑面积 302,971.63 ㎡，配套（公建）建筑面积 13,959.06 ㎡，商业用房 36,419.50 ㎡，本项目可用于出售的商业用房面积为 3.64 万㎡。

假设本项目商业用房在债券整体存续的第 7-11 年出让，具体出让情况如下：

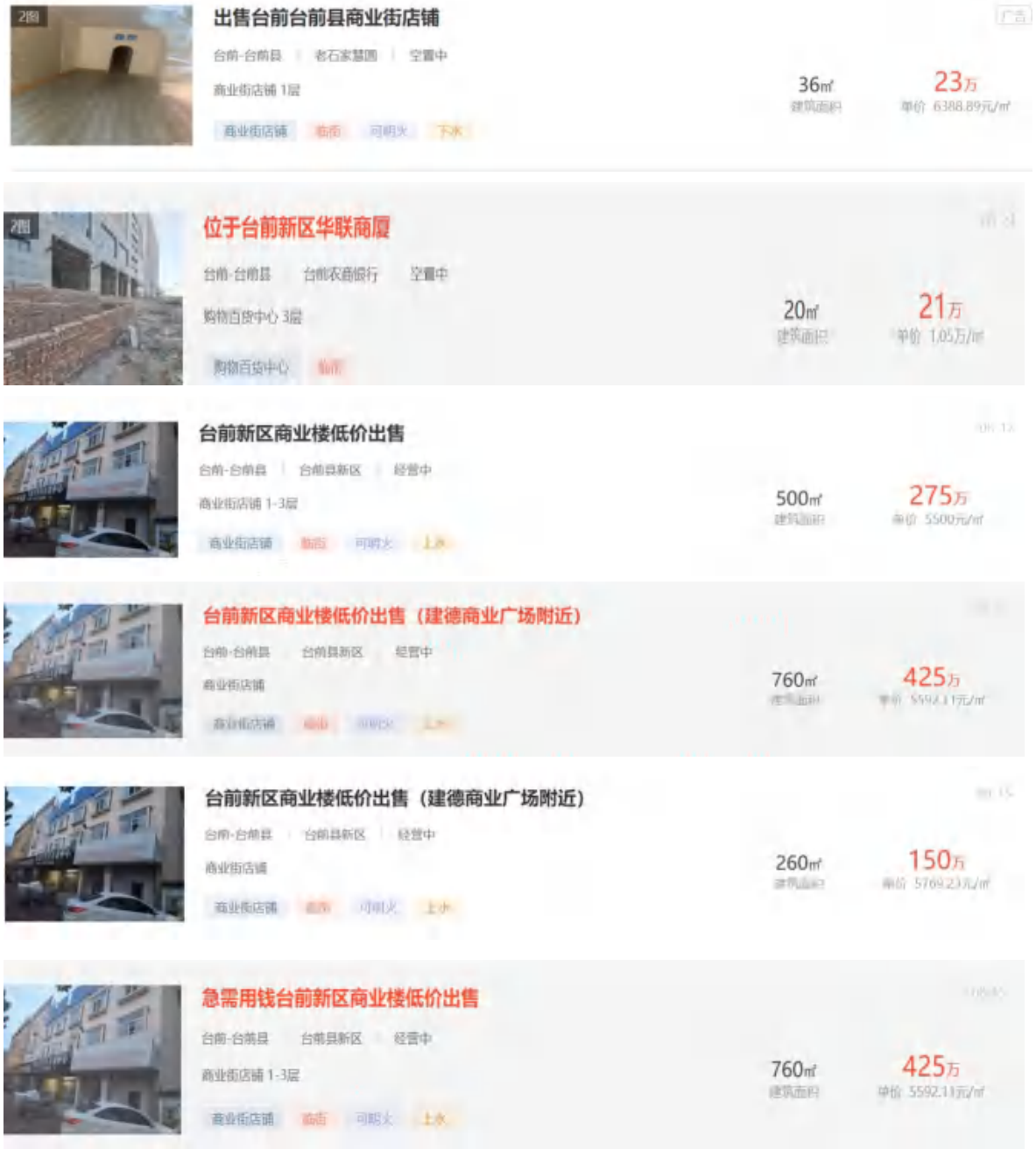
项目	出让面积（万㎡）						
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2029 年	合计
	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	
商业用房	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	3.64

②价格

参考台前县商业用房出售最高价为 10,500.00 元/㎡，最低为 5,500.00 元/㎡。基于谨慎性原则，按照以上最低价格 5500.00 元/㎡作

为本项目测算的基础，运营期不再考虑价格的增长。

根据网络平台查询信息，濮阳市台前县住宅出售价格如下：



3.项目运营成本分析

本项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

（1）土地出让税费

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，台前县标准为15.00元/㎡。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	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），台前县10.00元/㎡。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。

（2）销售收入成本

①工资及福利费

本项目正常运转暂定需要员工10人。根据2021年河南统计年鉴，濮阳市2018年人均工资为34,668.00元/年、2019年人均工资为33,664.00元/年、2020年人均工资为38,337.00元/年。基于谨慎性原则，本项目人均工资及福利费按6.00万元/年计算，考虑物价上涨因素，该成本按照2.10%的平均增长率逐年递增。

②管理及其他费用

该成本包括项目运营过程中管理活动产生相关费用以及其他无法预计的费用，每年按照商业用房出售收入的1%测算。

③销售费用

本项目销售费用为项目在销售过程中产生的宣传等费用，每年按照商业用房出售收入的1%测算。

④土地增值税

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。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和销售费用按6%测算；销售不动产进项税税率按5%测算；附加税税率按10%测算；所得税税率按25%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，土地增值税的税率为四级超率累进税率：即增值额未超过扣除项目金额50%的，税率为30%；增值额占扣除金额50%至100%，税率40%；增值额占比100%至200%，税率50%；增值额占比200%以上，税率为60%。转让增值的部分，分段按照比例征收土地增值税，经过抵消，本项目每年土地增值税为476.79万元。

4.净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据见下表。

表 5-4 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	计算期						
				第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一	**收入合计**		**165,299.52**	**19,482.09**	**23,228.41**	**23,646.48**	**24,072.98**	**24,508.96**	**24,953.36**	**25,407.24**
1	土地出让收入		145,279.50	19,482.09	19,891.74	20,309.81	20,736.31	21,172.29	21,616.69	22,070.57
	数量（亩）	商住用房	737.16	105.31	105.31	105.31	105.31	105.31	105.31	105.31
	单价（元/亩）			185.00	188.89	192.86	196.91	201.05	205.27	209.58
2	商业销售收入		20,020.02		3,336.67	3,336.67	3,336.67	3,336.67	3,336.67	3,336.67
	数量（万㎡）		3.64		0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
	单价（元/㎡）				5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00
二	**成本合计**		**45,033.83**	**5,681.33**	**6,254.64**	**6,372.96**	**6,493.69**	**6,617.08**	**6,742.82**	**6,871.29**
1	土地出让基金及费用	万元	15,421.67	2,231.13	2,090.96	2,132.78	2,175.44	2,219.04	2,263.46	2,308.86
	上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	4,358.38	584.46	596.75	609.29	622.09	635.17	648.50	662.12
	农业土地开发资金	15.00 元/㎡*30.00%	275.89	86.35	31.59	31.59	31.59	31.59	31.59	31.59
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	2,905.59	389.64	397.83	406.20	414.73	423.45	432.33	441.41
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	4,358.38	584.46	596.75	609.29	622.09	635.17	648.50	662.12

序号	项目	单位/取费标准	合计	计算期						
				第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
	土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	2,905.59	389.64	397.83	406.20	414.73	423.45	432.33	441.41
	新增建设用地有偿使用费	10.00 元/㎡	617.84	196.58	70.21	70.21	70.21	70.21	70.21	70.21
2	土地收益提取各类资金	万元	25,971.58	3,450.20	3,560.16	3,635.40	3,712.18	3,790.66	3,870.64	3,952.34
	教育资金	土地出让收益的 10.00%	12,985.79	1,725.10	1,780.08	1,817.70	1,856.09	1,895.33	1,935.32	1,976.17
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	12,985.79	1,725.10	1,780.08	1,817.70	1,856.09	1,895.33	1,935.32	1,976.17
3	出售成本		3,640.58		603.52	604.78	606.07	607.38	608.72	610.09
	职工薪酬		379.44		60.00	61.26	62.55	63.86	65.20	66.57
	管理及其他费用		200.20		33.37	33.37	33.37	33.37	33.37	33.37
	销售费用		200.20		33.37	33.37	33.37	33.37	33.37	33.37
	土地增值税		2,860.74		476.79	476.79	476.79	476.79	476.79	476.79
三	**收益合计**		**120,265.71**	**13,800.76**	**16,973.77**	**17,273.52**	**17,579.29**	**17,891.88**	**18,210.54**	**18,535.95**

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下：

表 5-5 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	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									

年度	合计	建设期	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
经营活动收入	165,299.52		19,482.09	23,228.41	23,646.48	24,072.98	24,508.96	24,953.36	25,407.24
经营活动支出（含税费）	45,033.83		5,681.33	6,254.64	6,372.96	6,493.69	6,617.08	6,742.82	6,871.29
经营活动产生的现金净额	120,265.71		13,800.76	16,973.77	17,273.52	17,579.29	17,891.88	18,210.54	18,535.95
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出（含建设期利息）	194,122.39	194,122.39							
投资活动产生的现金净额	-194,122.39	-194,122.39							
三、融资活动产生的现金									
财政预算资金	112,923.39	112,923.39							
债券资金	81,199.00	81,199.00							
银行借款									
偿还债券本金	81,199.00		6,099.00	10,000.00	10,000.00	35,100.00	-	10,100.00	9,900.00
偿还银行借款本金									
支付债券利息	11,859.96		2,447.96	2,608.00	2,604.00	2,204.00	800.00	800.00	396.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	101,063.43	194,122.39	-8,546.96	-12,608.00	-12,604.00	-37,304.00	-800.00	-10,900.00	-10,296.00
四、净现金流量	27,206.73	-	5,253.80	4,365.77	4,669.52	-19,724.71	17,091.88	7,310.54	8,239.95
五、累计现金流量	27,206.73	-	5,253.80	9,619.57	14,289.08	-5,435.63	11,656.25	18,966.79	27,206.73

5.3 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表：

表 5-6 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			累计收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2019 年				
2020 年		176.00	176.00	
2021 年		576.00	576.00	
2022 年		976.00	976.00	
2023 年		2,447.96	2,447.96	
2024 年	6,099.00	2,447.96	8,546.96	13,800.76
2025 年	10,000.00	2,608.00	12,608.00	16,973.77
2026 年	10,000.00	2,604.00	12,604.00	17,273.52
2027 年	35,100.00	2,204.00	37,304.00	17,579.29
2028 年	-	800.00	800.00	17,891.88
2029 年	10,100.00	800.00	10,900.00	18,210.54
2030 年	9,900.00	396.00	10,296.00	18,535.95
合计	81,199.00	16,035.92	97,234.92	120,265.71
本息覆盖倍数	1.24			

注：本项目建设期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，债券存续期内累计净收益 120,265.71 万元，应付债券本金及利息合计 97,234.92 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合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章　风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会

导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章　事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：**予以支持**。

禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目

实施方案





日期：二〇二一年十二月

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 建设单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 1
1.5 建设规模及内容 1
1.6 建设期 3
1.7 项目总投资 3
1.8 主要经济技术指标 3
1.9 主管部门责任 3
第二章 项目社会经济效益 5
2.1 社会效益 5
2.2 经济效益 6
第三章 项目投资估算与资金筹措 7
3.1 估算范围 7
3.2 估算说明 7
3.3 投资估算 7
3.4 资金筹措计划 7
3.5 项目资金保障措施 8
第四章 项目专项债券融资方案 8
4.1 编制依据 8
4.2 债券使用计划 8
4.3 投资者保护措施 9
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 10
5.1 经营现金流入 10
5.2 项目本息覆盖倍数 16
5.3 总体评价结果 16
第六章 风险分析 17
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 17
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 17
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 17
第七章 事前绩效评估 19
7.1评估方法 19
7.2评估内容 20
7.3评估结论 20

第一章　项目概况

1.1 项目名称

禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目

1.2 建设单位

禹州市住房和城乡建设局

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目

1.4 建设地点

本项目位于禹州市颍北新区商贸路以东，康城路以西，工业大道以南，颍北大道以北。

1.5 建设规模及内容

根据《禹州市发展和改革委员会关于禹州市褚河镇枣王老连棚户区改造项目可行性研究报告的批复》禹发改城市〔2018〕18号和可行性研究报告，本项目建设规模和内容如下所示：

该项目占地总面积341.07亩，规划总用地面积（红线内）259.21亩，建设用地面积（绿线内）195.61亩。容积率3.0，总建筑面积461,613.10平方米，其中，：地上建筑391,413.10平方米，地下建筑面积70,200.00平方米。地上建筑面积包括：安置房建筑面积386,100.00平方米，配套公建建筑面积5,313.10平方米。项目建成后可提供安置房3510套，安置拆迁户数1755户。主要建设住宅楼，配套公建，设备购置以及安置区绿化、道路及硬化、给排水、电力、燃气、热力、

弱电、消防等基础设施工程。

（1）禹州市褚河镇枣王棚户区改造项目建设规模与内容有：

项目安置区分为07-01-22、07-01-29两个地块。总用地面积80,954.97平方米（约121.43亩），建设用地面积69,801.43平方米（约104.70亩）。总建筑面积227,001.50平方米，其中：地上建筑面积192,401.50平方米，地下建筑面积34,600.00平方米。地上建筑面积包括：安置房建筑面积190,300.00平方米，配套公建建筑面积2,101.50平方米。项目建成后可提供安置房1730套，安置拆迁户数865户。

主要建设内容：住宅楼，配套公建包括：便民店，物业管理用房，社区服务用房以及社区卫生服务站。包括电梯、变配电等设备购置，以及绿化、道路及硬化、给排水、电力、燃气、热力、弱电、消防等基础设施工程。

（2）禹州市褚河镇老连棚户区改造项目建设规模与内容：

项目安置区分为07-01-27、07-01-31-A两个地块。总用地面积91,856.16平方米（约137.78亩），建设用地面积60,608.93平方米（约90.91亩）。总建筑面积234,611.60平方米，其中：地上建筑面积199,011.60平方米，地下建筑面积35,600.00平方米。地上建筑面积包括：安置房建筑面积195,800.00平方米，配套公建建筑面积3,211.60平方米。项目建成后可提供安置房1780套，安置拆迁户数890户。

主要建设内容：住宅楼，配套公建包括：便民店，幼儿园，社区服务用房，社区卫生服务站。包括电梯、变配电等设备购置，以及绿化、道路及硬化、给排水、电力、燃气、热力、弱电、消防等基础设

施工程。

1.6 建设期

本项目批复建设工期36个月。实际开工日期2019年12月，由于疫情和资金等问题，预计完工时间2026年8月。

1.7 项目总投资

项目总投资 238,940.10 万元，其中：工程费用 100,258.10 万元，工程建设其他费用 127,303.90 万元，基本预备费 11,378.10 万元。

1.8 主要经济技术指标

表 1 主要经济技术指标

序号	项目名称	单位	数据
1	城中村占地面积（红线内）	亩	259.21
2	征收户数	户	1755
3	拆迁总建筑面积	平方米	393,215.00
4	安置小区总建筑面积	平方米	461,613.10
4.1	地上建筑面积	平方米	391,413.10
4.1.1	安置住宅建筑面积	平方米	386,100.00
4.1.2	配套公建建筑面积	平方米	5,313.10
4.2	地下建筑面积	平方米	70,200.00

1.9 主管部门责任

本项目主管部门和项目单位均为禹州市住房和城乡建设局。项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门

和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章　项目社会经济效益

2.1 社会效益

（1）是积极落实国家及地方政策，构建和谐社会的需要

2018 年，国家棚户区进入关键性的一年，各种优惠政策频出。按照国务院常务会议决定，2018 年到 2020 年三年时间再改造各类棚户区 1500 万套，这是棚户区改造的第二个三年计划。住建部将于有关部门，加大中央财政补助和金融、用地等支持，兑现改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村的承诺。2018 年将扎实推进新一轮棚改工作，改造各类棚户区 580 万套。根据禹州市 2018 年政府工作汇报：围绕新区宜居、老城提升，强力推进百城建设提质工程，不断提升城市承载能力。扎实推进棚户区改造三年攻坚计划，加快褚河中心镇、褚河镇寺后王村等 2 个在建项目建设，启动褚河镇枣王村、吴湾村等新建项目，切实提升城市宜居水平。

项目实施后可使禹州市褚河镇 1755 户居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

因此，本项目的建设是积极落实国家及地方政策，构建和谐社会的需要。

（2）是完善城市功能、提高城市品味的需要

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照禹州市未来城市发展定位，现有棚户区区域无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城能得以机会完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。

因此，项目建设是完善城市功能、提高城市品味的需要。

2.2 经济效益

本项目实施后能盘活棚户区的建设用地，可以节约集约利用土地资源，禹州市通过棚户区改造，撤村并点，可以集中集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地，增强区域经济社会发展后劲。同时，本项目盘活土地、集约利用土地，增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

第三章　项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括新建住宅、配套公建、地下建筑等主体建筑工程，小区内的管网工程、绿化、道路及硬化以及其他附属设施的建设。投资估算费用包括建筑工程费、安装工程费、设备及工器具购置费等工程费用；项目拆迁补偿及奖励费、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等工程建设其它费用；基本预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

（1）《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号；

（2）《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号；

（3）《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

（4）《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

（5）河南省城市建设有关费用的文件规定。

3.3 投资估算

项目总投资 238,940.10 万元，其中：工程费用 100,258.10 万元，工程建设其他费用 127,303.90 万元，基本预备费 11,378.10 万元。

3.4 资金筹措计划

本项目所需资金由财政资金安排和申请政府专项债券资金相结合的方式筹措：其中财政资金安排 40.10 万元，申请债券资金238,900.00 万元。

3.5 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

第四章　项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

3《.国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通 知》（国办函〔2016〕88 号）；

4.《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）；

5. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

6.《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品 种的通知》（财预〔2017〕89 号）；

7.项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额238,900.00万元。已于2019年使用债券资金69,300.00万元，已于2021年使用债券资金30,700.00万元，已于2022年使用债券资金64,300.00万元，已于2024年使用债券资金

19,900.00万元，2025年计划使用54,700.00万元，其中2025年已使用债券资金3,600.00万元，本次使用债券资金 51,100.00 万元。债券利率按照4.5%测算，债券期限5年，在债券存续期每年按期支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立建设小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工。

1.专项债券资金存续期间，应依照法律、法规、规章进行信息披露，保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2.项目建设、运营情况发生重大变化发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

第五章　项目收益与融资自求平衡分析

5.1 经营现金流入

1.基本假设条件及依据

①国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对申请人有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

⑧建设期运营收益预测假设：本项目 已申请和计划申请的债券存续期分别为 5 年,建设期 3 年,本项目测算数据基础为债券存续的第 1 年。

2.项目收入预测

本项目收入来源为土地使用权出让收入，具体测算依据如下：

（1）土地出让进度

本项目计划建设工期 36 个月，可供出让的土地面积为 2,417.73亩，其中住宅用地1,176.95亩、商服用地800.05亩和工业用地440.73。假设腾出土地在债券存续期第五年全部出让完毕。

（2）土地出让价格

A.土地出让单价

经查询中国土地市场网，禹州市类似土地出让信息如下表所示：

序号	土地位置	地块	面积（亩）	土地用途	成交时间	成交单价（万元/亩）	成交额（万元）
1	植物园路南侧、学府西路西侧	(2017)019 号	42.85	城镇住宅	2018-3-9	389.68	16,698.00
2	祥云大道南侧、锦华路西侧	(2018)009 号	40.84	城镇住宅	2018-5-21	353.48	14,436.00
3	祥云大道南侧、锦华路东侧	(2018)010 号	14.62	城镇住宅	2018-5-21	392.89	5,744.00
4	颍川路北延伸段西侧、锦程路北侧	(2018)015 号	39.73	城镇住宅	2018-9-10	280.02	11,125.00
	合计		138.04			347.75	48,003.00

（续）

序号	土地位置	地块	面积（亩）	土地用途	成交时间	成交单价（万元/亩）	成交额（万元）
1	大同路南侧、朱寨路东侧	(2017)032 号	16.07	商业服务业设施用地	2017-12-25	298.69	4,800.00
2	大同路南侧、朱寨路东侧	(2017)034 号	16.60	商业服务业设施用地	2017-12-25	290.12	4,816.00
3	轩辕大路西侧、创业大厦北侧	(2018)014 号	8.59	商业服务业设施用地	2018-5-21	352.27	3,026.00
4	大同路南侧、轩辕大路西侧	(2018)013 号	11.12	商业服务业设施用地	2018-9-10	286.96	3,191.00

序号	土地位置	地块	面积（亩）	土地用途	成交时间	成交单价（万元/亩）	成交额（万元）
	合计		52.38			302.27	15,833.00

（续）

序号	土地位置	地块	面积（亩）	土地用途	成交时间	成交单价（万元/亩）	成交额（万元）
1	市产业聚集区产业园、工业大道北侧	(2017)050 号	123.25	工业	2018-6-21	19.76	2,435.00
2	市产业聚集区产业园、祥云大道北侧	(2017)051 号	181.96	工业	2018-6-21	19.93	3,627.00
3	祥云大道北侧、单庄路西侧	(2017)052 号	359.05	工业	2018-3-12	34.26	12,300.00
	合计		664.26			27.64	18,362.00

根据以上禹州市类似土地出让成交价格，住宅用地的平均成交单价为347.75万元/亩，商服用地的平均成交单价为302.27万元/亩，工业用地的平均成交单价为27.04万元/亩。结合本项目所处地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目住宅用地的土地价格为340.00万元/亩，商服用地的土地价格为300.00万元/亩，工业用地的土地价格为25.00万元/亩。

B.土地价格增速

根据禹州市人民政府公开政府工作报告的数据，2016年、2017年和2018年禹州市GDP的增长率分别为9.0%，8.5%、9.2%，近三年的GDP增长率的平均值为8.9%。依据谨慎性原则，假设本项目土地价格增长率按照8.0%的80%确定，即6.4%。

3.经营成本预测

本项目成本支出主要为上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金。

（1）上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号），按照土地出让收入的3%提取。

（2）农业土地开发资金

根据《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》(国发[2004]8号)的规定,从2004年1月1日起,将部分土地出让金用于农业土地开发。按照土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提。根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知的附件，禹州市土地等级为十二等。因此，农业土地开发资金以土地出让面积为基数，按9.00元/平方米计取。

（3）国有土地收益基金

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号)和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让收入2%提取。

（4）保障性安居工程资金

根据《财政部 国家发展改革委 住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让收入的3%提取。

（5）农田水利建设资金

根据《财政部 水利部 关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照腾出土地出让收入扣除拆迁成本（不含货币化安置费的拆迁补偿费）、上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障性安居工程资金、新增建设用地有偿使用费后土地出让净收益的10%提取。

（6）教育资金

根据《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅 教育厅 关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照腾出土地出让收入扣除拆迁成本（不含货币化安置费的拆迁补偿费）、上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障性安居工程资金、新增建设用地有偿使用费后土地出让净收益的10%提取。

4.净收益预测

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	第五年
1	**土地出让收入**		**803,750.99**	**803,750.99**
1.1	居住用地出让单价	万元/亩	409.55	409.55
1.1.1	用于偿还专项债券资金的可出让面积	亩	1,176.95	1,176.95
1.2	商服用地出让单价	万元/亩	384.49	384.49
1.2.1	用于偿还专项债券资金的可出让面积	亩	800.05	800.05
1.3	工业用地出让单价	万元/亩	32.04	32.04
1.3.1	用于偿还专项债券资金的可出让面积	亩	440.73	440.73
2	**土地出让基金及费用**		**65,750.73**	**65,750.73**
2.1	上解财政费用	土地出让收入的3%	24,112.53	24,112.53
2.2	农业土地开发资金	9.00 元/平方米	1,450.65	1,450.65
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	16,075.02	16,075.02
2.4	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	24,112.53	24,112.53
3	**土地综合成本**		**45,371.76**	**45,371.76**
4	**土地出让收益**		**692,628.50**	**692,628.50**
5	**土地收益提取各类资金**		**138,525.70**	**138,525.70**
5.1	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	69,262.85	69,262.85
5.2	教育资金	土地出让收益的10%	69,262.85	69,262.85
6	**土地出让净收益**		**599,474.56**	**599,474.56**

5.2 项目本息覆盖倍数

经上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期间可用于偿还债券本息的项目收益为 599,474.56 万元，计算的本息覆盖倍数为 2.05 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表:

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年		3,118.50	3,118.50	
第2年		3,118.50	3,118.50	
第3年		4,500.00	4,500.00	
第4年		7,393.50	7,393.50	
第5年	69,300.00	7,393.50	76,693.50	
第6年		5,170.50	5,170.50	599,474.56
第7年	30,700.00	7,632.00	38,332.00	
第8年	64,300.00	6,250.50	70,550.50	
第9年		3,357.00	3,357.00	
第10年	19,900.00	3,357.00	23,257.00	
第11年	54,700.00	2,461.50	57,161.50	
合计	238,900.00	53,752.50	292,652.50	599,474.56
本息覆盖倍数	2.05			

5.3 总体评价结果

经测算，债券存续期内禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目 累计净收益 599,474.56 万元,应付债券本金及利息合计292,652.50 万 元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 2.05倍，能够合理保障 偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收 益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本 付息的要求，可以实现收益与融资自求平衡。

第六章　风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

项目收益主要来源包括土地使用权出让收入，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

控制措施：项目单位将协调各单位，大力推进项目的招商引资工作，确保项目收益稳定，使项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，足额安排好偿债资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于

上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资金往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号），结合项目事前绩效评估的相关要求、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作：

7.1评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下:

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目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，已取得用地预审意见函、环评登记表等手续，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

5.项目建设内容符合当地实际需求，申报债券资金与项目收益相匹配，债券资金需求合理。

6.项目投入资源及成本与预期产出及效果匹配，收益预测合理，满足还本付息要求，偿债风险基本可控。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

总体来看，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。

河南省三门峡市湖滨区2019年棚户区改造项目实施方案

二〇一九年元月

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 建设地点.....3
1.5 建设规模及内容.....4
1.6 建设期.....5
1.7 项目总投资.....5
1.8主要技术经济指标.....5
1.9 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
第三章 项目投资估算与资金筹措.....12
3.1 估算范围.....12
3.2 估算说明.....12
3.3 投资估算.....14
3.4 资金筹措计划.....14
3.5 项目资金保障措施.....15
第四章 项目专项债券融资方案.....16
4.1 编制依据.....16
4.2 债券规模和期限安排.....16
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....18
5.1 现金流入.....18
5.2 现金流出.....28
5.3 资金平衡分析.....29
5.4 结论.....33
第六章 风险分析.....34
6.1拆迁安置的风险及控制措施.....34
6.2融资平衡结果的风险及控制措施.....35

第一章 项目概况

1.1 项目名称

三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目、三门峡市湖滨区新兴村及周边棚户区改造项目

1.2 项目单位

企业名称：三门峡市湖滨区人民政府房屋征收办公室

事业单位法人证书代码：141120200300

法定代表人：张平

发证日期：2015年03月31日

开办资金：5万元

举办单位：三门峡市湖滨区人民政府

住所：三门峡市湖滨区五原路与文化路交叉口区信访局院内

1.3 项目性质

棚户区改造项目

1.4 建设地点

（一）斜桥村及周边棚户区改造项目

根据豫保安居办〔2018〕13号文，斜桥村及周边棚户区改造项目已列入2018年棚户区改造计划，本项目征收对象为三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区，征收范围为站东路以南、河提北路以北、崤山东路以东、迎宾花园以西，总占地面积796137.31㎡（约1194.2亩）。

（二）新兴村及周边棚户区改造项目

根据豫保安居办〔2017〕53号文，新兴村及周边棚户区改造项目已列入2018年棚户区改造计划，本项目征收对象为三门峡市湖滨区新兴村及周边棚户区，征收范围为黄河以南、沿黄公路以北、会兴村以东、新兴沟以西，总占地面积190666.67㎡（约286.00亩）。

1.5 建设规模及内容

（一）斜桥村及周边棚户区改造项目

本项目涉及斜桥村及周边棚户区居民1763户、4584人，征收拆迁建筑面积316491.23 ㎡，全部为住宅建筑。其中：征收斜桥村居民1729户、4434人，拆迁斜桥村有效宅基地面积为237600.00㎡，征收拆迁住宅建筑面312091.23㎡；征收斜桥村周边棚户区居民34户、150人，共拆迁住宅建筑面积4400㎡。

本项目为异地安置，分为 B-1-2、B-3-1 两个安置地块，B-1-2 安置地块位于银昌路以南、虢国东路以北、斜桥路以东、复兴路以西，用地面积 52500.00㎡（约合 78.75 亩）；B3 安置地块位于银昌路以南、虢国东路以北、复兴路以东、站南路以西，用地面积 47400.00 ㎡（约合 71.10 亩）；总用地面积为99900.00 ㎡（约合 149.85 亩）。另外建设室外道路及硬化、绿化、室外供水、排水、供电、燃气、弱电、热力等基础配套设施。

（二）新兴村及周边棚户区改造项目

本项目征收新兴村及周边棚户区居民434 户，征收拆迁建筑面积205000.00㎡。本项目为异地安置，安置地块位于河堤北路

以北、虢国东路以南、站东路以西、站南路以东，用地面积39200.00㎡（约合58.80亩）。其中建筑基底面积10976.00 ㎡，绿化面积11760.00 ㎡，道路及硬化面积16464.00㎡；总建筑面积120654.00㎡，其中：地上建筑面积94404.00㎡，包括住宅建筑面积86404.00㎡、配套服务用房建筑面积8000.00㎡，地下建筑面积26250.00㎡。另外建设室外道路及硬化、绿化、室外供水、排水、供电、燃气、弱电、热力等基础配套设施。

1.6 建设期

两个项目建设期均安排36个月。

1.7 项目总投资

斜桥村及周边棚户区项目总投资约 189555.44 万元。该项目资金筹措方式为自有资本金及棚户区改造专项债券资金。项目总投资189555.44万元，其中：自筹资金39555.44万元，占总投资的20.87%；拟申请使用专项债券资金150000万元，占总投资的79.13%。

新兴村及周边棚户区改造项目总投资约 63337.00 万元。该项目资金筹措方式为自有资本金及棚户区改造专项债券资金。项目总投资63337.00 万元，其中：自筹资金13337.00万元，占总投资的21.06%：拟申请使用专项债券资金50000.00万元，占总投资的78.94%。

1.8主要技术经济指标

1)项目主要技术指标

斜桥村及周边棚户区改造项目主要技术指标表：

表1-2 **B-1-2 地块的技术指标一览表**

序号	项目	单位	数量	备注
1	用地面积	㎡	52500.00	约合 78.75 亩
2	总建筑面积	㎡	264660.00	
2.1	地上建筑面积	㎡	237150.00	
2.1.1	住宅建筑面积	㎡	193000.00	
2.1.2	配套服务用房面积	㎡	44150.00	
	配套商业	㎡	42330.00	
	公厕	㎡	60.00	
	物业管理	㎡	840.00	
	便民店	㎡	920.00	
2.2	地下建筑面积	㎡	27510.00	
3	建筑基底面积	㎡	13175.00	
4	绿地面积	㎡	15750.00	
5	道路及硬化面积	㎡	23575.00	
6	居住户数	户	2197	
7	居住人口	人	7030	
8	容积率	—	4.50	
9	建筑密度	%	25	
10	绿地率	%	30	
11	机动车停车位	个	786	
12	非机动车停车位	个	3296	

表1-3 **B-3-1 地块技术指标一览表**

序号	项目	单位	数量	备注
1	用地面积	㎡	47400.00	约合 71.10 亩
2	总建筑面积	㎡	231780.00	
2.1	地上建筑面积	㎡	213300.00	
2.1.1	住宅建筑面积	㎡	167000.00	
2.1.2	配套服务用房面积	㎡	46300.00	
	配套商业	㎡	37810.00	
	幼儿园	㎡	3960.00	12 班
	公厕	㎡	60.00	

	物业管理	㎡	840.00	
	便民店	㎡	880.00	
	卫生服务站	㎡	350.00	
	社区居委会	㎡	2400.00	
2.2	地下建筑面积	㎡	18480.00	
3	建筑基底面积	㎡	11850.00	
4	绿地面积	㎡	14220.00	
5	道路及硬化面积	㎡	21330.00	
6	居住户数	户	1953	
7	居住人口	人	6249	
8	容积率	—	4.5	
9	建筑密度	%	25	
10	绿地率	%	30	
11	机动车停车位	个	528	
12	非机动车停车位	个	2930	

新兴村及周边棚户区改造项目主要技术指标表：

序号	项目	单位	数量	备注
1	用地面积	㎡	39200.00	约合 58.80 亩
2	总建筑面积	㎡	120654.00	
2.1	地上建筑面积	㎡	94404.00	
2.1.1	住宅建筑面积	㎡	86404.00	
2.1.2	配套服务用房建筑面积	㎡	8000.00	
2.2	地下建筑面积	㎡	26250.00	

序号	项目	单位	数量	备注
3	建筑基底面积	㎡	10976.00	
4	绿地面积	㎡	11760.00	
5	道路及硬化面积	㎡	16464.00	
6	居住户数	户	1000	
7	居住人口	人	3200	
8	容积率	—	2.41	
9	建筑密度	%	28.00	
10	绿地率	%	30	
11	机动车停车位	个	1000	
12	非机动车停车位	个	1500	

2)项目主要经济指标

斜桥村及周边棚户区改造项目主要经济指标表：

表1-4 项目经济指标一览表

序号	指标名称	单位	数值	备注
一	**项目总投资**	万元	**189555.44**	
1	拆迁投资	万元	27544.42	
1.1	拆迁费用	万元	25718.41	
1.2	其他费用	万元	514.37	
1.3	基本预备费	万元	1311.64	
2	新建安置房投资	万元	146486.03	
2.1	工程费用	万元	110960.03	
	主体工程费	万元	91896.30	
2.2	工程建设其他费用	万元	28550.47	
	安置区土地费	万元	20229.75	
2.3	基本预备费	万元	6975.53	
3	建设期利息	万元	15525.00	
二	资金筹措	万元	189555.44	
1	自筹资金	万元	39555.44	20.87%

截图(Alt + A)

序号	指标名称	单位	数值	备注
2	发债资金	万元	150000	79.13%

新兴村及周边棚户区改造项目主要经济指标表：

序号	指标名称	单位	数值	备注
一	**项目总投资**	万元	**63337.00**	
1	拆迁投资	万元	16211.62	
1.1	拆迁费用	万元	15136.90	
1.2	其他费用	万元	302.74	
1.3	基本预备费	万元	771.98	
2	新建安置房投资	万元	41950.38	
2.1	工程费用	万元	29402.96	
	主体工程费	万元	90215.55	
2.2	工程建设其他费用	万元	10549.78	
	安置区土地费	万元	7938.00	
2.3	基本预备费	万元	1997.64	
3	建设期利息	万元	5175.00	
二	资金筹措	万元	63337.00	
1	自筹资金	万元	13337.00	21.06%
2	市场融资	万元	50000	78.94%

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。项目主管单位和单位未按既定方案落实专项债券还本负息资金的，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

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，从而更好地为三门峡市经济社会发展服务，产生的经济效益也是无法估量的，因此本项目建设主要突出社会效益。随着该城中村改造工程的实施，将会给当地带来重大社会效益。项目建设可改观住房面貌，优化人居环境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。城中村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。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。

2.2 经济效益

项目的建设是扩大内需，拉动投资增长，保持当地国民经济快速健康发展的有效手段刺激内需、增加居民消费是我国国民经

济发展的重要措施。发展房地产业可以拉动内需，据统计，现在的房地产业的发展，在整个国民经济中占有重要的地位，每年可以拉动 GDP 增长 2%左右。房地产业的产业链条很长，可以带动建材、家用电器、住宅装修、家具等一系列产业的发展。此外，房地产业和金融业合并在一起，被称为经济发展的温度计，房地产业对金融业发展的重要性无可比拟。本项目的建设，可以加快三门峡市的城市建设与发展，扩大居民的住房消费，有效地提高资金的利用率，带动房地产信贷相关业务的发展，推动当地国民经济的快速发展。

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的建筑安装工程费、设备及其安装工程费以及室外配套设施等工程费用，征地及拆迁补偿费、项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、建设项目前期工作咨询服务费、招标代理服务费、工程造价咨询服务费、施工图审查等其它费用，基本预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

⑴工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和三门峡市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

⑵建筑材料价格均依据三门峡市现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

⑶工程建设其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

1）征地费用：根据建设单位提供的数据，本项目安置小区规划总用地面积 146.20 亩，土地费用参照周边同类型地块出让费用计算,按 135 万元/亩计入；

2）拆迁补偿费：根据拆迁安置方案计入；

3）项目建设管理费：按财政部财建〔2016〕504 号文件规定计入；

4）勘察设计费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文规定计入；

5）工程监理费：参照《河南省建设工程施工监理费计费规则》豫建监协〔2015〕19 号文规定计入；

6）建设项目前期工作咨询费：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；

7）招标代理服务费：参照国家计委计价格〔2002〕1980 号文、国家发改办〔2003〕857 号文及国家发改办价格〔2011〕534 号文规定计入；

8）环境影响咨询费用：根据国家发展计划委员会、国家环境保护总局计价格〔2002〕125 号及国家发改办价格〔2011〕534 号文规定计入；

9）节能报告费：参照国家计委计价格〔1999〕1283 号文规定计入；

10）工程造价咨询服务费：参照中价协〔2013〕35 号规定计入；

11）施工图审查费：按豫发改收费〔2011〕627 号文，以设计收费的 5%计入；

12）劳动安全卫生评审费：按第一部分工程费的 0.3%计入；

13)场地准备及临时设施费:按第一部分工程费的 0.5%计入；

14）工程保险费：按第一部分工程费的 0.3%计入。

⑷基本预备费按工程费用与其他费用之和的5%估算；

⑸建设期利息：参考近期河南省发行的棚改专项债券票面利率，暂按4.5%计算。

3.3 投资估算

（一）斜桥村及周边棚户区改造项目投资估算

项目总投资189555.44万元，其中：

⑴用于拆迁投资27544.42 万元，包括拆迁费用25718.41万元，其他费用514.37万元，基本预备费1311.64万元。

⑵用于新建安置房投资146486.03万元，包括工程费用110960.03万元，工程建设其他费用28550.47万元，基本预备费6975.53万元。

⑶用于建设期利息15525.00万元。

（二）新兴村及周边棚户区改造项目投资估算

项目总投资61807.00万元，其中：

⑴用于拆迁投资16211.62万元，包括拆迁费用15136.90万元，其他费用302.74万元，基本预备费771.98万元。

⑵用于新建安置房投资41950.38万元，包括工程费用29402.96万元，工程建设其他费用10549.78万元，基本预备费1997.64万元。

⑶用于建设期利息3645.00万元。

3.4 资金筹措计划

（一）斜桥村及周边棚户区改造项目筹措计划

项目总投资189555.44万元，其中：自筹资金39555.44万

元，占总投资的 20.87%；；拟申请使用专项债券资金 150000 万元，占总投资的 79.13%。

（二）新兴村及周边棚户区改造项目筹措计划

项目总投资 61807.00 万元，其中：自筹资金 13807.00 万元，占总投资的 22.34%；拟申请使用专项债券资金 48000.00 万元，占总投资的 77.66%。

3.5 项目资金保障措施

按照”专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强土地储值项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

⑴《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15号；

⑵《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号；

⑶《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

⑷《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

⑸《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；

⑹《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；

⑺《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

⑻《三门峡市建设工程主要材料预结算基准价格信息》（2018年最近一期）；

⑼河南省相关的造价文件。

4.2 债券规模和期限安排

（一）斜桥村及周边棚户区改造项目债券规模和期限安排

本项目拟发行专项债券规模为150000.00万元，根据《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）文件的相关要求，棚改专项债券期限应当与棚户区改造项目的征迁和土地收储、出让期限相适应，原则上不超过15年。结合河南省2018年棚户区改造专项债券的发行情况，确定本次发行年限为5年。

本项目拟发行专项债券规模为150000.00万元，本项目2022年已发行债券78400万元，2023年已发行债券10000.00万元，本次申请发行专项债券资金 10100.00 万元。

（二）新兴村及周边棚户区改造项目债券规模和期限安排

本项目拟发行专项债券规模为48000.00 万元，根据《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）文件的相关要求，棚改专项债券期限应当与棚户区改造项目的征迁和土地收储、出让期限相适应，原则上不超过15 年。结合河南省2018 年棚户区改造专项债券的发行情况，确定本次发行年限为5 年。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

（一）斜桥村及周边棚户区改造项目现金流入

1）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现，相应土地全部位于三门峡市湖滨区，经查询三门峡市湖滨区近期土地交易中心3宗商住用地土地出让信息，出让地价参考上述土地出让价格。

三门峡市2016-2018生产总值（GDP）同比增速可比价格计算分别为7.7%、8.5%、8%，近三年平均增速8.07%，此次预测按照近三年平均增速计算土地价格的增长，即增速8.07%。

2）用于资金平衡土地相关收益测算

土地市场情况：

经查询三门峡市自然资源和规划局网站公示的三门峡国土资源局土地使用权招拍挂出让情况，选取2018年项目周边地块3宗，本次评价参考下表3宗土地挂牌情况进行预测：

商住用地价格预测表

序号	地块	占地面积	挂牌总地价	土地性质	土地价格
		(㎡)	(万元)		(元/㎡)
1	大岭路西、向川路南	23,306.00	11,397.00	商住用地	4,890.16
2	崤山路南、魏野路东	16,972.00	7,793.00	商住用地	4,591.68
3	陕州大道、甘山路东	39,318.00	8,847.00	商住用地	2,250.11
	平均地价				3,910.65

项目土地出让价格预测表

金额单位：人民币万元/亩

		性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	备注
三门峡湖滨区斜桥村及周边棚改项目测算	预测地价 1	商住	260.71	281.75	304.49	329.06	355.62	384.31	地价随GDP8.07%增速增长
	预测地价 2	商住	260.71	279.65	299.96	321.74	345.11	370.18	地价随GDP8.07%增速的 90%
	预测地价 3	商住	260.71	277.54	295.46	314.54	334.84	356.46	地价随GDP8.07%增速的 80%
	预计每年出让亩数	895.65	0	179.13	179.13	179.13	179.13	179.13	

结合上表预测土地价格，计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

假设土地价格增速以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的100%，即增幅8.07%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区项目	50,470.01	54,542.94	58,944.56	63,701.38	68,842.08

假设土地价格增速以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的90%，即增幅7.26%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区项目	50,093.13	53,731.40	57,633.91	61,819.86	66,309.84

假设土地价格增速以2016-2018年三门峡市GDP平均增速

8.07%的 80%，即增幅 6.46%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区项目	49,716.25	52,925.94	56,342.83	59,980.33	63,852.66

3）用于资金平衡土地相关收益预测

根据《三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目可行性研究报告》，假设自融资开始日起第 1 年开始土地挂牌交易，可实现用于资金平衡土地相关收益规模测算如下：

设土地价格增速以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07%的 100%，即增幅 8.07%

序号	项目	单位/取费标准	合计（万元）	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入	万元	296500.98	50470.01	54542.94	58944.56	63701.38	68842.08
1.1	商住用地出让收入	万元	296500.98	50470.01	54542.94	58944.56	63701.38	68842.08
	商住用地出让价格	万元/亩		281.75	304.49	329.06	355.62	384.31
	出让数量	亩	895.65	179.13	179.13	179.13	179.13	179.13
2	土地出让基金及费用（含资金）	万元	25409.88	4375.56	4701.40	5053.52	5434.07	5845.33
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	8895.03	1514.10	1636.29	1768.34	1911.04	2065.26
2.2	农业土地开发资金	41 元/平方米*30%	734.44	146.89	146.89	146.89	146.89	146.89
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	5930.02	1009.40	1090.86	1178.89	1274.03	1376.84
2.4	新增建设用地有偿使用费	16 元/平方米	955.36	191.07	191.07	191.07	191.07	191.07
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的 3%	8895.03	1514.10	1636.29	1768.34	1911.04	2065.26

3	其他土地综合成本	万元	36126.68	7225.34	7225.34	7225.34	7225.34	7225.34
4	土地出让收益（1-2-3）	万元	234964.42	38869.11	42616.21	46665.70	51041.98	55771.42
5	土地收益提取各类资金	万元	46992.88	7773.82	8523.24	9333.14	10208.40	11154.28
5.1	教育资金	土地出让收益的 10%	23496.44	3886.91	4261.62	4666.57	5104.20	5577.14
5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	23496.44	3886.91	4261.62	4666.57	5104.20	5577.14
6	土地出让净收益（4-5+3）	万元	224098.22	38320.63	41318.30	44557.89	48058.92	51842.47

设土地价格增速预计以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07%的 90%，即增幅 7.26%

序号	项目	单位/取费标准	合计（万元）	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入	万元	289588.14	50093.13	53731.40	57633.91	61819.86	66309.84
1.1	商住用地出让收入	万元	289588.14	50093.13	53731.40	57633.91	61819.86	66309.84
	商住用地出让价格	万元/亩		279.65	299.96	321.74	345.11	370.18
	出让数量	亩	895.65	179.13	179.13	179.13	179.13	179.13
2	土地出让基金及费用（含资金）	万元	24856.85	4345.41	4636.47	4948.67	5283.55	5642.75
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	8687.64	1502.79	1611.94	1729.02	1854.60	1989.30
2.2	农业土地开发资金	41 元/平方米*30%	734.44	146.89	146.89	146.89	146.89	146.89
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	5791.76	1001.86	1074.63	1152.68	1236.40	1326.20
2.4	新增建设用地有偿使用费	16 元/平方米	955.36	191.07	191.07	191.07	191.07	191.07
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的 3%	8687.64	1502.79	1611.94	1729.02	1854.60	1989.30
3	其他土地综合成本	万元	35988.42	7197.68	7197.68	7197.68	7197.68	7197.68
4	土地出让收益（1-2-3）	万元	228742.86	38550.04	41897.24	45487.55	49338.63	53469.40
5	土地收益提取各类资金	万元	45748.57	7710.01	8379.45	9097.51	9867.73	10693.88
5.1	教育资金	土地出让收益的 10%	22874.29	3855.00	4189.72	4548.76	4933.86	5346.94

5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	22874.29	3855.00	4189.72	4548.76	4933.86	5346.94
6	土地出让净收益（4-5+3）	万元	218982.71	38037.71	40715.48	43587.73	46668.59	49973.21

设土地价格增速预计以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07%的 80%，即增幅 6.46%

序号	项目	单位/取费标准	合计（万元）	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入	万元	282818.01	49716.25	52925.94	56342.83	59980.33	63852.66
	商住用地出让收入	万元	282818.01	49716.25	52925.94	56342.83	59980.33	63852.66
	商住用地出让价格	万元/亩		277.54	295.46	314.54	334.84	356.46
1.1	出让数量	亩	895.65	179.13	179.13	179.13	179.13	179.13
2	土地出让基金及费用（含资金）	万元	24315.24	4315.26	4572.04	4845.39	5136.39	5446.17
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	8484.54	1491.49	1587.78	1690.29	1799.41	1915.58
2.2	农业土地开发资金	41 元/平方米*30%	734.44	146.89	146.89	146.89	146.89	146.89
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	5656.36	994.33	1058.52	1126.86	1199.61	1277.05
2.4	新增建设用地有偿使用费	16 元/平方米	955.36	191.07	191.07	191.07	191.07	191.07
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的 3%	8484.54	1491.49	1587.78	1690.29	1799.41	1915.58
3	其他土地综合成本	万元	35853.02	7170.60	7170.60	7170.60	7170.60	7170.60
4	土地出让收益（1-2-3）	万元	222649.75	38230.39	41183.30	44326.84	47673.34	51235.88
5	土地收益提取各类资金	万元	44529.95	7646.08	8236.66	8865.37	9534.67	10247.18
5.1	教育资金	土地出让收益的10%	22264.97	3823.04	4118.33	4432.68	4767.33	5123.59
5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	22264.97	3823.04	4118.33	4432.68	4767.33	5123.59
6	土地出让净收益（4-5+3）	万元	213972.82	37754.92	40117.24	42632.08	45309.27	48159.31

根据上述测算，按 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07%

的100%即8.07%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入224098.22万元；

同理计算，按2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的90%即7.26%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为218982.71万元；

同理计算，按2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的80%即6.46%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为213972.82万元。

（二）新兴村及周边棚户区改造项目现金流入

1）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现，相应土地全部位于三门峡市湖滨区，经查询三门峡市湖滨区近期土地交易中心3宗商住用地土地出让信息，出让地价参考上述土地出让价格。

三门峡市2016-2018生产总值（GDP）同比增速可比价格计算分别为7.7%、8.5%、8%，近三年平均增速8.07%，此次预测按照近三年平均增速计算土地价格的增长，即增速8.07%。

2）用于资金平衡土地相关收益测算

土地市场情况：

经查询三门峡市自然资源和规划局网站公示的三门峡国土资源局土地使用权招拍挂出让情况，选取2018年项目周边地块3宗，本次评价参考下表3宗土地挂牌情况进行预测：

商住用地价格预测表

序号	地块	占地面积	挂牌总地价	土地性质	土地价格
		(㎡)	(万元)		(元/㎡)
1	大岭路西、向川路南	23,306.00	11,397.00	商住用地	4,890.16
2	崤山路南、魏野路东	16,972.00	7,793.00	商住用地	4,591.68
3	陕州大道、甘山路东	39,318.00	8,847.00	商住用地	2,250.11
	平均地价				3,910.65

项目土地出让价格预测表

金额单位：人民币万元/亩

		性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	备注
三门峡湖滨区新兴村及周边棚改项目测算	预测地价 1	商住	260.71	281.75	304.49	329.06	355.62	384.31	地价随 GDP8.07%增速增长
	预测地价 2	商住	260.71	279.65	299.96	321.74	345.11	370.18	地价随 GDP8.07%增速的 90%
	预测地价 3	商住	260.71	277.54	295.46	314.54	334.84	356.46	地价随 GDP8.07%增速的 80%
	预计每年出让亩数	286.00	0	28.60	28.60	28.60	28.60	171.60	

结合上表预测土地价格，计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

假设土地价格增速以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07%的 100%，即增幅 8.07%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
三门峡市湖滨区新兴村及周边棚户区改造项目	8,058.07	8,708.36	9,411.12	10,170.60	65,948.20

假设土地价格增速以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07%的 90%，即增幅 7.26%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
三门峡市湖滨区新兴村及周边棚户区改造项目	7,997.90	8,578.79	9,201.86	9,870.19	63,522.40

假设土地价格增速以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的80%，即增幅6.46%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
三门峡市湖滨区新兴村及周边棚户区改造项目	7,937.73	8,450.19	8,995.73	9,576.49	61,168.51

3）用于资金平衡土地相关收益预测

根据《三门峡市湖滨区新兴村及周边棚户区改造项目可行性研究报告》，假设自融资开始日起第1年开始土地挂牌交易，可实现用于资金平衡土地相关收益规模测算如下：

设土地价格增速以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的100%，即增幅8.07%

序号	项目	单位/取费标准	合计（万元）	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	102296.36	8058.07	8708.36	9411.12	10170.60	65948.20
1.1	商住用地出让收入	万元	102296.36	8058.07	8708.36	9411.12	10170.60	65948.20
	商住用地出让价格	万元/亩		281.75	304.49	329.06	355.62	384.31
	出让数量	亩	286.00	28.60	28.60	28.60	28.60	171.60
2	土地出让基金及费	万元	8723.30	698.60	750.63	806.85	867.61	5599.61

	用（含资金）							
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	3068.89	241.74	261.25	282.33	305.12	1978.45
2.2	农业土地开发资金	41 元/平方米*30%	234.52	23.45	23.45	23.45	23.45	140.71
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	2045.93	161.16	174.17	188.22	203.41	1318.96
2.4	新增建设用地有偿使用费	16 元/平方米	305.07	30.51	30.51	30.51	30.51	183.04
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的 3%	3068.89	241.74	261.25	282.33	305.12	1978.45
3	其他土地综合成本	万元	18612.83	1861.28	1861.28	1861.28	1861.28	11167.70
4	土地出让收益（1-2-3）	万元	74960.23	5498.18	6096.45	6742.99	7441.71	49180.90
5	土地收益提取各类资金	万元	14992.05	1099.64	1219.29	1348.60	1488.34	9836.18
5.1	教育资金	土地出让收益的 10%	7496.02	549.82	609.64	674.30	744.17	4918.09
5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	7496.02	549.82	609.64	674.30	744.17	4918.09
6	土地出让净收益（4-5+3）	万元	78581.01	6259.83	6738.44	7255.68	7814.65	50512.41

设土地价格增速预计以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07%的 90%，即增幅 7.26%

序号	项目	单位/取费标准	合计（万元）	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入	万元	99171.15	7997.90	8578.79	9201.86	9870.19	63522.40
1.1	商住用地出让收入	万元	99171.15	7997.90	8578.79	9201.86	9870.19	63522.40
	商住用地出让价格	万元/亩		279.65	299.96	321.74	345.11	370.18
	出让数量	亩	286.00	28.60	28.60	28.60	28.60	171.60
2	土地出让基金及费用（含资金）	万元	8473.28	693.79	740.26	790.11	843.57	5405.55
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	2975.13	239.94	257.36	276.06	296.11	1905.67
2.2	农业土地开发资金	41 元/平方米*30%	234.52	23.45	23.45	23.45	23.45	140.71
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1983.42	159.96	171.58	184.04	197.40	1270.45

2.4	新增建设用地有偿使用费	16元/平方米	305.07	30.51	30.51	30.51	30.51	183.04
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的3%	2975.13	239.94	257.36	276.06	296.11	1905.67
3	其他土地综合成本	万元	18550.32	1855.03	1855.03	1855.03	1855.03	11130.19
4	土地出让收益（1-2-3）	万元	72147.54	5449.08	5983.49	6556.72	7171.59	46986.66
5	土地收益提取各类资金	万元	14429.51	1089.82	1196.70	1311.34	1434.32	9397.33
5.1	教育资金	土地出让收益的10%	7214.75	544.91	598.35	655.67	717.16	4698.67
5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	7214.75	544.91	598.35	655.67	717.16	4698.67
6	土地出让净收益（4-5+3）	万元	76268.36	6214.29	6641.83	7100.41	7592.30	48719.52

设土地价格增速预计以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的80%，即增幅6.46%

序号	项目	单位/取费标准	合计（万元）	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	96128.65	7937.73	8450.19	8995.73	9576.49	61168.51
	商住用地出让收入	万元	96128.65	7937.73	8450.19	8995.73	9576.49	61168.51
	商住用地出让价格	万元/亩		277.54	295.46	314.54	334.84	356.46
1.1	出让数量	亩	286.00	28.60	28.60	28.60	28.60	171.60
2	土地出让基金及费用（含资金）	万元	8229.88	688.98	729.97	773.62	820.08	5217.23
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	2883.86	238.13	253.51	269.87	287.29	1835.06
2.2	农业土地开发资金	41元/平方米*30%	234.52	23.45	23.45	23.45	23.45	140.71
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1922.57	158.75	169.00	179.91	191.53	1223.37
2.4	新增建设用地有偿使用费	16元/平方米	305.07	30.51	30.51	30.51	30.51	183.04
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的3%	2883.86	238.13	253.51	269.87	287.29	1835.06
3	其他土地综合成本	万元	18489.47	1848.95	1848.95	1848.95	1848.95	11093.68
4	土地出让收益（1-2-3）	万元	69409.30	5399.80	5871.26	6373.17	6907.47	44857.60
5	土地收益提取各类资金	万元	13881.86	1079.96	1174.25	1274.63	1381.49	8971.52
5.1	教育资金	土地出让收益	6940.93	539.98	587.13	637.32	690.75	4485.76

		的 10%						
5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	6940.93	539.98	587.13	637.32	690.75	4485.76
6	土地出让净收益（4-5+3）	万元	74016.91	6168.79	6545.96	6947.48	7374.92	46979.76

根据上述测算，按 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07%的 100%即 8.07%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 78581.01 万元；

同理计算，按 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07%的 90%即 7.26%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 76268.36 万元；

同理计算，按 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07%的 80%即 6.46%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 74016.91 万元。

5.2 现金流出

（一）斜桥村及周边棚户区改造项目现金流出

2019 三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区项目本次拟申请使用专项债券资金 150000.00 万元，期限为 5 年，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。本期棚户区改造债券全部用于三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区项目。假设申报使用的棚户区改造专项债券票面利率为 4.5%，期限五年，在债券存续期每年按期支付债券利息，第五年归还本金，自申请使用之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	计算期						
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	融资借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	期初借款余额	0.00	0.00	70,000.00	120,000.00	150,000.00	150,000.00	80,000.00	30,000.00
	档期借款	150,000.00	70,000.00	50,000.00	30,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	建设期利息	15,300.00	3,150.00	5,400.00	6,750.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	档期还本付息数	183,750.00	3,150.00	5,400.00	6,750.00	6,750.00	76,750.00	53,600.00	31,350.00
	其中：还本	150,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	70,000.00	50,000.00	30,000.00
	付息	33,750.00	3,150.00	5,400.00	6,750.00	6,750.00	6,750.00	3,600.00	1,350.00
1.3	期末借款余额		70,000.00	120,000.00	150,000.00	150,000.00	80,000.00	30,000.00	0.00

（二）新兴村及周边棚户区改造项目现金流出

2019三门峡市湖滨区新兴村及周边棚户区改造项目本次拟申请使用专项债券资金50000.00万元，期限为5年，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。本期棚户区改造债券全部用于三门峡市湖滨区新兴村及周边棚户区改造项目。假设申报使用的棚户区改造专项债券票面利率为4.5%，期限五年，在债券存续期每年按期支付债券利息，第五年归还本金，自申请使用之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

日期	期初债券本金	偿还债券本金	期末本金余额	票面利率	利息	本息合计
第1年		0	5,000.00	4.50%	2,25.00	2,25.00
第2年	50,000.00	0	28,000.00	4.50%	1,260.00	1,260.00
第3年	28,000.00	0	48,000.00	4.50%	2,160.00	2,160.00
第4年	48,000.00	0	48,000.00	4.50%	2,160.00	2,160.00
第5年	48,000.00	5,000.00	43,000.00	4.50%	2,160.00	7,160.00
第6年	43,000.00	23,000.00	20,000.00		1,935.00	24,935.00
第7年	20,000.00	20,000.00	0		900.00	20,900.00

5.3 资金平衡分析

（一）斜桥村及周边棚户区改造项目资金平衡分析

三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚改项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，项目建设资金包含项目资本金及专项债券资金。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚改项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第一年开始土地挂牌交易，以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的100%即8.07%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入224098.22万元，本息覆盖倍数1.22；按2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的90%即7.26%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为218982.71万元，本息覆盖倍数1.22；按2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的80%即6.46%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为213972.82万元，本息覆盖倍数1.20。

表1-1:按以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的100%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
2019年		6,750.00	6,750.00	38,320.63
2020年		6,750.00	6,750.00	41,318.30
2021年		6,750.00	6,750.00	44,557.89
2022年		6,750.00	6,750.00	48,058.92
2023年	150,000.00	6,750.00	156,750.00	51,842.47
合计	150,000.00	33,750.00	183,750.00	224,098.22

项目收益本息覆盖率	1.22

表 2-1:按 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
2019 年		6,750.00	6,750.00	38,037.71
2020 年		6,750.00	6,750.00	40,715.48
2021 年		6,750.00	6,750.00	43,587.73
2022 年		6,750.00	6,750.00	46,668.59
2023 年	150,000.00	6,750.00	156,750.00	49,973.21
合计	150,000.00	33,750.00	183,750.00	218,982.71
项目收益本息覆盖率	1.22			

表 3-1:按以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
2019 年		6,750.00	6,750.00	37,754.92
2020 年		6,750.00	6,750.00	40,117.24
2021 年		6,750.00	6,750.00	42,632.08
2022 年		6,750.00	6,750.00	45,309.27
2023 年	150,000.00	6,750.00	156,750.00	48,159.31
合计	150,000.00	33,750.00	183,750.00	213,972.82
项目收益本息覆盖率	1.20			

（二）新兴村及周边棚户区改造项目资金平衡分析

三门峡市湖滨区新兴村及周边棚改项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，项目建设资金包含项目资本金及专项债券资金。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，三门峡市湖滨区新兴村及周边棚改项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第一年开始土地挂牌交易，以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.4;以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为1.36;以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为1.32。

表1-1:按以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的100%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
2019年		225.00	225.00	6,259.83
2020 年		1,260.00	1,260.00	6,738.44
2021年		2,250.00	2,160.00	7,255.68
2022年		2,250.00	2,160.00	7,814.65
2023年	48,000.00	2,150.00	50,160.00	50,512.41
合计	48,000.00	7,965.00	55,965.00	78,581.01
项目收益本息覆盖率	1.4			

表2-1:按2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的90%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
2019年		2,25.00	225.00	6,214.29
2020 年		1,260.00	1,260.00	6,641.83
2021年		2,250.00	2,160.00	7,100.41
2022年		2,250.00	2,160.00	7,592.30
2023年	48,000.00	2,150.00	50,160.00	48,719.52
合计	48,000.00	7,965.00	55,965.00	76,268.36
项目收益本息覆盖率	1.36			

表3-1:按以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的80%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
2019年		2,25.00	225.00	6,168.79
2020 年		1,260.00	1,260.00	6,545.96
2021年		2,160.00	2,160.00	6,947.48
2022年		2,160.00	2,160.00	7,374.92
2023年	48,000.00	2,160.00	50,160.00	46,979.76
合计	48,000.00	7,965.00	55,965.00	74,016.91
项目收益本息覆盖率	1.32			

5.4 结论

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目、三门峡市湖滨区新兴村及周边棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的100%、90%、

80%比例计算土地价格的增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还棚户区改造专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 拆迁安置的风险及控制措施

与一般的房地产项目相比，城中村改造项目一个显著的特点就是存在原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面：一是如何确立一个公平合理被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。拆迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造拆迁的过程。二是由于拆迁牵涉面广，不确定因素太多，对拆迁成本的事前难以准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。

控制措施：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。因此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，切实可行的拆迁安置补偿方案。

6.2 融资平衡结果的风险及控制措施

（1）利率波动风险

本次项目在计算资金平衡情况时，采用的是预计的债券发行利率，债券的实际发行利率受发行窗口期的资金面情况、投资人对发行区域的认可等市场因素影响，因此可能与预测发行价格存在偏差导致预计的融资平衡结果与实际情况不同。

控制措施：与债券发行相关机构充分沟通，提前准备债券发行工作，对债券发行期内的利率变化趋势进行预判，择优选择发行窗口。

（2）存在债券置换不畅风险

若项目因收入下降暂时不能偿还到期债券本金时，需发行专项债券周转偿还，但存在存续债券发行不成功，置换不畅的风险。

控制措施：对该项目建成后的收入以及专项债券的偿付进行跟踪管理，若出现项目出让收入不足偿还债券本金的情况，积极与住建、财政部门沟通汇报，提前锁定专项债券额度，同时积极与债券发行单位对接，通过完善发行方案，确保发行成功。

第七章 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。

7.1 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。

7.2 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。

卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目实施方案

日期：二〇二五年九月

目 录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 2
1.7 总投资及资金筹措 3
1.8 项目手续 3
1.9 债券资金使用合规性 3
1.10 项目资金保障措施 4
1.11 主管部门责任 4
1.12 项目主体及运作模式 4
第二章 项目社会经济效益 6
2.1 项目的提出 6
2.2 政策背景 7
2.3 社会效益 7
2.4 经济效益 8
2.5 项目公益性 9
第三章 项目投资估算 10
3.1 估算范围 10
3.2 估算说明 10
3.3 投资估算表 10
3.4 专项债券形成资产情况 14
第四章 项目专项债券融资方案 15
4.1 编制依据 15
4.2 债券使用计划及期限 15
4.3 债券信息披露 16
4.4 投资者保护措施 17
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 18

5.1 应付债券本息情况.....18
5.2 经营现金流分析.....21
5.3 项目本息覆盖倍数.....28
5.4 总体评价结果.....28
第六章 风险分析.....29
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施.....29
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施.....29
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....30
第七章 事前绩效评估.....31
7.1 事前绩效评估方法.....31
7.2 事前绩效评估内容.....31
7.3 事前绩效评估结论.....32

第一章 项目概况

1.1 项目名称

卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为卢氏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卢氏县住房和城乡建设局。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	卢氏县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	1141122400582739X4
机构性质	机关单位
负责人	吕海波
机构地址	卢氏县翰林路中段
赋码机关	中共卢氏县委机构编制委员会办公室

卢氏县住房和城乡建设局系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性

项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目改造范围位于卢氏县卜相河东，花园河西，洛河南，涉及横涧乡照村行政村安底、东照村、西照村。

1.5 建设规模及内容

本项目改造范围位于卢氏县卜相河东，花园河西、洛河南，涉及横涧乡照村行政村安底、东照村、西照村三个村511户居民，改造面积226.00亩，拆迁房屋建筑面积151,800.00平方米（其中住宅面积131,140.00平方米，其他建筑面积20,660平方米）。

表1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目	单位	数量
一	拆迁户数	户	510
二	拆迁人口	人	1,608
三	用地面积	㎡	62,605.53
四	总建筑面积	㎡	264,201.86
五	地上建筑面积	㎡	165,144.70

1.6 建设期

本项目计划建设周期24个月，开工日期2020年6月，受场区内部分房屋未拆除、拆迁补偿款不到位等情况影响，预计完工时间2026年12月。

1.7 总投资及资金筹措

项目总投资为71,063.27万元，本项目计划申请使用债券资金总额37,000.00万元，剩余资金34,063.27万元由财政统筹安排。

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	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计	占比
财政预算资金	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	14,063.27	34,063.27	**47.93%**
专项债券资金	10,000.00			3,000.00	24,000.00	37,000.00	**52.07%**
合计	**15,000.00**	**5,000.00**	**5,000.00**	**8,000.00**	**38,063.27**	**71,063.27**	**100.00%**
占比	**21.11%**	**7.04%**	**7.04%**	**11.26%**	**53.56%**	**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；

本项目已取得卢氏县发展和改革委员会《关于卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（卢发改〔2018〕159号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于PPP项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改

造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

1.11 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为卢氏县住房和城乡建设局，主管部门为卢

氏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卢氏县住房和城乡建设局，项目建设及运营单位均为卢氏县住房和城乡建设局。

关于项目债券资金使用，由卢氏县住房和城乡建设局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由卢氏县住房和城乡建设局负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由卢氏县住房和城乡建设局根据运营情况及时向卢氏县财政局上缴项目运营收益，由卢氏县财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作的意见（豫政〔2014〕17号)》指出，棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程。通过加快推进棚户区改造，让更多的棚户区居民住房条件早日得到改善，有利于缓解城市内部二元结构矛盾，增强城市对人口的吸纳能力以卢氏县火前站站前广场、衙前村、营子村城市规划区域内房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生和综合承载力，推进以人为核心的新型城镇化建设；有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题；有利于增加普通商品住房供应，拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区居民住宅，大部分为上世纪70-80年代由村民自建的自然村落房屋，建房质量受当时技术水平和当地长期建房习惯的影响，结构安全性不高，且村民私搭乱建现象严重，导致该区域存在房屋密度高、采光通风条件差，部分房屋已经成为危房，配套基础设施不完善，环境卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤等问题，且存在严重的消防安全隐患，村民居住环境令人堪忧，该区域已经成为制约卢氏县城市发展的瓶颈，因此急需对其进行改造。

为了贯彻落实国家、河南省及卢氏县各级政府关于棚户区改造的

实施指导意见，改善卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区居民居住环境和生活水平，同时推动卢氏县棚户区改造步伐，不断提高卢氏县的经济发展水平，提出了卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目的建设。

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发布《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国办发〔2007〕第 24 号）、国务院下发《关于中央投资支持国有工矿棚户区改造有关问题的通知》（建保〔2010〕第 56 号）、国务院办公厅印发《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕第 36 号）等规划要求。

2.3 社会效益

棚户区改造项目是统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展的重要抓手，是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是推动城市建设的重要举措。

本项目的建设具有较好的社会效益，具体表现在以下方面：

本项目建设可以节约大量土地，有效节约土地，提高土地集约利用率。落实城市土地利用总体规划，拉动城市建设的全方位发展。

改善城市环境、提高城市形象，是展示城市外部形象、扩大招商引资、促进经济发展和构建社会和谐的重要措施，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。一些居民居住条件非常简陋，已不利于各项城市建设。本

项目通过棚户区改造，不仅有利于改善居民的生活环境，提升城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。

本区域交通便利，通过对征收区域的新规划建设，必将有助于改善该区域供水、供电、供气、道路、通讯、热力、城市面貌等方面，促进城市建设进程。其环境效益不仅对本地段而言，对整个城市建设环境友好型社会具有全局性的战略意义。

本项目的整体实施，不仅将改善居民的居住条件，拉动该区域城市基础设施的建设，还可促进GDP的良性增长，提供数百人的就业机会，从而推动城市经济的又好又快发展。

2.4 经济效益

本项目的实施一方面可以彻底改变区域当前“脏、乱、差”的环境，消除不稳定因素，使居民可以安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展做多贡献；另一方面，通过项目的建设，可使区域基础设施、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、体育、娱乐、商业等各种业态为一体的居者心怡、来者心悦的现代化宜居城区，使生活工作于此得人们可以享受到城区的成熟配套，更能充分乐享高配置市政、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、增加地区招商引资筹码，最终推动整个地区经济社会的又好又快发展。

因此，项目的实施是促进区域自身发展、提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资筹码的有效途径。

2.5 项目公益性

通过项目的建设，可使区域基础设施、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、体育、娱乐、商业等各种业态为一体的居者心怡、来者心悦的现代化宜居城区，使生活工作于此得人们可以享受到城区的成熟配套，更能充分乐享高配置市政、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、增加地区招商引资筹码，最终推动整个地区经济社会的又好又快发展。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

该项目投资估算范围包括项目的工程费用，工程建设其他费用，基本预备费以及建设期利息等。

3.2 估算说明

项目投资估算参考的文件：

1.项目征收补偿安置方案；

2.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

3.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

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.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

本项目总投资为 71,063.27 万元，其中：工程费用 44,411.02 万元，工程建设其他费用 17,980.90 万元，预备费 4,991.35 万元，建设期利息 3,680.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（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/㎡）
—	第一部分工程费用	34,889.43	7,880.29	1,641.30		44,411.02			
1	建筑工程	32,552.96	5,744.65			38,297.60	㎡	185,916.65	
1.1	地上建筑工程	27,406.94	4,836.53			32,243.46	㎡	165,144.70	
1.1.1	住宅	26,038.81	4,595.09			30,633.90	㎡	157,096.89	1,950.00
1.1.2	社区配套用房	1,368.13	241.43			1,609.56	㎡	8,047.81	2,000.00
1.2	地下建筑工程	5,146.02	908.12			6,054.15	㎡	20,771.95	
1.2.1	住宅地下室	2,111.52	372.62			2,484.15	㎡	8,871.95	2,800.00
1.2.2	人防	3,034.50	535.50			3,570.00	㎡	11,900.00	3,000.00
1.3	地下车库	18,631.88	3,287.98			21,919.86	㎡	78,285.21	2,800.00
2	设备购置		182.37	1,641.30		1,823.67			
2.1	电梯		108.00	972.00		1,080.00	部	24.00	450,000.00
2.2	变配电、燃气、热力设备		74.37	669.30		743.67	㎡	185,916.65	
2.2.1	变配电设备		37.18	334.65		371.83	㎡	185,916.65	20

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/㎡）
2.2.2	热力设备		18.59	167.32		185.92	㎡	185,916.65	10
2.2.3	燃气设备		18.59	167.32		185.92	㎡	185,916.65	10
3	辅助工程	2,336.47	1,953.28			4,289.75			
3.1	道路及硬化	828.86				828.86	㎡	27,628.67	300
3.2	地面停车场	114.12				114.12	㎡	4,389.40	260
3.3	绿地	281.72				281.72	㎡	18,781.51	150
3.4	大门及围墙	60.00				60.00	项	1.00	600,000.00
3.5	室外管网工程	1,051.76	1,953.28			3,005.04			
3.5.1	给排水	219.12	406.93			626.05	㎡	62,605.03	100
3.5.2	电力	328.68	610.40			939.08	㎡	62,605.03	150
3.5.3	弱电	219.12	406.93			626.05	㎡	62,605.03	100
3.5.4	燃气	175.29	325.55			500.84	㎡	62,605.03	80
3.5.5	热力	109.56	203.47			313.03	㎡	62,605.03	50
二	第二部分其他费用				17,980.90	17,980.90			
1	征迁补偿费用				8,044.28	8,044.28	项	1.00	80,442,820.00
2	安置区土地征用费				6,949.16	6,949.16	亩	93.91	740,000.00
3	项目建设管理费				573.59	573.59		54,199.14	1.06%

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/㎡）
4	建设项目前期工作咨询费				47.90	47.90		44,411.02	0.11%
5	工程勘察费				355.29	355.29		44,411.02	0.80%
6	工程设计费				809.00	809.00		44,411.02	1.82%
7	工程监理费				550.32	550.32		44,411.02	1.24%
8	环境影响评价费用				13.51	13.51		44,411.02	0.03%
9	招标代理服务费				33.43	33.43		44,411.02	0.08%
10	工程造价咨询费				186.13	186.13		42,769.72	0.44%
11	工程保险费				133.23	133.23		44,411.02	0.30%
12	场地准备及临时设施费				222.06	222.06		44,411.02	0.50%
13	劳动安全卫生评审费				44.41	44.41		44,411.02	0.10%
14	消防设施及电气安全监测服务费				18.59	18.59		185,916.65	1
三	预备费				4,991.35	4,991.35		62,391.92	8.00%
四	建设期利息				3,680.00	3,680.00			
五	项目总投资	34,889.43	7,880.29	1,641.30	26,652.25	71,063.27			

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	157,096.89 ㎡	30,633.90	卢氏县住房和城乡建设局	卢氏县住房和城乡建设局	出让和销售收入	是	77.31%
	社区配套用房	8,047.81 ㎡	1,609.56					
	住宅地下室	8,871.95 ㎡	2,484.15					
	人防	11,900.00 ㎡	3,570.00					
	地下车库	78,285.21 ㎡	21,919.86					
	电梯	24 部	1,080.00					
	变配电、燃气、热力设备	185,916.65 ㎡	743.67					
	道路及硬化	27,628.67 ㎡	828.86					
	地面停车场	4,389.40 ㎡	114.12					
	绿地	18,781.51 ㎡	281.72					
	大门及围墙	1 项	60.00					
	室外管网工程	1 项	3,005.04					

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

项目总投资为71,063.27万元，本项目计划申请使用债券资金总

额37,000.00万元。其中：2021年已发行10,000.00万元，2024年已发行3,000.00万元。2025年计划使用24,000.00万元，2025年已发行5,200.00万元，本次申请使用2,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5年，每年付息一次，到期一次性还本并支付最后一次利息。

2.债券资金使用计划

已发行情况如下：

金额单位：人民币万元

发行时间	发行额	利率	期限	所属债券	还本方式
2021/7/8	2,000.00	3.20%	5	2021年河南省专项债券三十二期（棚改专项债）	每年付息一次，到期一次还本
2021/8/17	8,000.00	2.97%	5	2021年河南省专项债券四十期（棚改专项债）	
2024/8/22	2,800.00	1.94%	5	2024年河南省专项债券三十六期（棚改专项债）	
2024/9/25	200.00	1.78%	5	2024年河南省专项债券四十五期（棚改专项债）	
2025/2/25	2,000.00	1.61%	5	2025年河南省专项债券九期（棚改专项债）	
2025/5/27	3,200.00	1.61%	5	2025年河南省专项债券二十期（棚改专项债）	

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生

对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

1.专项债券应付本息

（1）已发行专项债券情况

金额单位：人民币万元

发行时间	发行额	利率	期限	所属债券	还本方式
2021/7/8	2,000.00	3.20%	5	2021年河南省专项债券三十二期（棚改专项债）	每年付息一次，到期一次还本
2021/8/17	8,000.00	2.97%	5	2021年河南省专项债券四十期（棚改专项债）	
2024/8/22	2,800.00	1.94%	5	2024年河南省专项债券三十六期（棚改专项债）	
2024/9/25	200.00	1.78%	5	2024年河南省专项债券四十五期（棚改专项债）	
2025/2/25	2,000.00	1.61%	5	2025年河南省专项债券九期（棚改专项债）	
2025/5/27	3,200.00	1.61%	5	2025年河南省专项债券二十期（棚改专项债）	

还本付息方式如下：

a.2021年7月8日发行2,000.00万元

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		2,000.00		2,000.00	3.20%	64.00	64.00
第2年	2,000.00			2,000.00	3.20%	64.00	64.00
第3年	2,000.00			2,000.00	3.20%	64.00	64.00
第4年	2,000.00			2,000.00	3.20%	64.00	64.00
第5年	2,000.00		2,000.00	0.00	3.20%	64.00	2,064.00
合计		2,000.00	2,000.00			320.00	2,320.00

b.2021年8月17日发行8,000.00万元

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

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		8,000.00		8,000.00	2.97%	237.60	237.60
第 2 年	8,000.00			8,000.00	2.97%	237.60	237.60
第 3 年	8,000.00			8,000.00	2.97%	237.60	237.60
第 4 年	8,000.00			8,000.00	2.97%	237.60	237.60
第 5 年	8,000.00		8,000.00	0.00	2.97%	237.60	8,237.60
合计		8,000.00	8,000.00			1,188.00	9,188.00

c.2024 年 8 月 22 日发行 2,800.00 万元

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		2,800.00		2,800.00	1.94%	54.32	54.32
第 2 年	2,800.00			2,800.00	1.94%	54.32	54.32
第 3 年	2,800.00			2,800.00	1.94%	54.32	54.32
第 4 年	2,800.00			2,800.00	1.94%	54.32	54.32
第 5 年	2,800.00		2,800.00	0.00	1.94%	54.32	2,854.32
合计		2,800.00	2,800.00			271.60	3,071.60

d.2024 年 9 月 25 日发行 200.00 万元

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		200.00		200.00	1.78%	3.56	3.56
第 2 年	200.00			200.00	1.78%	3.56	3.56
第 3 年	200.00			200.00	1.78%	3.56	3.56
第 4 年	200.00			200.00	1.78%	3.56	3.56
第 5 年	200.00		200.00	0.00	1.78%	3.56	203.56
合计		200.00	200.00			17.80	217.80

e.2025 年 2 月 25 日发行 2,000.00 万元

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		2,000.00		2,000.00	1.61%	32.20	32.20
第 2 年	2,000.00			2,000.00	1.61%	32.20	32.20

第 3 年	2,000.00			2,000.00	1.61%	32.20	32.20
第 4 年	2,000.00			2,000.00	1.61%	32.20	32.20
第 5 年	2,000.00		2,000.00	0.00	1.61%	32.20	2,032.20
合计		2,000.00	2,000.00			161.00	2,161.00

f.2025 年 5 月 27 日发行 3,200.00 万元

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		3,200.00		3,200.00	1.61%	51.52	51.52
第 2 年	3,200.00			3,200.00	1.61%	51.52	51.52
第 3 年	3,200.00			3,200.00	1.61%	51.52	51.52
第 4 年	3,200.00			3,200.00	1.61%	51.52	51.52
第 5 年	3,200.00		3,200.00	0.00	1.61%	51.52	3,251.52
合计		3,200.00	3,200.00			257.60	3,457.60

（2）未发行金额

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		18,800.00		18,800.00	4.00%	752.00	752.00
第 2 年	18,800.00			18,800.00	4.00%	752.00	752.00
第 3 年	18,800.00			18,800.00	4.00%	752.00	752.00
第 4 年	18,800.00			18,800.00	4.00%	752.00	752.00
第 5 年	18,800.00		18,800.00	0.00	4.00%	752.00	19,552.00
合计		18,800.00	18,800.00			3,760.00	22,560.00

（3）应付本息情况

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	应付利息	应付本息
第 1 年		10,000.00	0.00	10,000.00	301.60	301.60
第 2 年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	301.60	301.60
第 3 年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	301.60	301.60
第 4 年	10,000.00	3,000.00	0.00	13,000.00	359.48	359.48
第 5 年	13,000.00	24,000.00	10,000.00	27,000.00	1,195.20	11,195.20

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	应付利息	应付本息
第 6 年	27,000.00	0.00	0.00	27,000.00	893.60	893.60
第 7 年	27,000.00	0.00	0.00	27,000.00	893.60	893.60
第 8 年	27,000.00	0.00	3,000.00	24,000.00	893.60	3,893.60
第 9 年	24,000.00	0.00	24,000.00	0.00	835.72	24,835.72
合计		37,000.00	37,000.00		5,976.00	42,976.00

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）建设期运营收益预测假设:：本项目债券存续期 5 年。假设项目可出让土地在债券存续期的第 5 年交易，安置性住房销售在债券存续期的 4 至 5 年交易。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	棚户区改造	土地出让收入	68,278.50	89.40%
2	棚户区改造	安置性住房销售收入	8,095.63	10.60%
合计			76,374.13	100.00%

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入及本项目出售 170 套安

置房的销售收入。

（1）项目可出让土地的出让收入

①拟出让面积

本项目全部完成后可出让土地面积为223.60亩，规划为商服用地。

②出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域近似地段近期出让成交记录。查询近期河南省三门峡市卢氏县土地成交记录，结果如下：

序号	位置	土地性质	面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	东大街与文明路交叉口西北角	商服用地	37.38	11,550.42	309
2	新建路与靖华路交叉口东北角	商服用地	6.03	1,351.25	224.09
3	伏牛路南、文明路西、靖华路	商服用地	12.05	2,000.00	165.98
4	靖华路北侧、文明路东侧、东沙河西侧	商服用地	4.05	458.67	113.25
平均值		203.08			

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，谨慎估算本项目可出让的220.70亩商服用地的土地成交价格参考以上近似地段的平均值203.08万元/亩。

③增长率

土地价格增长速度以卢氏县2018年政府工作报告中预期增速（9.00%）与卢氏县GDP最近三年平均增速（8.5%）孰低确定，即增速为8.50%。

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5年出让，则项目现金流入情况如下：

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	合计
面积（亩）					55.9	55.9	55.9	27.95	27.95	223.6
单价（万元/亩）	220.34	239.07	259.39	281.44	305.36	305.36	305.36	305.36	305.36	
出让收入					17,069.62	17,069.62	17,069.64	8,534.81	8,534.81	68,278.50

（2）安置性住房销售收入

本项目可用于出售的安置房共170套，其中每套90.55平方米的住宅85套，每套120.80平方米的住宅85套。

通过网络查询，近期卢氏县同类型住宅楼盘预售价格如下：

位置	用途	面积/平方米	售价/万元	单价（元/平方米）
卢氏建业城二期	住宅	116.70	68.34	5,856.00
卢氏碧桂园翡翠学府项目	住宅	122.25	66.14	5,410.00
平均单价				5,633.00

本项目建成后用于出售的安置性住房面积为17,964.76平方米。基于谨慎行考虑，本项目安置性住房出售价格参考以上平均价格5,633.00元/平方米的80.00%，即4,506.40元/平方米，预测期保持不变。

安置性住房在建成后两年内出售，即债券存续期的第4至5年出售，则项目现金流入情况如下：

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	合计
面积（平方米）							8,454.00	9,510.75	17,964.75
单价（元/平方米）							4,506.40	4,506.40	
出让收入（万元）							3,809.71	4,285.92	8,095.63

3.项目运营成本分析

（1）本项目出让土地的现金流出主要包含以下各项内容：

1、上解省财政费用：土地出让总价款*3%。

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关

于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综【2007】44号）规定，按照土地出让收入的3%提取；

2、国有土地收益基金：土地出让总价款*2%。

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综【2006】68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办【2009】38号）的规定，按照土地出让总价2%提取；

3、农业开发基金：土地出让面积×15元/平方米*30%

农业开发基金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15%）计提。

根据财综【2004】49号，三门峡市卢氏县土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为15元/平方米。

根据豫政办【2009】38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金；

4、保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综【2010】95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政【2011】84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取；

5、新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×征收标准。

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准。

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48号）,新增建设用地土地有

偿使用费征收标准 10 元/平方米；

6、教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%。

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综【2011】62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综【2011】94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取；

7、农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%。

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综【2011】48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综【2011】79 号）规定，按照土地出让净收益的 10%提取。根据以上标准，本项目现金流出如下：

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	合计
上解省财政费用					512.09	512.09	512.09	256.05	256.04	2,048.36
农业土地开发资金					16.77	16.77	16.77	8.39	8.38	67.08
国有土地收益基金					341.39	341.39	341.39	170.70	170.69	1,365.57
保障性安居工程资金					512.09	512.09	512.09	256.05	256.04	2,048.36

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	合计
土地开发费用					37.27	37.27	37.27	18.65	18.64	149.07
教育资金					1,565.00	1,565.00	1,565.00	782.50	782.50	6,260.01
农田水利建设资金					1,565.00	1,565.00	1,565.00	782.50	782.50	6,260.01
合计					4,549.61	4,549.61	4,549.61	2,274.84	2,274.79	18,198.46

（2）安置房销售的现金流出包括：

本项目主要成本支出有运营费用、税金及附加。

1、运营费用：运营费用包括管理费用和销售费用通过查询地产上市公司财务报表，2017 年度、2018 年度万科地产销售费用和管理费用合计占收入比重分别为 5.98%、6.12%，金地集团销售费用和管理费用合计占收入比重分别为 9.85%、8.79%，出于谨慎，本项目运营费用占收入比重定为 10%。

2、税金及附加：2017 年 10 月 30 日，国务院常务会议通过《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定（草案）》商铺出售营业税改增值税，属于销售不动产以营业收入（不含税）为基数计取 9%的增值税，以增值税为基数另计 5%的城市建设维护费，3%的教育费附加，2%的地方教育附加费。土地增值税：根据《河南省地方税务局关于调整土地增值税预征率、核定征收率的公告》，采用核定征收率 12%。房地产交易手续费 3 元/平方米。印花税：房屋价格的 0.05%。

根据以上标准，本项目现金流出如下：

项目	运营费用	税金及附加	合计
第 7 年	380.97	837.68	1,218.65
第 8 年	428.59	942.38	1,370.97
合计	809.56	1,780.06	2,589.62

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

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	合计
项目收入					17,069.62	17,069.62	20,879.35	12,820.73	8,534.81	76,374.13
项目成本					4,549.61	4,549.61	5,768.26	2,960.30	2,960.30	20,788.08
项目收益					12,520.01	12,520.01	15,111.09	7,717.47	7,717.47	55,586.05

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。

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		301.60	301.60	
第 2 年		301.60	301.60	
第 3 年		301.60	301.60	
第 4 年		359.48	359.48	
第 5 年	10,000.00	1,195.20	11,195.20	12,520.01
第 6 年		893.60	893.60	12,520.01
第 7 年		893.60	893.60	15,111.09
第 8 年	3,000.00	893.60	3,893.60	7,717.47
第 9 年	24,000.00	835.72	24,835.72	7,717.47
合计	**37,000.00**	**5,976.00**	**42,976.00**	**55,586.05**
本息覆盖倍数	1.29			

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 55,586.05 万元，应付债券本金及利息合计 42,976.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设

用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下:

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目

偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程实施方案



日期：二〇二一年二月

目 录

第一章项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 1
1.5 建设规模及内容 1
1.6 建设期 2
1.7 项目总投资 2
1.8 主要技术经济指标 2
1.9 主管部门责任 3
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
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 8
3.4 资金筹措计划 8
3.5 项目资金保障措施 9
第四章 项目专项债券融资方案 10
4.1 编制依据 10
4.2 债券使用计划 10
4.3 债券信息披露 11
4.4 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 应付债券本息情况 13

5.2 经营现金流入 13
5.3 项目本息覆盖倍数 17
5.4 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 21
7.1 评估方法 21
7.2 评估内容 22
7.3 评估结论 22

第一章　项目概况

1.1 项目名称

商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程。

1.2 项目单位

商丘云新城市建设发展有限公司。

1.3 项目性质

有一定收益的公益项目。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于商丘市城乡一体化示范区盛汉路以东、兴唐路以西、方域路以南、宋城路以北。

1.5 建设规模及内容

商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程，总用地面积 127,065.70 平方米（约合 190.60 亩），规划用地面积 92,842.56 平方米（139.26 亩），总建筑面积 335,713.00 平方米，包括地上总建筑面积：250,010.00 平方米，其中：住宅 244,668.00 平方米，配套物业管理及其他建筑面积 5,342.00 平方米；地下总建筑面积 85,703.00 平方米；容积率 2.69；建筑密度 12.00%；绿地率 36.00%。

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室文件（豫保安居办〔2020〕2 号）本项目拆迁安置区域位于盛汉路以东、兴唐路以西、方域路以南、宋城路以北。商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造项目（二期）以及商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程两个项目的拆迁安置工作同时进行，详细数据见下表：

自然村	占地面积（㎡）	征收房屋面积（㎡）	征收户数（户）	征收人数
邬庄	13,340.00	43,480.00	259	735
孙庄	72,036.00	83,040.00	449	1257
刘庄	113,390.00	85,824.00	578	1618
杨大庄	206,770.00	86,836.00	982	2749
唐小楼	320,160.00	203,526.00	437	1444
前张楼	140,070.00	103,694.00	154	678
陈庄	66,700.00	74,000.00	138	316
合计	932,466.00	680,400.00	2997	8797

拆迁补偿标准按照商丘市城乡一体化示范区管理委员会关于印发示范区京九新城二期棚户区改造项目征收补偿方案的通知（商示管〔2018〕259号）以及商丘市城乡一体化示范区管理委员会关于调整示范区国家建设征收土地上附着物和青苗补偿标准的通知（商示管〔2018〕32号）的规定执行。

1.6 建设期

项目建设期24个月，实际开工日期2020年11月，由于环境等多因素影响导致项目延迟完工，预计完工日期2025年12月。

1.7 项目总投资

该项目计划总投资约为114,658.00万元，其中：工程建设费用78,610.47万元；工程建设其他费用30,588.29万元；基本预备费5,459.24万元。

1.8 主要技术经济指标

序号	项目	单位	数值	备注
1	总用地面积	m^2	127,065.70	190.60亩
2	规划用地面积	m^2	92,842.56	139.26亩
3	总建筑面积	m^2	335,713.00	

4	地上建筑面积		m^2	250,010.00	
5	其中	住宅	m^2	244,668.00	19栋，均为26层
		配套物业管理及其他	m^2	5,342.00	
6	地下总建筑面积		m^2	85,703.00	含设备用房
7	容积率		—	2.69	<2.70
8	建筑基底面积		m^2	11,409.00	
9	建筑密度		%	12%	<25%
10	绿地率		%	36%	>35%
11	建筑高度		m	76.9	<80m
12	总户数		户	2,178.00	
13	居住总人数		人	6,970.00	3.2人/户
14	机动车停车位		辆	2,227.00	
15	其中	住宅停车位	辆	2,178.00	1辆/户
		商业停车位	辆	26.00	1辆/100m^2
		配套停车位	辆	23.00	1辆/100m^2
16	非机动车停车位		辆	2,567.00	
17	其中	住宅停车位	辆	2,178.00	1辆/户
		商业停车位	辆	207.00	8辆/100m^2
		配套停车位	辆	182.00	8辆/100m^2

1.9 主管部门责任

项目主管单位是商丘市示范区住房和城乡建设局。项目主管部门和项目单位商丘云新城市建设发展有限公司在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的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

本项目的实施将不断提高广大人民群众的物质和文化生活水平，是经济发展的出发点和归宿，也是扩大内需、保证经济持续增长的动力。《商丘市国民经济和社会发展第十三个五年（2016—2020年）规划纲要》提出：

“十三五”时期要把不断提高人民生活水平，作为一切工作的出发点和落脚点，力争在提高人民生活质量、改善居住环境、创造发展机会等方面迈出更大步伐，使社会发展综合水平迈向新的台阶，让人民生活得更加方便、健康和幸福。通过本项目的建设，有利于解决项目所在区低收入者买不起房，住不起房的社会现状，进而提高该地区居民的生活水平和生活质量

2.1 社会效益

随着本项目棚户区改造项目的实施，将会给商丘市带来重大社会效益。

1.项目建设可完善城市基础设施，推动区域开发。城中村的改造将极大地完善区域的基础设施水平，为周边的发展带来良好的机遇，周围的开发将随着项目的建成进入快速的发展阶段。因此，项目建设将较大地改善项目区周边的投资环境、吸引投资，加快区域的开发步伐，促进地方国民经济的发展。

2.项目建设有利于拉动商丘市投资和消费，加速商丘房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，城中村改造可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。

通过内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

3.项目建设可节约用地，有利于使商丘市城市土地实现集约高效利用，进一步提升商丘城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。

4.项目建设可改善生态环境，提高人居质量。项目的建设将彻底改变项目区范围内的脏、乱、差环境，增加城市的绿地面积、景观和休闲设施，形成高品位的宜居空间，改善区域的生态环境和人居环境。

5.由于项目属于民生工程，对改善当地低收入群体住房条件、提高城市品位、改善城市环境具有重要意义，因此各级组织和市民对项目建设持支持态度。棚户区改造后居民住房条件从面积、品质和环境各方面都得到极大改善，因此改造工作得到绝大多数群众的支持。但是极个别居民尤其是拥有棚户区住房产权而不在棚户区居住的居民，本身不存在改善居住条件的迫切需求，受利益驱使，提出不合理要求。对这部分群体，通过加大政策宣传力度，使其提高思想觉悟，提高对这一民生工程的认识，转变其态度。项目建设会使一些人口失去土地，但他们将从征地补偿获得合理补偿，其影响是积极的。

2.2 经济效益

棚户区改造项目的实施，可改变村容、村貌，又可大大提高村民的居住条件，有效地改善居住环境；逐渐引导农民进入城市文明中，并通过这种生活方式的转变，改变居民的传统观念，全面提升农民素质。棚户区改造后腾出的建设用地可以为经济发展注入活力。

根据调查，当地的居民对拆迁安置非常支持，他们普遍认为商丘市

生态食品产业园1#地块安置工程的实施，将极大地改善他们目前的生活环境，增加他们的就业机会及择业机会，从而提高收入，改善生活状况。其次，项目必然伴随大量征地拆迁安置，而广大居民按照国家相关政策，将会获得大量现金，是拆迁安置的直接受益者，因此该群体对项目实施普遍持欢迎态度。

项目建设在改善当地棚户区居民住房条件的同时，能有效拉动当地消费需求，同时房地产市场关联度大，能带动建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展，为当地社会稳定、经济健康、平稳的发展做出贡献。

2.3 公益性

项目所在区域，已经进行了一系列相关城市区域规划和开发，目前该区域周围生活配套项目建设逐步齐全，公建网点、菜场、社区服务等与百姓生活相关的项目逐渐完善。项目的建成，将成为该区域又一道亮丽的风景。必将改善居民的居住和生活环境，这对改变城市面貌、优化城市布局、改变局部生态环境具有积极的意义。

项目建成后能有效的提高土地使用率。健全的配套设施方便了群众生活、提高了生活质量、改善了人居环境和市容市貌，提升了商丘市的形象，增加了政府的税费收入。该项目在建设中可安排就业人员和带动企业发展。本项目可安排营业人员和物业管理人员等多人就业。实现了人民安居乐业、社会和谐稳定，国富民强的良好社会效益和经济效益。

第三章　项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

项目投资估算内容包括建筑工程费、工程建设及其他费、基本预备费等。

3.2 估算说明

1.建筑工程参照当地类似工程扩大指标，并根据本工程特点估列，估算中所采用的不同年份价格资料，均调整到当前水平。设备购置参照厂家报价和类似工程设备价格，并考虑必要的运杂费进行估列。

2.工程建设其它费用取费标准如下：

（1）建设单位管理费：按财政部财建〔2002〕394 号及豫财建〔2002〕125 号文件规定计入；

（2）环境影响咨询服务费：根据国家发展计划委员会、国家环境保护总局计价格〔2002〕125 号及国家发改办价格〔2011〕534 号文规定计入；

（3）工程勘察设计费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文；

（4）工程监理费：参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格〔2007〕670 号文规定计入；

（5）建设项目前期工作咨询费：按国家计委计价格〔1999〕1283 号规定计入；

（6）招标代理费：按国家计委价格〔2002〕1980 号文、国家发改办〔2003〕857 号文及国家发改办价格〔2011〕534 号文规定计入；

（7）施工图预算编制费：按豫发改收费〔2008〕2510 号文规定计入；

（8）施工图审查费：按豫发改收费〔2011〕627 号文，以设计收费的 5%计入；

（9）人防易地建设费根据《河南省人民防空办公室河南省发展和改革委员会河南省监察厅河南省财政厅河南省住房和城乡建设厅关于规范人防工程建设有关问题的通知》（豫防办〔2009〕100 号）收取及商丘市人防工程建设暨易地建设费征收管理办法。

（10）安全评估收费按国家相关标准收取。

3、基本预备费：根据本项目特点及复杂性，基本预备费按第一、二部分之和的 5%计入。

3.3 投资估算

该项目计划总投资约为 114,658.00 万元，其中：工程建设费用 78,610.47 万元；工程建设其他费用 30,588.29 万元；基本预备费 5,459.24 万元。

3.4 资金筹措计划

（1）资金筹措计划

该项目总投资 114,658.00 万元。其中：财政预算资金 22,958.00 万元；申请政府专项债券资金 91,700.00 万元。

本项目计划申请使用债券资金总额 91,700.00 万元，该项目共发行债券资金 38,700.00 万元，其中：2021 年发行 6,700.00 万元（21 年发行 13,550.00 万元，23 年 5 月从该项目调减 6,850.00 万元用于其他项目，调整后该项目债券资金合计 6,700.00 万元）；2022 年发行 17,000.00 万元（22

年发行 26,500.00 万元，2023 年 5 月从该项目调减 9,500.00 万元用于其他项目，调整后该项目债券资金合计 17,000.00 万元）；2023 年发行专项债券 0 万元，2024 年发行专项债券 15,000.00 万元；2025 年计划申请使用债券资金总额 53,000.00 万元，已使用债券资金 50,050.00 万元，本次申请使用债券资金 700.00 万元。

（2）项目建设投资计划

根据计划建设进度资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：万元

年度	专项债券资金	财政预算安排资金
2021 年	6,700.00	12,958.00
2022 年	17,000.00	5,000.00
2024 年	15,000.00	2,000.00
2025 年	53,000.00	3,000.00
合计	91,700.00	22,958.00

3.5 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

第四章　项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

①《中华人民共和国预算法》;

②《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）;

③《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）;

④《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）;

⑤《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）;

⑥《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）;

⑦《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）;

⑧《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）;

⑨项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额91,700.00万元，该项目共发行债券资金38,700.00万元，其中：2021年发行6,700.00万元（21年发行13,550.00万元，23年5月从该项目调减6,850.00万元用于其他项目，调整后该项目债券资金合计6,700.00万元）；2022年发行17,000.00万元（22年发行26,500.00万元，2023年5月从该项目调减9,500.00万元用于其他项目，调

整后该项目债券资金合计17,000.00万元）；2023年发行专项债券0万元，2024年发行专项债券15,000.00万元；2025年计划申请使用债券资金总额53,000.00万元，已使用债券资金50,050.00万元，本次申请使用债券资金700.00万元。假设债券票面利率4.50％，期限5年，在债券存续期每年支付一次利息，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）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

（2）明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接。地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、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

该项目拟申请专项债券资金 91,700.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期内每年支付一次利息，到期还本并支付最后一期利息。

债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当期新增本金	当期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息合计
第 1 年		6,700.00		6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 2 年	6,700.00	17,000.00		23,700.00	4.50%	1,066.50	1,066.50
第 3 年	23,700.00			23,700.00	4.50%	1,066.50	1,066.50
第 4 年	23,700.00	15,000.00		38,700.00	4.50%	1,066.50	1,066.50
第 5 年	38,700.00	53,000.00	6,700.00	85,000.00	4.50%	1,741.50	8,441.50
第 6 年	85,000.00		17,000.00	68,000.00	4.50%	3,825.00	20,825.00
第 7 年	68,000.00			68,000.00	4.50%	3,060.00	3,060.00
第 8 年	68,000.00		15,000.00	53,000.00	4.50%	3,060.00	18,060.00
第 9 年	53,000.00		53,000.00		4.50%	2,385.00	55,385.00
合计		**91,700.00**	**91,700.00**			**17,572.50**	**109,272.50**

5.2 经营现金流入

1.基本假设条件及依据

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响。

2.项目收入预测

该项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地中可用于出让的土地面积为 620.00 亩，土地性质为住宅用地，计划于第三年全部出让。

土地出让价格参考中国土地市场网商丘市示范区近期的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地用途	出让面积（亩）	出让价款（万元）	亩均价格（万元）	成交时间	出让面积（公顷）
1	城镇住宅用地	89.87	28,480.09	316.90	2019/7/31	5.9913
2	城镇住宅用地	109.71	34,064.96	310.51	2019/7/9	7.3138
3	城镇住宅用地	57.86	20,251.00	350.02	2019/7/9	3.8571
4	城镇住宅用地	17.12	5,992.00	350.06	2019/7/9	1.1411
5	城镇住宅用地	52.28	14,902.43	285.07	2019/5/27	3.4851

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合商丘市示范区土地储备项目地块地理位置等因素，谨慎估算该项目拟出让土地平均价格为商住用地 322.51 万元/亩。

基于谨慎性原则，债券存续期内土地价格保持不变。

拟出让土地面积及价格如下：

项目	债券存续期			合计
	第一年	第二年	第三年	
出让面积（亩）			620.00	620.00
出让单价（万元/亩）	322.51	322.51	322.51	
出让收入（万元）			199,956.20	199,956.20

3.政策性基金及费用

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*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〔2007〕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*2.00%

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）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。

（3）农业土地开发资金：土地出让面积×35.00元/平方米*30.00%

农业土地开发资金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15.00%）计提。

根据财综〔2004〕49号，示范区土地出让平均纯收益标准按照十一等别，标准为35.00元/平方米。

根据豫政办〔2004〕38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30.00%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（4）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积*24.00元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准提取。

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），示范区土地等

别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为24.00元/平方米。

（5）土地出让业务费：按照土地出让收入的 2.00%计提。

（6）保障性安居工程资金：土地出让总价款*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使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。

（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）*10.00%

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。

（8）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）*10.00%

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。

4.土地出让收益预测

根据以上假设条件，可用于项目资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目	第三年	合计	备注
1	**出让土地收入**	**199,956.20**	**199,956.20**	
1.1	其中：土地出让面积（亩）	620.00	620.00	
1.2	土地出让价格	322.51	322.51	
2	**政策性基金及费用**	**21,421.61**	**21,421.61**	
2.1	其中：上解省财政费用	5,998.69	5,998.69	土地出让收入的 3%
2.2	国有土地收益基金	3,999.12	3,999.12	土地出让收入的 2%
2.3	农业土地开发资金	434.00	434.00	35 元/平方米*30%
2.4	新增建设用地有偿使用费	991.99	991.99	24 元/平方米
2.5	土地出让业务费	3,999.12	3,999.12	土地出让收入的 2%
2.6	保障性安居工程资金	5,998.69	5,998.69	土地出让收入的 3%
3	**土地收益提取各类资金**	**35,706.92**	**35,706.92**	
3.1	其中：教育资金	17,853.46	17,853.46	土地出让收益的 10%
3.2	农田水利建设资金	17,853.46	17,853.46	土地出让收益的 10%
4	**用于项目资金平衡土地相关收益（1-2-3）**	**142,827.67**	**142,827.67**	

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142,827.67万元，计算的本息覆盖倍数为1.31倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		301.50	301.50	
第 2 年		1,066.50	1,066.50	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 3 年		1,066.50	1,066.50	
第 4 年		1,066.50	1,066.50	142,827.67
第 5 年	6,700.00	1,741.50	8,441.50	
第 6 年	17,000.00	3,825.00	20,825.00	
第 7 年		3,060.00	3,060.00	
第 8 年	15,000.00	3,060.00	18,060.00	
第 9 年	53,000.00	2,385.00	55,385.00	
合计	**91,700.00**	**17,572.50**	**109,272.50**	**142,827.67**
本息覆盖倍数				**1.31**

5.4 结论

经测算，在商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程收益预测及其依据的各项假设前提下，该项目债券存续期内累计净收益 142,827.67 万元，应付债券本金及利息合计 109,272.50 万元，项目相关土地预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.31 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

投资风险种类繁多并且复杂，从业主角度审视，主要有如下几类风险：自然风险、经济风险、人为风险等。

自然风险主要指自然、气候等环境因素变化引起的自然灾害或对工程造成的直接或间接威胁；经济风险主要指可能出现工程资金短缺、通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常、投资融资环境恶化、世界和国家总体经济形势下滑等情况；人为风险是指由于项目建设参与各方由于管理、技术和其它行为导致的种种工程风险。

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

根据对本项目风险因素的识别与风险等级的判断，项目存在的风险大多为适度级风险，不存在高级和较高级风险，且其发生的可能性均为“低”，对项目构成威胁的机会较小。对于适度级风险，只要予以足够的重视并采取一定的措施和投入相应的资金就可以化解。因此，在项目实施过程中和实施完成以后，建设单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

在本次债券存续期内．如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对土地出让产生负面影响，本次债券对应土地出让收益的实现可能受到一定的影响，从而影响债券本息的按时偿付。

针对该风险，根据相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，由地方财政协调安排。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）流动性风险

由于债券具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，当前无法保证本次债券能够按照预期上市交易，亦无法保证债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

针对该风险，我们会及时向有关交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，争取尽快获得有关部门的批准，以提高流动性。另外，随着债券市场的发展，地方政府专项债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（2）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5 号），企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。债券存续期内，上述税收优惠政策可能发生变化，如国家税收政策发生调整，将导致投资者持有专项债券投资收益发生相应波动。

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

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”。

商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目

实施方案

二〇二〇年三月

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 1
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 4
1.7 项目总投资 4
1.8 主要技术经济指标 4
1.9 主管部门责任 7
第二章 项目社会经济效益 8
2.1 社会效益 8
2.2 经济效益 9
第三章 项目投资估算与资金筹措 11
3.1 估算范围 11
3.2 估算说明 11
3.3 投资估算 11
3.4 资金筹措计划 12
3.5 项目资金保障措施 12
第四章 项目专项债券融资方案 13
4.1 编制依据 13
4.2 债券使用计划 13
4.3 投资者保护措施 14
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 15
5.1 项目预期收益 15
5.2 债券本息计算 22
5.3 本息覆盖情况 23
5.4 总体评价结论 24
第六章 风险分析 25
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 25
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 25
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 26
第七章 事前绩效评估 27
7.1 项目概况 27
7.2 评估内容 27
7.3 评估结论 36

第一章 项目概况

1.1 项目名称

商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目包含2个小项目，分别为：商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目、商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目。

1.2 项目单位

商丘市梁园区住房保障中心。

1.3 项目性质

有自身收益的公益性项目

1.4 建设地点

1.4.1 商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目

项目征收范围：商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目征收范围涉及陇海铁路以北，新建路以西，平原路以东，胜利路以南的房屋及其附属物，具体征收范围以房屋征收部门划定的征收红线为准，总拆迁户数1644户，拆迁房屋面积458350平方米，为住宅建筑、商业及农贸市场。

项目安置地点：本项目安置分为两块地，分别是：A区-03-01、A区-03-02地块，建设地点位于商丘市中心城区北缘，平原路以东，蓝光路以西，生态大道以南，田园路以北，万堤河两侧。

1.4.2 商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目

项目拆迁范围：丝厂：万堤河以东，锦绣路以南，运管所以西，图书馆以北（含：丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）；九天纱厂：长征路以东，水厂胡同滕建小区以西，货场路以南，民主路以北（纱厂、物资局仓库）。具体征收范围以房屋征收部门划定的征收红线为准，总拆迁户数687户（丝厂：117户，九天纱厂：570户），拆迁房屋面积123850平方米（丝厂：35250平方米其中：商业4450平方米，厂房16600，住宅14200平方米；九天纱厂：88600平方米，其中商业：3600平方米，厂房48000平方米，办公楼8000平方米，住宅29000平方米）。本工程采用实物安置方式加货币补偿。

项目安置地点：本项目建设地点位于梁园区范庄社区，地块位于梁园路以东、和谐路以西、八一路以南、丽晶路以北。

1.5 建设规模及内容

1.4.1 商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目

根据商丘市梁园区发展和改革委员会《关于商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目可行性研究报告的批复》（商发改投资〔2020〕19号）及可行性研究报告相关内容，本项目主要建设内容如下：

①建设规模

项目分为二个地块：A区-03-01地块、A区-03-02地块。其中A区-03-01地块总用地面积79590.895平方米，规划用地面积30229.865平方米，总建筑面积129694.28平方米；A区-03-02地块总用地面积91477.423平方米，规划用地54021.101平方米，总建筑面积236561.91 平方米。

②建设内容

新建安置房总用地面积171072.514平方米，规划用地面积84253.61平方米，总建筑面积366256.19平方米，其中地上建筑面积252366.11平方米，地下建筑面积113870.08平方米，机动车停车位2784个，2214户。室外工程配套建设安置区内道路及硬化、绿化、大门及围墙、垃圾收集点、给排水、电力、消防等设施。

A区-03-01地块总用地面积79590.895平方米，规划用地面积30229.865平方米，总建筑面积129694.28平方米，其中地上建筑面积90425.23平方米（含：住宅86062.81平方米、配套商业2652.4平方米、物业管理及其他建筑面积1710.02平方米。），地下建筑面积39269.05平方米，机动车停车位1020个，827户。

A区-03-02地块总用地面积91477.423平方米，规划用地面积54021.101平方米，总建筑面积236561.91平方米，其中地上建筑面积161940.88平方米（含：住宅151618.37平方米、配套商业5842.01平方米、物业管理及其他建筑面积4480.5平方米。），地下建筑面积74621.03平方米，机动车停车位1764个，1387户。

1.4.2 商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目

根据商梁园区丘市发展和改革委员会《关于商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目可行性研究报告的批复》（商发改投资〔2020〕20号）及可行性研究报告相关内容，本项目主要建设内容如下：

①建设规模

该项目规划总拆迁户数687户，拆迁房屋面积123850平方米；新建安置房建筑面积280513.94m2，安置房4452套。

②建设内容

新建安置区总用地面积97075.997平方米，规划净用地面积78830.936平方米，总建筑面积376360.44平方米，地上建筑面积315718.91平方米，其中：住宅建筑面积280513.94平方米；商业用房16356.33m^2，物业管理及其他建筑面积18968.64m^2；地下建筑面积60641.53m^2。

室外工程配套建设安置区内道路及硬化、停车场、绿化、线路迁建、大门及围墙、垃圾收集点、给排水、电力、消防等设施。

1.6 建设期

本项目建设期自2019年4月至2025年12月。

1.7 项目总投资

本项目总估算投资312,670.35万元，已实际投入资金28,000.00万元，具体如下：

①商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目估算投资180,718.67万元。

②商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目估算投资131,951.68万元。

1.8 主要技术经济指标

①商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目

拆迁及土地规划情况一览表

项目序号	项目名称	项目地址（四至范围）	占地面积	拆迁户数	拆迁面积			
					商业	农贸市场	住宅	合计

项目序号	项目名称	项目地址（四至范围）	占地面积	拆迁户数	拆迁面积			
					商业	农贸市场	住宅	合计
1	郭刘社区	陇海铁路以北，新建路以西，平原路以东，胜利路以南	900	1644	69000	19000	370350	458350
2	合计		900	1644	69000	19000	370350	458350

安置房总经济技术指标一览表

指标内容		数值	单位
总用地面积		171072.514	M^2
规划用地面积		84253.61	M^2
建筑基地面积		14931.39	M^2
总建筑面积		366256.19	M^2
其中	地下建筑面积	113870.08	M^2
	地上建筑面积	252366.11	M^2
总户数		2214	户
机动车停车位		2784	辆

A 区-03-01 地块技术经济指标表

指标内容			数值		单位	规划条件
总用地面积			79590.895		M^2	
规划用地面积			30229.865		M^2	
建筑基地面积			5194.97		M^2	
建筑密度			17.05		%	小于 30%
总建筑面积			129694.28		M^2	
其中	地下建筑面积		39269.05		M^2	
		地下夹层面积	3301.71		M^2	
	其中	车库及储藏室	35326.84		M^2	
		热交换站	192.27		M^2	
		配电房	448.81		M^2	
	地上建筑面积		90425.23		M^2	
	其中	住宅	86062.81	95.1%	M^2	
		配套商业	2652.4	2.93%	M^2	小于 10%
		物业管理及其他建筑面积	1710.02	1.97%	M^2	
容积率			2.99		-	小于 3
绿地面积			11316.12		M^2	
绿地率			37.43		%	大于 35%
建筑控制高度			74.4		M	限高 80M
总户数			827		户	
机动车停车位			1020		辆	住宅 1.2 辆/户、商业 1 辆/100 平方米
其	地下车库停车位		775		辆	

指标内容		数值	单位	规划条件
中	地面停车位	245	辆	
非机动车停车区面积		1713.18	M^2	
非机动车停车位		1142	辆	

表 1-3　A 区-03-02 地块技术经济指标表

指标内容			数值		单位	规划条件
总用地面积			91477.423		M^2	
规划用地面积			54021.101		M^2	
建筑基地面积			9736.42		M^2	
建筑密度			18.02		%	小于 30%
总建筑面积			236561.91		M^2	
其中	地下建筑面积		74621.03		M^2	
		地下夹层面积	5571.75		M^2	
	其中	车库及储藏室	68299.93		M^2	
		热交换站	168.92		M^2	
		配电房	580.43		M^2	
	地上建筑面积		161940.88		M^2	
	其中	住宅	151618.37	93.64%	M^2	
		配套商业	5842.01	3.61%	M^2	小于 10%
		物业管理及其他建筑面积	4480.5	2.75%	M^2	
容积率			2.99		-	小于 3
绿地面积			20631.47		M^2	
绿地率			38.19		%	大于 35%
建筑控制高度			77.3		M	限高 80M
总户数			1387		户	
机动车停车位			1764		辆	住宅 1.2 辆/户、商业 1 辆/100 平方米
其中	地下车库停车位		1626		辆	
	地面停车位		138		辆	
非机动车停车区面积			3142.46		M^2	
非机动车停车位			2095		辆	

②商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目

拆迁及土地规划情况一览表

项目序号	项目名称	项目地址（四至范围）	占地面积	拆迁户数	拆迁面积				
					商业	厂房	办公楼	住宅	合计
1	丝厂	万堤河以东，锦绣路以南，运管所以西，图书馆以北	60	117	4450	16600	0	14200	35250

项目序号	项目名称	项目地址（四至范围）	占地面积	拆迁户数	拆迁面积				
					商业	厂房	办公楼	住宅	合计
2	九天纱厂	长征路以东，水厂胡同滕建小区以西，货场路以南，民主路以北	138	570	3600	48000	8000	29000	88600
3	合计		198	687	8050	64600	8000	43200	123850

安置房总经济技术指标表

指标内容			规划设计数值		单位	规定数值
总用地面积			97075.997		㎡	97075.997
规划净用地面积			78830.936		㎡	78830.936
建筑基底总面积			15305.66		㎡	
建筑密度			19.32%			
总建筑面积			376360.44		㎡	
其中	地下建筑面积		60641.53		㎡	
	地上总建筑面积		315718.91		㎡	
	其中	住宅	280513.94	87.64%	㎡	
		配套商业	16356.33	4.26%	㎡	
		物业管理及其他建筑面积	18968.64	8.09%	㎡	
容积率			3.99			
绿地率			36.84%			
户数			4452		户	
停车位			2556		辆	
其中	地下车库车位		1926		辆	
	地面车位		630		辆	

1.9 主管部门责任

主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量， 推动在建基础设施项目早见成效。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。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

本项目的建设一是进一步改善梁园区人们的居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。二是进一步解决城乡并存的二元结构，促进城市的全面和谐发展。三是集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高村民经济收入，四是深化社会公共管理体制改革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决村民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。五是有利于建设城市新社区。棚户区改造与开发，由“分散”走向集中，促进人居向社区集中、要素向产业集中。六是保证新的管理体制快速跟进，推动“村落变成社区”，使郊区农村融入城市发展之中，“农民真正变成市民”。七是促进各项政策和配套服务到位，即在就业、就医、就学、社会保障和社会管理，以及道路、燃气、电力、环卫等基础设施与城市配套共享，学校、医院、文化等公共服务体系完善健全，实现城乡全面对接。八是有利于培育现代新市民，提高社区新市民的公民道德、法律法规、城市管理、健康生活等方面知识的普及性的教育。九是提升棚户区新市民的思想道德水平，增强市民意识、城市意识、环境意识和文明意识，倡导社会新风尚。围绕建设文明社区的目标，加快棚户区改造与开发，能够切实加强基层精神文明建设，民主法制建设和社会管理工作，构筑起与城市社区相适应的科学、民主、健康、向上的社会新风尚。十是在新建小区中，建立公共活动场所和健身娱乐设施，丰富群众文化生

活，广泛开展文明创建活动，引导新市民树立先进的思想观念和基本道德规范，提倡科学健康的生活方式，推动移风易俗，促进乡风文明；棚户区改造与开发，有利于加强法制宣传教育，建立健全基层维稳维安工作平台、工作机制和群防群治工作体系，营造和谐稳定的社会环境，推动社会新风尚的形成。

2.2 经济效益

作为拆迁安置住宅小区，本项目具有优化城市布局，营造区域亮点，提升城市形象和品位的作用，不仅有利于建设创新型城市，实现产业转型升级，加强土地集约利用，还能改善人居环境、加快城市化进程。

1、本项目范围内的居民原为分散居住，市政及公益基础设施不甚完全，污水排放、垃圾处理、卫生环境、医疗保障、文化娱乐、商业服务等条件较薄弱。随着此次安置房小区的建设，对拆迁农民进行了集中安置，高起点地规划、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。

2、是加强土地集约利用，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。

3、有利于促进第三产业的发展，增加就业岗位。项目建设底商，这

将延伸、完善服务业产业链，促进商丘市第三产业的发展。同时，本项目建成后，可以增加服务及相关配套产业的劳动岗位，解决当地富余劳动力的就业问题，促进当地农业人口的就业转移，对维护社会治安秩序稳定等起到积极的推动作用。

4、有利于改善商丘市的投资环境，促进经济快速发展。一方面，项目的建设对城市综合功能的完善、进一步拓展城市公共空间、改善人居环境以及树立城市形象都起到积极的促进作用。另一方面，它也将对区域周边产生巨大的聚集力和辐射功能，大幅度增强商丘市招商引资的吸引力，为当地经济发展注入环境优势，提升土地价值，优化区域社会经济环境，产生间接的经济效益。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括安置区新建建筑物的建筑安装工程费、设备及其安装工程费以及室外工程等工程费用，土地出让费、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等其他费用，基本预备费等。

3.2 估算说明

1、国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2、国家发改委《投资项目可行性研究指南》；

3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

4、设备材料价格均以市场价格或信息价并参考供应商报价情况估算；

5、《全国统一安装工程预算定额河南省单位估价汇总表》、《安装工程计算工程量计算规则》；

6、国家有关拆迁农民安置住房建设的税收优惠政策；

7、河南省建设厅颁布的有关定额、文件；

8、河南省建筑工程计价定额综合单价；

9、商丘定额站《商丘定额信息》；

10、相关已建安置房经验数据。

3.3 投资估算

经测算，项目总估算投资312,670.35万元，其中商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目估算投资180,718.67万元，包括工程建设

费用98,926.74万元；工程建设其他费用73,550.21万元；基本预备费8,241.72万元；商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目估算投资131,951.68万元，包括建筑工程费100,984.64万元；工程建设其他费用22,597.05万元；基本预备费8,369.99万元。

3.4 资金筹措计划

（1）资金筹措计划

项目估算投资312,670.35万元，其中财政预算安排160,170.35万元，申请政府专项债券资金152,500.00万元。具体分项目明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	预算安排	拟申请债券	合计
1	商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目	55,718.67	125,000.00	180,718.67
2	商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目	104,451.68	27,500.00	131,951.68
合计		160,170.35	152,500.00	312,670.35

（2）项目投资计划

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
财政投入	32,034.07	32,034.07	32,034.07	32,034.07	32,034.07		160,170.35
债券投入	19,700.00	12,300.00	30,000.00	17,900.00	55,700.00	16,900.00	152,500.00
合计	51,734.07	44,334.07	62,034.07	49,934.07	87,734.07	16,900.00	312,670.35
投资比例	16.55%	14.18%	19.84%	15.97%	28.06%	5.41%	100.00%

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，加强专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

（1）《中华人民共和国预算法》；

（2）国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

（3）财政部《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83号）；

（4）《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；

（5）《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；

（6）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

（7）财政部 住房城乡建设部《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）。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用专项债券资金 152,500.00 万元，其中 2020 年已发行 19,700.00 万元，2021 年已发行 12,300.00 万元，2022 年计已发行 30,000.00 万元，2023 年已发行 17,900.00 万元，2024 年已发行调整 55,700.00 万元，2025 年计划发行 16,900.00 万元，2025 年 2 月已发行 1,700.00 万元，本次申请使用 4 ,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50％，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

2024年调整政府专项债券资金50,000.00万元，为2018年河南省（省本级）收费公路专项债券（一期）——2018年河南省政府专项债券（二十四期）中50,000.00万元资金用途调整，于2018年河南省（省本级）收费公路专项债券（一期）——2018年河南省政府专项债券（二十四期）到期一次性还本，每半年付息一次，期限15年。

分项目明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	拟申请债券
1	商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目	125,000.00
2	商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目	27,500.00
合计		**152,500.00**

4.3 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立项目小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工。

1、专项债券资金存续期间，应依照法律法规、规章进行信息披露，保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、项目建设、运营情况发生重大变化发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目预期收益

5.1.1 土地出让价格及增速

本项目现金流入通过腾空土地出让方式实现。按照项目相关规划，项目收储完成后将为居住用地，项目土地出让价格参照商丘市梁园区近年成交的项目所在区域相关用地成交价格进行预测。

经查询中国土地市场网，项目所在区域的2019年土地出让价格如下：

使用权人	取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
商丘市钟辉房地产开发有限公司	2018/4/18	商丘市梁园区健康路东侧、青年路北侧	商住用地	87.13	34,852.00	400.01
商丘市金桂苑置业有限公司	2018/4/17	商丘市梁园区健康路西侧、青年路北侧	商住用地	77.05	30,820.00	400.02
同信地产有限公司	2018/3/30	商丘市梁园区八一路北侧、君台路东侧	商住用地	56.16	27,561.65	490.74
商丘市大宇房地产开发有限公司	2018/2/11	商丘市梁园区宾阳路南侧	商住用地	13.78	5,512.00	399.92
商丘锦尚置业有限公司	2019/7/9	民主路北侧，归德路西侧	商住用地	8.58	4,244.06	494.53
商丘博文置业有限公司	2019/11/6	归德路东侧，八一路南侧	商住用地	70.52	31,448.00	445.98
商住用地合计				**313.22**	**134,437.71**	**429.21**

基于谨慎性原则，本项目商住用地出让价格参考以上价格的均价，按照425.00万元/亩进行测算，暂不考虑增长。

5.1.2 政策性基金及费用

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综【2007】44号）规定，按照土地出让收入的3%提取；

（2）农业开发基金：土地出让面积×35元/平方米*30%

农业开发基金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15%）计提。

根据财综【2004】49号，商丘市梁园区土地出让平均纯收益标准按照十一等别，标准为35元/平方米。

根据豫政办【2009】38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（3）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综【2006】68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅 国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办【2009】38号）的规定，按照土地出让总价2%提取；

（4）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

根据《财政部 国家发展改革委 住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综【2010】95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政【2011】84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取；

（5）土地开发费用：土地出让总价款*2%

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。

（6）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×24元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48号），商丘市梁园区土地等别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为24元/平方米。本次收储土地非新增建设用地，无需计算该费用。

（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-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%

根据《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综【2011】62号）以及《河南省财政厅 教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综【2011】94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取；

（8）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支

付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%

根据《财政部 水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综【2011】48号）以及《河南省财政厅 水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综【2011】79号）规定，按照土地出让净收益的10%提取。

5.1.3 土地出让收益预测

根据以上假设条件，假设所有商住用地在债券存续期的第6-14年平均出让，现预测项目可实现土地出让收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	计算期									合计
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
一	出让收入		51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	466,650.00
	收储土地类型及面积（亩）	居住	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	1,098.00
	单价	居住	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	
二	成本合计		14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	131,276.88
1	土地出让基金及费用	万元	5,270.40	5,270.40	5,270.40	5,270.40	5,270.40	5,270.40	5,270.40	5,270.40	5,270.40	47,433.60
	上解省财政费用	土地出让收入的3%	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	13,999.50
	农业开发基金	35 元/平方米*30%	85.40	85.40	85.40	85.40	85.40	85.40	85.40	85.40	85.40	768.60
	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	9,333.00
	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	13,999.50
	土地开发费用	土地出让收入的2%	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	9,333.00
	新增建设用地土地有偿使用费	24 元/平方米										
	土地出让收益（1-2）	万元	46,579.60	46,579.60	46,579.60	46,579.60	46,579.60	46,579.60	46,579.60	46,579.60	46,579.60	419,216.40
2	土地收益提取各类资金	万元	9,315.92	9,315.92	9,315.92	9,315.92	9,315.92	9,315.92	9,315.92	9,315.92	9,315.92	83,843.28

序号	项目	单位/取费标准	计算期									合计
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
	教育资金	土地出让收益的10%	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	41,921.64
	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	41,921.64
三	收益	万元	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	335,373.12

5.1.4 现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	466,650.00		51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00
2	经营活动支出（含税费）	131,276.88		14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32
	经营活动产生的现金净额	335,373.12		37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出（含建设期利息）	312,670.35	312,670.35									
	投资活动产生的现金净额	-312,670.35	-312,670.35									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	160,170.35	160,170.35									

序号	项目	合计	建设期	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
2	债券资金	152,500.00	152,500.00									
3	偿还债券本金	152,500.00		19,700.00	12,300.00	30,000.00	17,900.00	5,700.00	16,900.00	-	-	50,000.00
4	支付债券利息	34,600.50		6,102.00	5,976.00	5,422.50	4,072.50	3,267.00	3,010.50	2,250.00	2,250.00	2,250.00
	融资活动产生的现金净额	125,569.85	312,670.35	-25,802.00	-18,276.00	-35,422.50	-21,972.50	-8,967.00	-19,910.50	-2,250.00	-2,250.00	-52,250.00
四	净现金流量	148,272.62	-	11,461.68	18,987.68	1,841.18	15,291.18	28,296.68	17,353.18	35,013.68	35,013.68	-14,986.32
五	累计现金流量	148,272.62	-	11,461.68	30,449.36	32,290.54	47,581.72	75,878.40	93,231.58	128,245.26	163,258.94	148,272.62

5.2 债券本息计算

本项目计划申请使用专项债券资金152,500.00万元，其中2020年已发行19,700.00万元，2021年已发行12,300.00万元，2022年计已发行30,000.00万元，2023年已发行17,900.00万元，2024年已发行调整55,700.00万元，2025年计划发行16,900.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

2024年调整政府专项债券资金50,000.00万元，为2018年河南省（省本级）收费公路专项债券（一期）——2018年河南省政府专项债券（二十四期）中50,000.00万元资金用途调整，于2018年河南省（省本级）收费公路专项债券（一期）——2018年河南省政府专项债券（二十四期）到期一次性还本，每半年付息一次，期限15年。

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2020年		19,700.00		19,700.00	4.50%		
2021年	19,700.00	12,300.00		32,000.00	4.50%	886.50	886.50
2022年	32,000.00	30,000.00		62,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
2023年	62,000.00	17,900.00		79,900.00	4.50%	2,790.00	2,790.00
2024年	79,900.00	55,700.00		135,600.00	4.50%	3,595.50	3,595.50
2025年	135,600.00	16,900.00	19,700.00	132,800.00	4.50%	6,102.00	25,802.00
2026年	132,800.00		12,300.00	120,500.00	4.50%	5,976.00	18,276.00
2027年	120,500.00		30,000.00	90,500.00	4.50%	5,422.50	35,422.50
2028年	90,500.00		17,900.00	72,600.00	4.50%	4,072.50	21,972.50
2029年	72,600.00		5,700.00	66,900.00	4.50%	3,267.00	8,967.00
2030年	66,900.00		16,900.00	50,000.00	4.50%	3,010.50	19,910.50
2031年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2032年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2033年	50,000.00		50,000.00		4.50%	2,250.00	52,250.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2020 年		19,700.00		19,700.00	4.50%		
合计		152,500.00	152,500.00		4.50%	43,312.50	195,812.50

5.3 本息覆盖情况

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为335,373.12万元（不包含债券存续期利息），计算的本息覆盖倍数为1.71倍。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	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2020 年				
2021 年		886.50	886.50	
2022 年		1,440.00	1,440.00	
2023 年		2,790.00	2,790.00	
2024 年		3,595.50	3,595.50	
2025 年	19,700.00	6,102.00	25,802.00	37,263.68
2026 年	12,300.00	5,976.00	18,276.00	37,263.68
2027 年	30,000.00	5,422.50	35,422.50	37,263.68
2028 年	17,900.00	4,072.50	21,972.50	37,263.68
2029 年	5,700.00	3,267.00	8,967.00	37,263.68
2030 年	16,900.00	3,010.50	19,910.50	37,263.68
2031 年		2,250.00	2,250.00	37,263.68
2032 年		2,250.00	2,250.00	37,263.68
2033 年	50,000.00	2,250.00	52,250.00	37,263.68
合计	**152,500.00**	**43,312.50**	**195,812.50**	**335,373.12**
本息覆盖倍数	**1.71**			

注 1：假设各年的起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推，

注2：本次申请政府专项债券资金50,000.00万元，为2018年河南省（省本级）收费公路专项债券（一期）——2018年河南省政府专项债券（二十四期）中50,000.00万元资金用途调整，于2018年河南省（省本级）收费公路专项债券（一期）——2018年河南省政府专项债券（二十四期）到期一次性还本，每半年付息一次，期限15年。

项目有足够的现金流可覆盖还本支出，具体可见项目现金流量分析表。

5.4 总体评价结论

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益335,373.12万元，应付债券本金及利息合计195,812.50万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.71，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，上述项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益与融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

投资风险种类繁多并且复杂，从业主角度审视，主要有如下几类风险：自然风险、经济风险、人为风险等。

自然风险主要指自然、气候等环境因素变化引起的自然灾害或对工程造成的直接或间接威胁；经济风险主要指可能出现工程资金短缺、通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常、投资融资环境恶化、世界和国家总体经济形势下滑等情况；人为风险是指由于项目建设参与各方由于管理、技术和其他行为导致的种种工程风险。

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

根据对本项目风险因素的识别与风险等级的判断，项目存在的风险大多为适度级风险，不存在高级和较高级风险，且其发生的可能性均为“低”，对项目构成威胁的机会较小。对于适度级风险，只要予以足够的重视并采取一定的措施和投入相应的资金就可以化解。因此，在项目实施过程中和实施完成以后，建设单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

在本次债券存续期内．如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对土地出让产生负面影响，本次债券对应土地出让收益的实现可能受到一定的影响，从而影响债券本息的按时偿付。

针对该风险，商丘市梁园区人民政府将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62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）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，储备土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，由地方财政协调安排。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目

主管部门：商丘市梁园区住房保障中心

实施单位：商丘市梁园区住房保障中心

债券规模：本项目拟申请债券资金总额152,500.00万元用于商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目建设，期限5年。

项目总体绩效目标：优化城市布局，营造区域亮点，提升城市形象和品位的作用，有利于建设创新型城市，实现产业转型升级，加强土地集约利用，改善人居环境、加快城市化进程。

7.2 评估内容

1．项目实施的必要性

目前，我国的公共资源主要集中在城区，通过棚户区集中住房建设，既改善了居民的居住条件，同时又使这些公共资源向棚户区倾斜，使居民更好地共享教育、文化、卫生、社区服务等资源。近年来，商丘市委、市政府和梁园区委、区政府把下大力气抓好棚户区改造作为城市建设出发点，就是为了改善棚户区居民的居住条件，普惠民生。

项目的建设以商丘市城市总体规划和土地利用总体规划为依据，通

过集中住房建设使该区域与商丘市城区的规划建设融为一体，通过基础设施的建设与完善，改善拟改造棚户区居住区环境和居民的物质文化生活条件，提高生活质量，加快社会经济发展。

2.项目实施的公益性

本项目的建设一是进一步改善梁园区人们的居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。二是进一步解决城乡并存的二元结构，促进城市的全面和谐发展。三是集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高村民经济收入，四是深化社会公共管理体制改革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决村民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。

因此，项目建设具有良好的公益性。

3.项目实施的收益性

本项目的预期收入为土地出让收益。各项收入较为明确，符合项目收益性的要求。

综上所述，本项目符合必要性、公益性、收益性的要求。

4.项目建设投资合规性

项目单位已取得区发改委作出的《关于商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目的批复》（梁发改城镇〔2019〕2 号），区发改委作出的《关于商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目的批复》（梁发改城镇〔2019〕1 号），同意项目实施，项目立项审批手续合法合规，符

合决策程序规范性的要求。

5.项目成熟度

1）商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目

项目单位已取得商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目 A3-01 安置房项目取得市自然规划局核发的《建设项目选址意见书》（选字第 2019 梁园 1 号）、商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目 A3-02 安置房项目取得市自然规划局核发的《建设项目选址意见书》（选字第 2019 梁园 2 号）、商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目 A3-01 安置房项目取得市自然规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 2019 梁园 1 号），商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目 A3-02 安置房项目取得市自然规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 2019 梁园 2 号）、商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：202041140200000016。

2）商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目

项目单位已取得区发改委作出的《关于商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目可行性研究报告的批复》（梁发改投资〔2020〕20 号），商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目取得市自然规划局核发的《建设项目选址意见书》（选字第 2019 梁园 3 号），2019 年 10 月 18 日，商丘市

梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目取得市自然规划局核发的《建设项目选址意见书》（选字第2019梁园3号）、商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：202041140200000016。

土地用途与建设内容相匹配，因此，该项目成熟度虽存在一定风险，但整体风险可控。

6.项目资金来源和到位可行性

项目估算投资312,670.35万元，其中财政预算安排160,170.35万元，占总投资的51.23%。申请政府专项债券资金152,500.00万元。占总投资的48.77%。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。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入主要通过腾空土地出让方式实现。按照项目相关规划，项目收储完成后将为居住用地，项目土地出让价格参照商丘市梁园区近年成交的项目所在区域相关用地成交价格进行预测。

项目成本主要为政策性基金及费用：

（1）政策性基金及费用

①上解省财政费用：土地出让总价款*3%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综【2007】44号）规定，按照土地出让收入的3%提取；

②农业开发基金：土地出让面积×35元/平方米*30%

农业开发基金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15%）计提。

根据财综【2004】49号，商丘市梁园区土地出让平均纯收益标准按照十一等别，标准为35元/平方米。

根据豫政办【2009】38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

③国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综【2006】68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅 国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办【2009】38号）的规定，按照土地出让总价2%提取；

④保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

根据《财政部 国家发展改革委 住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综【2010】95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政【2011】84

号）的规定，按照土地出让总价的3%提取；

⑤土地开发费用：土地出让总价款*2%

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。

⑥新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×24元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48号），商丘市梁园区土地等别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为24元/平方米。本次收储土地非新增建设用地，无需计算该费用。

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-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%

根据《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综【2011】62号）以及《河南省财政厅 教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综【2011】94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取；

⑧农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%

根据《财政部 水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综【2011】48 号）以及《河南省财政厅 水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综【2011】79 号）规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

（2）土地出让收益预测

根据以上假设条件，假设所有居住用地在债券存续期的第四年、第五年平均出让完毕，进行收入预测。

本项目债券存续期收益 335,373.12 万元来源可靠，收费标准确定基本符合当地实际情况，且项目单位对于项目运行成本构成考虑比较全面，各项成本均参照当地实际物价水平、薪酬水平以及项目实际情况确定，预测依据充分、计算准确。

8.债券资金需求合理性

本项目计划申请政府专项债券资金占总投资额的 48.77%，低于总投资额的 80.00%，申请债券资金不高于项目实际可申请的最高限额。根据项目可行性研究报告，项目收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.2，申请债券资金还本付息具有保障。

综上所述，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，项目申请的债券资金需求合理。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

本项目计划申请使用债券资金总额77,600.00万元，其中2021年已发行2,300.00万元，2022年已发行3,500.00万元，2023年已发行6,500.00万元，2024年计划申请65,300.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据项目单位提供的信息，共可实现净收益为335,373.12万元，项目债券存续期内本息合计195,812.50万元，计算的本息覆盖倍数大于1.2。

评估工作组分析讨论后认为，本项目收入来源比较稳定，且项目建成后预期可使用年限远远大于债券存续期，不存在期限错配问题，偿债计划合理可行。

（2）偿债风险点

①利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策及国际经济环境变化等因素的影响，在专项债券的存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于专项债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，进而导致专项债券的投资收益具有一定的不确定性。

②流动性风险

专项债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所交易流通。专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证

专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现专项债券在相应的交易场所不活跃的情况，从而影响专项债券流动性。

③经济环境风险

项目涉及未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境、区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响而发生变化，从而影响项目带来的效益。

④财务风险

项目单位在未来投资项目建设中仍需承担一定的投融资压力。可能对本项目现金流和债务偿付产生影响，从而使实施主体或参与主体面临一定财务压力。

⑤自然灾害风险

项目单位运营在一定程度上会受到自然条件的影响。若在本期债券存续期内，区域出现水灾、火灾、地震等重大自然灾害，或相关主体应对不当，将对投资项目运营带来负面影响。

综合来看，债券资金偿还虽然存在以上几种无法避免的风险，但通过积极制定相应的风险应对措施，能够有效降低以上风险对债券资金偿还带来的影响。因此，本项目偿债计划可行，偿债风险较低。

10.绩效目标合理性

项目单位对该项目预期达到的总体绩效目标认识比较明确，将总体目标细化为产出、效益、满意度 3 个一级指标和 9 个二级指标以及多项细分的三级指标，各项指标设置完整、明确，符合相关规划和项目单位职能要求，与项目实施内容、实施效果密切相关。因此，本项目符合绩

效目标合理性的要求。

7.3 评估结论

1.本项目的实施是必要的，属于具有一定收益的公益性项目，符合国家、省、市相关政策和规划文件的要求，能够满足当地的实际发展需要。

2.项目立项程序合规，相关手续齐全，前期准备工作较充分，项目单位组织机构健全，职责分工明确，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道明确、可靠，预算编制合理。同时根据评估工作组了解到的信息，本项目不存在财政资金重复投入风险和财政投入能力风险，且项目内容与预算相匹配，预算编制依据比较充分，但该项目专项债券资金到位可行性和及时性存在一定风险。

4.项目债券资金需求合理，虽然存在一些不可避免的偿债风险点，但偿债计划整体可行，风险可控，且项目单位对于项目实施预期达到的绩效目标认识明确，绩效目标设置较为详实，细化量化程度较高，项目预期绩效的可持续性较强。

综合评估，对该项目“建议予以支持”。

商丘市梁园区幸福社区城中村改造项目
实施方案

二零二二年五月

目录

第一章项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 1
1.5 建设规模及内容 1
1.6 建设期 2
1.7 项目总投资 2
1.8 主要经济技术指标 2
1.9 主管部门责任 2
第二章项目社会经济效益 4
2.1 社会效益 4
2.2 经济效益 5
2.3 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 6
3.4 资金筹措计划 7
3.5 项目形成资产内容权属及收支安排情况 7
3.6 项目资金保障措施 8
第四章项目专项债券融资方案 9
4.1 编制依据 9
4.2 债券使用计划及期限 10
4.3 债券信息披露 10
4.4 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 应付债券本息情况 12
5.2 经营现金流分析 13
5.3 项目本息覆盖倍数 23

5.4 总体评价结果 23
第六章风险分析 25
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 25
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 25
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 26
第七章事前绩效评估 28
7.1 项目概况 28
7.2 评估内容 28
7.3 评估结论 28

第一章项目概况

1.1 项目名称

商丘市梁园区幸福社区城中村改造项目。

1.2 项目单位

商丘市梁园区住房保障中心。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于商丘市梁园区于梁园路以西、商荷路以南。

1.5 建设规模及内容

根据《商丘市梁园区幸福社区城中村改造项目可行性研究报告》以及商丘市发展和改革委员会《关于商丘市梁园区幸福社区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（商发改城镇〔2014〕15号）：项目主要建设内容包括：该项目建设内容包括住宅、物业管理用房、门卫管理用房、配电房和公厕等配套设施。项目总建筑面积284,640平方米，其中：住宅面积283,668平方米；公建用房972平方米（物业管理用房752平方米，门卫管理用房120平方米，配电房40平方米，公厕60平方米）。项目建筑基底总面积47,694.99平方米，建筑密度26.81%，容积率1.60，绿化率34.29%。配套工程中，绿地面积

61,001.91 平方米，道路广场硬化面积 69,203.1 平方米。

1.6 建设期

本项目预计开工时间 2020 年 10 月，预计完工时间 2025 年 12 月。

1.7 项目总投资

本项目总投资为 52,650.00 万元。

1.8 主要经济技术指标

序号	指标名称	单位	数据	备注
1	总用地面积	㎡	177,900.00	合 266.85 亩
2	总建筑面积	㎡	284,640.00	
2.1	住宅	㎡	283,668.00	
2.2	公建设施	㎡	972.00	
2.2.1	物业管理用房	㎡	752.00	
2.2.2	门卫管理用房	㎡	120.00	
2.2.3	配电房	㎡	40.00	
2.2.4	公厕	㎡	60.00	
3	建筑物总占地面积	㎡	7,694.99	
4	绿化面积	㎡	61,001.91	
5	道路、广场、停车场面积	㎡	69,203.1	
6	总户数	户	2732	
7	规划停车位	个	791	全部为地面停车位
8	绿化率	%	34.29	
9	容积率		1.60	
10	建筑密度	%	26.81	
11	总投资	万元	52,650.00	
12	资金筹措	万元	52,650.00	项目单位筹措解决

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。

第二章项目社会经济效益

2.1 社会效益

棚户区改造是城镇化过程中特定历史阶段的产物，加快棚户区改造，是一件利在当代、功在千秋的大事，是贯彻落实党的十七大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是深入贯彻落实省委、省政府有关统筹城乡发展，正确处理新区建设与老城改造的关系，加强城市基础设施建设，完善城市功能，推动内涵式发展的重要内容，是关系《物权法》、《城乡规划法》等法律和其他行政法规有效实施、促进房地产市场健康发展的重要方面。处理好棚户区改造问题，对于促进城市健康发展，促进地区社会稳定，人民安居乐业，提升城市总体形象，推动经济社会快速发展，辐射带动周边区域共同发展具有积极的意义。

作为政府主导的一项国计民生工程，棚户区改造项目可以改变困难群众的居住和生活条件，显著提高他们的生活质量，充分体现以人为本的科学发展观的要求，是建设和谐社会的具体体现。

实施棚户区改造建设项目是完善城市配套设施建设、改善人居环境的需要，也是改善环境，建设文明、生态、和谐、宜居城市的需要。

因此，这些项目的建设是一件利国利民的好事，对社会稳定、和谐发展将起到积极作用，具有显著的社会效益。

2.2 经济效益

（1）项目建设有利于拉动区域投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长。项目的建设还可以创造大量就业岗位，不仅解决了周边居民就业，更为广大劳动者提供了就业机会，通过扩大就业增加中低收入者的收入，必然会促进消费，有效拉动内需，这对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

（2）项目建设有利于改善当地群众的居住条件，使他们生活质量提高，同时通过项目引用的多功能智能设施，可大大减少居民的日常开支。

（3）项目建设有利于进一步改善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，充分体现人与环境的和谐发展，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

综上所述，本项目具有显著的经济效益。

2.3 项目公益性

本项目的建设既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以改善居民居住条件，间接地提高社会经济效益，为地区经济发展做贡献，因此项目有显著的公益性。

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

该项目投资估算范围包括安置区工程建设费、工程建设其他费用（含拆迁补偿安置费），基本预备费等。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；

2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；

3.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（国家发展改革委、建设部发改投资〔2006〕1325号）；

4.国家有关行业的投资估算办法的具体规定；

5.建筑构筑物造价按当地单位造价资料估算；

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.工程费用根据相同结构的类似工程估算，并参考现行市场材料价格和当地工程造价指数信息进行调整，以单方指标列入；建筑材料价格均依据当地现行规定并结合当前的市场情况进行估算；其他费用按照有关工程项目其他费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定。

3.3 投资估算

项目总投资约为52,650.00万元，其中：建筑工程费用36,817.73万元，其他费用13,325.13，预备费2,507.14万元。

3.4 资金筹措计划

1.资金筹措计划

项目总投资 52,650.00 万元，其中财政资金 24,650.00 万元，本项目申请使用专项债券资金 28,000.00 万元。

2.项目投资计划

本项目共计投资 52,650.00 万元。其中：2020 年已发行债券 5,000.00 万元，2021 年已发行债券 2,000.00 万元；2022 年已发行债券 6,000.00 万元，2023 年已发行债券资金 4,500.00 万元，2024 年已发行债券资金 1,300.00 万元，2024 年资金调整 4.200.00 万元，2025 年计划申请使用债券资金 5,000.00 万元。剩余资金为财政资金投入。

3.5 项目形成资产内容权属及收支安排情况

项目总建筑面积 284,640 平方米，其中：住宅面积 283,668 平方米；公建用房 972 平方米（物业管理用房 752 平方米，门卫管理用房 120 平方米，配电房 40 平方米，公厕 60 平方米）。项目建筑基底总面积 47,694.99 平方米，建筑密度 26.81%，容积率 1.60，绿化率 34.29%。配套工程中，绿地面积 61,001.91 平方米，道路广场硬化面积 69,203.1 平方米。

经预估，项目建成后形成资产价值为 52,650.00 万元，项目资产权益归属于项目单位商丘市梁园区住房保障中心，资产登记在项目单位，本项目债券存续期内预计总收入为 197,766.00 万元，成本及相关税费为 56,587.41 万元，总收益为 141,178.59 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 24.34%。

3.6 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

第四章项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

3.《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；

4.《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

6.《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；

7.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；

10．《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；

11.项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划及期限

本项目申请专项债券资金28,000.00万元。其中：2020年已发行债券5,000.00万元，2021年已发行债券2,000.00万元；2022年已发行债券6,000.00万元，2023年已发行债券资金4,500.00万元，2024年已发行债券资金1,300.00万元，2024年资金调整4.200.00万元，2025年计划申请使用债券资金5,000.00万元，本次发行1,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

注：资金调增为2019年河南省城乡发展专项债券（二期）-2019年河南省政府专项债券（二十五期）中4.200.00万元资金用途调整，于2019年河南省城乡发展专项债券（二期）-2019年河南省政府专项债券（二十五期）到期一次性偿还4.200.00万元本金，在债券存续期内每半年付息一次，期限15年。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足

额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

1.已申请债券资金情况如下：

2020 年 9 月已发行 2020 年河南省专项债券三十五期（棚改专项债）5000 万元，利率 3.34%，起息日 2020 年 9 月 10 日。

2021 年 4 月已发行 2021 年河南省专项债券六期（棚改专项债）2,000.00 万元，利率 3.26%，起息日 2021 年 4 月 9 日。

2022 年 5 月已发行 2022 年河南省专项债券三十八期（棚改专项债）5,000.00 万元，利率 2.68%，起息日 2022 年 5 月 30 日。

2022 年 10 月已发行 2022 年河南省专项债券七十一期（棚改专项债）1,000.00 万元，利率 2.58%，起息日 2022 年 10 月 29 日。

2023 年 1 月已发行 2023 年河南省专项债券八期（棚改专项债）2,500.00 万元，利率 2.74%，起息日 2023 年 1 月 11 日。

2023 年 8 月已发行 2023 年河南省专项债券四十一期（棚改专项债）2,000.00 万元，利率 2.46%，起息日 2023 年 8 月 25 日。

2024 年 7 月已发行 2024 年河南省专项债券二十四期（棚改专项债）1,300.00 万元，利率 2.10%，起息日 2024 年 7 月 17 日。

2024 年 9 月 2019 年河南省城乡发展专项债券（二期）-2019 年河南省政府专项债券（二十五期）中 4.200.00 万元资金用途调整，利率 3.57%，每半年付息一次，至 2034 年 8 月到期一次还本并支付最后一

次利息。

2.本次使用资金债券资金情况如下：

本次申请使用1.000.00万元。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按4.00%计算）：

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
2020年		5,000.00		5,000.00	4.00%		
2021年	5,000.00	2,000.00		7,000.00	4.00%	200.00	200.00
2022年	7,000.00	6,000.00		13,000.00	4.00%	280.00	280.00
2023年	13,000.00	4,500.00		17,500.00	4.00%	520.00	520.00
2024年	17,500.00	5,500.00		23,000.00	4.00%	700.00	700.00
2025年	23,000.00	5,000.00	5,000.00	23,000.00	4.00%	920.00	5,920.00
2026年	23,000.00		2,000.00	21,000.00	4.00%	920.00	2,920.00
2027年	21,000.00		6,000.00	15,000.00	4.00%	840.00	6,840.00
2028年	15,000.00		4,500.00	10,500.00	4.00%	600.00	5,100.00
2029年	10,500.00		1,300.00	9,200.00	4.00%	420.00	1,720.00
2030年	9,200.00		5,000.00	4,200.00	4.00%	368.00	5,368.00
2031年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2032年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2033年	4,200.00			4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2034年	4,200.00		4,200.00		4.00%	84.00	4,284.00
合计		**28,000.00**	**28,000.00**			**6,356.00**	**34,356.00**

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）项目可行性研究报告。

2.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

（1）基本假设条件及依据

本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	宗地编号	面积（公顷）	用途	成交价（万元）	单价（万元/亩）
1	2017-079	5.94	居住	41,664.19	467.33
2	2017-152	0.92	居住	5,512.00	399.92
3	2018-003	3.74	居住兼商用	27,561.65	490.74
4	2018-015	5.81	居住兼商用	34,852.00	400.01
5	2013-014	5.14	居住	30,820.00	400.02
平均单价					436.37

本次测算以上表中所述近期土地出让均价为基础，谨慎按照300.00万元/亩进行测算，运营期内不考虑增长。

（2）土地出让计划如下：

假设项目土地自专项资金从2025年开始挂牌交易，存续期内平均出让，2034年全部出售完毕。

年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
面积（亩）	65.92	65.92	65.92	65.92	65.92

（续表）

年份	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	合计

年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	合计
面积（亩）	65.92	65.92	65.92	65.92	65.94	659.22

3.项目运营成本分析

本项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综【2007】44号）规定，按照土地出让收入的3%提取；

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综【2006】68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取；

（3）农业开发基金：土地出让面积×35元/平方米*30%

农业开发基金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15%）计提。

根据财综【2004】49号，商丘市梁园区土地出让平均纯收益标准按照十一等别，标准为35元/平方米。

根据豫政办〔2009〕38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（4）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综【2010】95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政【2011】84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取；

（5）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。

（6）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×24元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48号），商丘市梁园区土地等别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为24元/平方米。本项目土地非新增建设用地，无需计算该费用。

（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-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综【2011】62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综【2011】94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取；

（8）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%。

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综【2011】48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综【2011】79号）规定，按照土地出让净收益的10%提取。

4.净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
收储土地类型及面积（亩）	商住	65.92	65.92	65.92	65.92	65.92
单价	商住	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
一、出让收入		19,776.00	19,776.00	19,776.00	19,776.00	19,776.00
土地出让基金及费用	万元	2,129.21	2,129.21	2,129.21	2,129.21	2,129.21
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	593.28	593.28	593.28	593.28	593.28
农业土地开发资金	35 元/平方米*30%	46.14	46.14	46.14	46.14	46.14
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	395.52	395.52	395.52	395.52	395.52
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	593.28	593.28	593.28	593.28	593.28
土地开发费用	土地出让收入的 2%	395.52	395.52	395.52	395.52	395.52
新增建设用地土地有偿使用费	24 元/平方米	105.47	105.47	105.47	105.47	105.47
土地出让收益（1-2）	万元	17,646.79	17,646.79	17,646.79	17,646.79	17,646.79
土地收益提取各类资金	万元	3,529.36	3,529.36	3,529.36	3,529.36	3,529.36
教育资金	土地出让收益的 10%	1,764.68	1,764.68	1,764.68	1,764.68	1,764.68
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	1,764.68	1,764.68	1,764.68	1,764.68	1,764.68
二、成本合计		5,658.57	5,658.57	5,658.57	5,658.57	5,658.57

项目	单位/取费标准	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
三、收益	万元	14,117.43	14,117.43	14,117.43	14,117.43	14,117.43

（续表）

项目	单位/取费标准	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	合计
收储土地类型及面积（亩）	商住	65.92	65.92	65.92	65.92	65.94	659.22
单价	商住	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
一、出让收入		19,776.00	19,776.00	19,776.00	19,776.00	19,782.00	197,766.00
土地出让基金及费用	万元	2,129.21	2,129.21	2,129.21	2,129.21	2,129.86	21,292.75
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	593.28	593.28	593.28	593.28	593.46	5,932.98
农业土地开发资金	35 元/平方米*30%	46.14	46.14	46.14	46.14	46.16	461.42
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	395.52	395.52	395.52	395.52	395.64	3,955.32
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	593.28	593.28	593.28	593.28	593.46	5,932.98
土地开发费用	土地出让收入的 2%	395.52	395.52	395.52	395.52	395.64	3,955.32
新增建设用地土地有偿使用费	24 元/平方米	105.47	105.47	105.47	105.47	105.50	1,054.73
土地出让收益（1-2）	万元	17,646.79	17,646.79	17,646.79	17,646.79	17,652.14	176,473.25
土地收益提取各类资金	万元	3,529.36	3,529.36	3,529.36	3,529.36	3,530.42	35,294.66
教育资金	土地出让收益的 10%	1,764.68	1,764.68	1,764.68	1,764.68	1,765.21	17,647.33
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	1,764.68	1,764.68	1,764.68	1,764.68	1,765.21	17,647.33
二、成本合计		5,658.57	5,658.57	5,658.57	5,658.57	5,660.28	56,587.41

项目	单位/取费标准	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	合计
三、收益	万元	14,117.43	14,117.43	14,117.43	14,117.43	14,121.72	141,178.59

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下：

表 5-5 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

年度	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	197,766.00						19,776.00
经营活动支出（含税费）	56,587.41						5,658.57
经营活动产生的现金净额	141,178.59						14,117.43
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出（含建设期利息）	52,650.00	10,000.00	14,000.00	8,000.00	6,500.00	7,500.00	6,650.00
投资活动产生的现金净额	-52,650.00	-10,000.00	-14,000.00	-8,000.00	-6,500.00	-7,500.00	-6,650.00
三、融资活动产生的现金							
财政资金	24,650.00	5,000.00	12,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,650.00
债券资金	28,000.00	5,000.00	2,000.00	6,000.00	4,500.00	5,500.00	5,000.00
偿还债券本金	28,000.00						5,000.00
支付债券利息	4,656.00						920.00

年度	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
融资活动产生的现金净额	19,994.00	10,000.00	14,000.00	8,000.00	6,500.00	7,500.00	730.00
四、净现金流量	108,522.59						8,197.43
五、累计现金流量	108,522.59						8,197.43

（续表）

年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	19,776.00	19,776.00	19,776.00	19,776.00	19,776.00	19,776.00	19,776.00	19,776.00	19,782.00
经营活动支出（含税费）	5,658.57	5,658.57	5,658.57	5,658.57	5,658.57	5,658.57	5,658.57	5,658.57	5,660.28
经营活动产生的现金净额	14,117.43	14,117.43	14,117.43	14,117.43	14,117.43	14,117.43	14,117.43	14,117.43	14,121.72
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出（含建设期利息）									
投资活动产生的现金净额									
三、融资活动产生的现金									
财政资金									
债券资金									
偿还债券本金	2,000.00	6,000.00	4,500.00	1,300.00	5,000.00				4,200.00
支付债券利息	920.00	840.00	600.00	420.00	368.00	168.00	168.00	168.00	84.00
融资活动产生的现金净额	-2,920.00	-6,840.00	-5,100.00	-1,720.00	-5,368.00	-168.00	-168.00	-168.00	-4,284.00

年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
四、净现金流量	11,197.43	7,277.43	9,017.43	12,397.43	8,749.43	13,949.43	13,949.43	13,949.43	9,837.72
五、累计现金流量	19,394.86	26,672.29	35,689.72	48,087.15	56,836.58	70,786.01	84,735.44	98,684.87	108,522.59

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 141,178.59 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：

金额单位：人民币万元

年度	本期偿还	应付利息	应付本息	收益
2020 年				
2021 年		200.00	200.00	
2022 年		280.00	280.00	
2023 年		520.00	520.00	
2024 年		700.00	700.00	
2025 年	5,000.00	920.00	5,920.00	14,117.43
2026 年	2,000.00	920.00	2,920.00	14,117.43
2027 年	6,000.00	840.00	6,840.00	14,117.43
2028 年	4,500.00	600.00	5,100.00	14,117.43
2029 年	1,300.00	420.00	1,720.00	14,117.43
2030 年	5,000.00	368.00	5,368.00	14,117.43
2031 年		168.00	168.00	14,117.43
2032 年		168.00	168.00	14,117.43
2033 年		168.00	168.00	14,117.43
2034 年	4,200.00	84.00	4,284.00	14,121.72
合计	**28,000.00**	**6,356.00**	**34,356.00**	**141,178.59**
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，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

5.4 总体评价结果

经测算，在商丘市梁园区幸福社区城中村改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 141,178.59

万元，应付债券本金及利息合计 34,356.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 4.11 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。本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

7.1 项目概况

项目名称：商丘市梁园区幸福社区城中村改造项目

主管部门：商丘市梁园区住房保障中心

实施单位：商丘市梁园区住房保障中心

7.2 评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 评估结论

经综合评估，评价小组得出以下结论：

1.本项目的实施是必要的，属于具有一定收益的公益性项目，符合国家、省、市相关政策和规划文件的要求，能够满足当地的实际发展需要。

2.项目立项程序合规，相关手续齐全，前期准备工作较充分，项目单位组织机构健全，职责分工明确，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道明确、可靠，预算编制合理。同时根据评估工作组了解到的信息，本项目不存在财政资金重复投入风险和财政投入能力风险，且项目内容与预算相匹配，预算编制依据比较充分，但本项目专项债券资金到位可行性和及时性存在一定风险。

4.项目债券资金需求合理，虽然存在一些不可避免的偿债风险点，但偿债计划整体可行，风险可控，且项目单位对于项目实施预期达到的绩效目标认识明确，绩效目标设置较为详实，细化量化程度较高，项目预期绩效的可持续性较强。

综合评价，对本项目**“建议予以支持”**。

商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目
实施方案

二〇二〇年五月

目 录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 1
1.5 建设规模及内容 1
1.6 建设期 1
1.7 项目总投资 2
1.8 主要技术经济指标 2
1.9 主管部门责任 2
第二章 项目社会经济效益 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 7
3.1 估算范围 7
3.2 估算依据 7
3.3 投资估算 7
3.4 资金筹措计划 7
3.5 项目资金保障措施 8
3.6 项目形成资产内容权属及收支安排情况 8
第四章 项目专项债券融资方案 9
4.1 编制依据 9
4.2 债券使用计划 9
4.3 投资者保护措施 10
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 11
5.1 应付本息情况 11
5.2 项目预期收益 11
5.3 项目本息覆盖倍数 18
5.4 总体评价结论 18
第六章 风险分析 19
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 19
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 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 22
7.1 事前绩效评估方法 22
7.2 事前绩效评估内容 22
7.3 事前绩效评估结论 23

第一章 项目概况

1.1 项目名称

商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目

1.2 项目单位

商丘市梁园区住房保障中心

1.3 项目性质

有收益的公益性项目

1.4 建设地点

本安置房项目拟建地点位于梁园区宏达路以东、哈森路以西、文化路以北、八一路以南，株洲路两侧。

1.5 建设规模及内容

本安置房项目建设内容主要为住宅、商业、公建用房等。项目总建筑面积 175,126.00 平方米，其中：安置房 108,021.00 平方米，商业用房 11,098.00 平方米，配套公建用房 6,020.00 平方米（幼儿园 3,566.28 平方米，物业管理用房 698.87 平方米，社区服务用房 963.55 平方米，开关站 123.71 平方米，配电室 541.09 平方米，垃圾中转站 126.50 平方米），地下建筑 49,987.00 平方米。

项目建筑基底总面积 10,206.11 平方米，建筑密度 21.87%，容积率 2.68，绿化率 35.56%。配套工程中绿地 16,594.85 平方米，道路、广场 19,866.23 平方米，规划机动停车位 1345 个。

1.6 建设期

自 2020 年 4 月至 2025 年 12 月。

1.7 项目总投资

项目总投资 78,221.86 万元，其中：工程建设费用 45,040.93 万元，工程建设其他费用 30,902.62 万元，基本预备费 2,278.31 万元。

1.8 主要技术经济指标

序号	指标名称	单位	数据	备注
1	总用地面积	㎡	46667.19	合 70.00 亩
2	总建筑面积	㎡	175126	
2.1	地上建筑面积	㎡	125139	
2.1.1	安置房	㎡	108021	
2.1.2	公建配套用房	㎡	6020	
2.1.3	商业用房	㎡	11098	
1	总用地面积	㎡	46667.19	合 70.00 亩
其中	物业管理用房	㎡	698.87	物业管理用房
	幼儿园	㎡	3566.28	幼儿园
	社区服务用房	㎡	963.55	社区服务用房
	开关站	㎡	123.71	开关站
	配电室	㎡	541.09	配电室
	垃圾中转站	㎡	126.50	垃圾中转站
2.2	地下建筑	㎡	49987	
3	建筑物总占地面积	㎡	4482.36	
4	绿化面积	㎡	7099.25	
5	道路、广场面积	㎡	19866.23	
6	总户数	户	1029	3293 人
7	规划停车位	个	1345	
8	绿化率	%	35.56	
9	容积率		2.68	
10	建筑密度	%	21.87	
11	总投资	万元	78221.86	
12	资金筹措	万元	78221.86	

1.9 主管部门责任

商丘市梁园区住房保障中心在依法合规、确保工程质量安全的前提

下,加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建基础设施项目早见成效。商丘市梁园区住房保障中心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。商丘市梁园区住房保障中心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

2.1.1项目的建设是统筹城乡发展、建设和谐社会的需要

由于受城乡分割的二元经济体制的影响，棚户区经济社会的发展大大落后于市区，居民生活水平大大落后于城市居民，收入差距逐年扩大。城区和棚户区之间发展的不协调制约着棚户区生产力的发展和居民生活水平的提高，同时也制约着城市工业产品市场的扩大和城市就业的增加，棚户区发展的滞后和居民收入增长的缓慢成为影响经济协调发展的瓶颈。因此推进华商国际文化城棚户区改造项目的建设，通过棚户区整治，解决建房占地过多问题，实现集约节约使用土地，降低人均公共设施配套成本，增加居民收入，缩小城区与棚户区差距。对于梁园区统筹城乡发展，建设社会主义和谐社会具有重要的现实意义。

2.1.2项目建设是改善棚户区环境，加快棚户区社会经济发展的需要

要实现共同富裕，就得缩小城乡差距，加快农村社会经济发展。棚户区集中住房建设使各种资源在较大程度上得到合理利用，直接为土地的集约化和规模化经营创造条件，促进当地经济的发展。

目前，我国的公共资源主要集中在城区，通过棚户区集中住房建设，既改善了居民的居住条件，同时又使这些公共资源向棚户区倾斜，使居民更好地共享教育、文化、卫生、社区服务等资源。近年来，商丘市委、市政府和梁园区委、区政府把下大力气抓好棚户区改造作为城市建设出发点，就是为了改善棚户区居民的居住条件，普惠民生。

由于改造区为居民的居住区，居住区内无正常管理，人口混杂，治安综合管理难，为社会矛盾较为集中区域，与构建和谐社会相距甚远。

项目的建设以商丘市城市总体规划和土地利用总体规划为依据，通过集中住房建设使该区域与商丘市城区的规划建设融为一体，通过基础设施的建设与完善，改善拟改造棚户区居住区环境和居民的物质文化生活条件，提高生活质量，加快社会经济发展。

2.1.3项目棚户区改造是重大民生工程

由于城市发展等原因，梁园区城区留下了一定数量的棚户区，这些棚户区内的住房结构简易、年久失修，房屋破损严重，居住条件简陋，公共设施不全，生活环境恶劣。大规模实施棚户区改造工程，可改善居民的住房条件，住房面积明显扩大，结构更加合理，房屋舒适度显著提升。改造后项目区环境优美，道路、供气、供热、排水等配套设施相对齐全，促进了梁园区城市的更新。

2.1.4项目改造后的土地整合是土地集约和合理使用，促进梁园区的发展需要

我国人多地少，耕地资源稀缺，又正处于工业化、城镇化快速发展时期，建设用地供需矛盾突出。实行棚户区集中住房建设，大力促进节约集约用地，走出一条建设占地少、利用效率高，符合我国国情的土地利用新路子，是关系民族生存根基和国家长远利益的大计。

棚户区占用土地资源较多，但目前没有得到充分的利用。加快推进棚户区住房建设，可将节约出来的土地用于用于城市的二、三产业发展，推动经济社会又好又快发展。通过整合棚户区，集约了土地资源，并使其得到更合理的使用和开发。

2.2 经济效益

本项目的实施一方面可以彻底改变区域当前“脏、乱、差”的环境，

消除不稳定因素，使居民可以安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展做多贡献；另一方面，通过项目的建设，可使区域基础设施、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、体育、娱乐、商业等各种业态为一体的居者心怡、来者心悦的现代化宜居城区，使生活工作于此得人们可以享受到城区的成熟配套，更能充分乐享高配置市政、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、增加地区招商引资筹码，最终推动整个地区经济社会的又好又快发展。

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项目建筑的土建、安装费用以及项目前期工作费、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标费、土地费用、预备费等其他费用。

3.2 估算依据

项目投资估算参考的文件：

1、《投资项目可行性研究指南》；

2、国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50050-2013）；

4、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

5、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

6、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）及相关工程造价管理文件；

7、材料价格依据商丘市造价信息材料价格进行调价；

8、近期商丘市建筑材料价格信息。

3.3 投资估算

项目总投资78,221.86万元，其中：工程建设费用45,040.93万元，工程建设其他费用30,902.62万元，基本预备费2,278.31万元。

3.4 资金筹措计划

该项目总投资 78,221.86 万元，其中财政资金安排 30,721.86 万元，申请政府专项债券资金 47,500.00 万元。

3.5 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

3.6 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住宅、商业、公建用房等，总建筑面积 175,126.00 平方米，其中：安置房 108,021.00 平方米，商业用房 11,098.00 平方米，配套公建用房 6,020.00 平方米（幼儿园 3,566.28 平方米，物业管理用房 698.87 平方米，社区服务用房 963.55 平方米，开关站 123.71 平方米，配电室 541.09 平方米，垃圾中转站 126.50 平方米），地下建筑 49,987.00 平方米，配套工程中绿地 16,594.85 平方米，道路、广场 19,866.23 平方米，规划机动停车位 1345 个。

经预估，项目建成后形成资产价值为 78,221.86 万元，项目资产权益归属于项目单位商丘市梁园区住房保障中心，资产登记在项目单位商丘市梁园区住房保障中心。

本项目债券存续期内预计收入 100,137.23 万元，相关成本 26,149.10 万元，总收益 73,988.13 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 81.98%。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

（1）《中华人民共和国预算法》；

（2）国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

（3）财政部《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83号）；

（4）《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；；

（5）《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；

（6）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

（7）《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）。

（8）项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额47,500.00万元，其中：2021年已发行1,000.00万元，2022年已发行11,000.00万元，2023年已发行9,000.00万元，2024年已发行22,470.00万元（其中资金用途调整18,270.00万元，为2019年河南省（省本级）收费公路专项债券2期-2019年河南省政府专项债券14期中18,270.00万元资金用途调整，于2019年河南省（地市级）土地储备专项债券2期-2019年河南省政府专项债券（三期）到期一次性偿还

本金18,270.00万元，期限15年），2025年计划申请使用4,030.00万元；本次申请使用2,300.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立项目小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工。

1.专项债券资金存续期间，应依照法律、法规、规章进行信息披露，保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2.项目建设、运营情况发生重大变化发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

本次专项债券申请使用后，商丘市梁园区住房保障中心将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《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）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）等文件的相关要求，以专项债券对应项目取得的专项收入作为偿债资金第一来源。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付本息情况

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：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2021 年		1,000.00		1,000.00	4.00%		
2022 年	1,000.00	11,000.00		12,000.00	4.00%	40.00	40.00
2023 年	12,000.00	9,000.00		21,000.00	4.00%	480.00	480.00
2024 年	21,000.00	22,470.00		43,470.00	4.00%	1,205.40	1,205.40
2025 年	43,470.00	4,030.00		47,500.00	4.00%	1,738.80	1,738.80
2026 年	47,500.00		1,000.00	46,500.00	4.00%	1,900.00	2,900.00
2027 年	46,500.00		11,000.00	35,500.00	4.00%	1,860.00	12,860.00
2028 年	35,500.00		9,000.00	26,500.00	4.00%	1,420.00	10,420.00
2029 年	26,500.00		4,200.00	22,300.00	4.00%	1,060.00	5,260.00
2030 年	22,300.00		4,030.00	18,270.00	4.00%	892.00	4,922.00
2031 年	18,270.00			18,270.00	4.00%	730.80	730.80
2032 年	18,270.00			18,270.00	4.00%	730.80	730.80
2033 年	18,270.00			18,270.00	4.00%	730.80	730.80
2034 年	18,270.00		18,270.00	0.00	4.00%	365.40	18,635.40
合计		47,500.00	47,500.00			13,154.00	60,654.00

5.2 项目预期收益

5.2.1基本假设条件

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对本项目有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对商丘市梁园区住房保障中心造成的重大不利影响

（7）项目可行性研究报告；

（8）建设期运营收益预测假设：该项目可出让土地为 140.50 亩，假设项目可出让土地在 2026 年-2034 年出让面积均为 15.61 亩。假设商业用房在 2026 年出让完毕。

5.2.2 土地出让价格及增速

本项目现金流入通过腾空土地出让方式以及出售商业用房实现。通过对项目涉及范围内的土地进行土地整理，可出让商住用地140.50亩。项目土地出让价格参照商丘市梁园区近年成交的项目所在区域相关用地成交价格进行预测。

近年项目所在区域涉及地块出让成交记录如下：

序号	供应方式	使用权人	用地位置	用途	取得时间	面积（亩）	出让金（万元）	成交单价（万元/亩）
1	挂牌出让	商丘市凯龙置业有限公司	梁园区前进街道办事处凯旋路东侧、凯东街	商住用地	2017-11-23	89.15	41,664.19	467.33
2	挂牌出让	商丘市钟辉房地产开发有限公司	商丘市梁园区健康路东侧、青年路北侧	商住用地	2018/4/18	87.13	34,852.00	400.01
3	挂牌出让	同信地产有限公司	商丘市梁园区八一路北侧、君台路东侧	商住用地	2018/3/30	56.16	27,561.65	490.74
4	挂牌出让	商丘锦尚置业有限公示	民主路北侧，归德路西侧	商住用地	2019/7/9	8.58	4,244.06	494.53
5	挂牌出让	商丘博文置业有限公司	归德路东侧，八一路南侧	商住用地	2019/11/6	70.52	31,448.00	445.98
商住用地合计						311.54	139,769.90	459.72

商丘市2016年-2018年GDP增速分别为8.60%、8.70%、8.70%，平均增速为8.67%，本次测算以上表中所述近期土地出让平均价格为基础，同时按照低于近三年GDP平均增速的50%，即4%作为土地价格增速进行测算，建设期同步考虑增长。

5.2.3政策性基金及费用

项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
（1）土地出让基金及费用	
其中：上级省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，梁园区标准为35元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），梁园区标准为24元/平方米。
（2）土地收益提取各类资金	

类型	征收标准
其中:教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。

5.2.4土地出让收益预测

本项目出让土地为项目区拆迁完成后，置换出的土地，占地面积140.50亩。根据以上假设条件，预测项目可实现土地出让收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	合计
一	出让收入	8,730.83	9,080.02	9,443.27	9,821.03	10,213.94	10,213.94	10,213.94	10,213.94	10,220.48	88,151.39
	收储土地类型及面积(亩)	15.61	15.61	15.61	15.61	15.61	15.61	15.61	15.61	15.62	140.50
	单价（元/亩）	559.31	581.68	604.95	629.15	654.32	654.32	654.32	654.32	654.32	
二	成本合计	2,473.35	2,571.13	2,672.85	2,778.61	2,888.63	2,888.63	2,888.63	2,888.63	2,890.46	24,940.91
1	土地出让基金及费用	908.99	943.91	980.25	1,018.01	1,057.31	1,057.31	1,057.31	1,057.31	1,057.96	9,138.35
	上解省财政费用	261.92	272.40	283.30	294.63	306.42	306.42	306.42	306.42	306.61	2,644.54
	农业土地开发资金	10.93	10.93	10.93	10.93	10.93	10.93	10.93	10.93	10.93	98.37
	国有土地收益基金	174.62	181.60	188.87	196.42	204.28	204.28	204.28	204.28	204.41	1,763.04
	保障性安居工程资金	261.92	272.40	283.30	294.63	306.42	306.42	306.42	306.42	306.61	2,644.54
	土地开发费用	174.62	181.60	188.87	196.42	204.28	204.28	204.28	204.28	204.41	1,763.03
	新增建设用地土地有偿使用费	24.98	24.98	24.98	24.98	24.98	24.98	24.98	24.98	24.99	224.83
	土地出让收益	7,821.84	8,136.11	8,463.02	8,803.02	9,156.63	9,156.63	9,156.63	9,156.63	9,162.52	79,013.04
2	土地收益提取各类资金	1,564.36	1,627.22	1,692.60	1,760.60	1,831.32	1,831.32	1,831.32	1,831.32	1,832.50	15,802.56
	教育资金	782.18	813.61	846.30	880.30	915.66	915.66	915.66	915.66	916.25	7,901.28
	农田水利建设资金	782.18	813.61	846.30	880.30	915.66	915.66	915.66	915.66	916.25	7,901.28
三	收益	6,257.48	6,508.89	6,770.42	7,042.42	7,325.31	7,325.31	7,325.31	7,325.31	7,330.02	63,210.48

5.2.5商业用房出售收益预测

根据项目规划，计划建设商业用房11,098.00平方米用于出售。近期商业出售价格如下：



以上商业用房出售平均价格1.08万元/平方米，谨慎性考虑债券存续期内价格不增长。商业用房出售成本为增值税及附加税，根据最新税率，房屋出售相关增值税率为9.00%，本项目城市维护建设税为7.00%，教育费附加以及地方教育费附加税率分别为3.00%及2.00%。

收益预测具体如下：

序号	项目	2026 年	合计
1	商业用房出售收入（万元）	11,985.84	11,985.84
1.1	商业用房出售面积（平方米）	11,098.00	11,098.00
1.2	商业用房出售出售单价（平方米/万元）	1.08	1.08
2	税费（万元）	1,208.18	1,208.18
3	可用于偿还债券本息的商业用房收益（万元）	10,777.66	10,777.66

5.2.6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

序号	项目	合计	建设期	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	100,137.23		20,716.67	9,080.02	9,443.27	9,821.03	10,213.94	10,213.94	10,213.94	10,213.94	10,220.48
2	经营活动支出（含税费）	26,149.10		3,681.53	2,571.13	2,672.85	2,778.61	2,888.63	2,888.63	2,888.63	2,888.63	2,890.46
	经营活动产生的现金净额	73,988.13		17,035.14	6,508.89	6,770.42	7,042.42	7,325.31	7,325.31	7,325.31	7,325.31	7,330.02
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出（含建设期利息）	78,221.86	78,221.86									
	投资活动产生的现金净额	-78,221.86	-78,221.86									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	30,721.86	30,721.86									
2	债券资金	47,500.00	47,500.00									
3	偿还债券本金	47,500.00		1,000.00	11,000.00	9,000.00	4,200.00	4,030.00	-	-	-	18,270.00
4	支付运营期债券利息	6,240.00		1,900.00	1,860.00	1,420.00	1,060.00	892.00	730.80	730.80	730.80	365.40
	融资活动产生的现金净额	46,781.86	78,221.86	-2,900.00	-12,860.00	-10,420.00	-5,260.00	-4,922.00	-730.80	-730.80	-730.80	-18,635.40
四	净现金流量	16,798.34	-	14,135.14	-6,351.11	-3,649.58	1,782.42	2,403.31	6,594.51	6,594.51	6,594.51	-11,305.38
五	累计现金流量	16,798.34	-	14,135.14	7,784.03	4,134.46	5,916.88	8,320.19	14,914.70	21,509.21	28,103.72	16,798.34

5.3 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2021 年				
2022 年		40.00	40.00	
2023 年		480.00	480.00	
2024 年		1,205.40	1,205.40	
2025 年		1,738.80	1,738.80	
2026 年	1,000.00	1,900.00	2,900.00	17,035.14
2027 年	11,000.00	1,860.00	12,860.00	6,508.89
2028 年	9,000.00	1,420.00	10,420.00	6,770.42
2029 年	4,200.00	1,060.00	5,260.00	7,042.42
2030 年	4,030.00	892.00	4,922.00	7,325.31
2031 年		730.80	730.80	7,325.31
2032 年		730.80	730.80	7,325.31
2033 年		730.80	730.80	7,325.31
2034 年	18,270.00	365.40	18,635.40	7,330.02
合计	47,500.00	13,154.00	60,654.00	73,988.13
本息覆盖倍数	1.22			

5.4 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 73,988.13 万元，应付债券本金及利息合计 60,654.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 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 影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，

进而影响项目的顺利进行等。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还

本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；

项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：**予以支持。**

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期

实施方案

日期：二〇二五年 二月

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 3
1.7 总投资及资金筹措 4
1.8 项目手续 4
1.9 债券资金使用合规性 4
1.10 项目资金保障措施 5
1.11 主管部门责任 6
1.12 项目主体及运作模式 6
第二章 项目社会经济效益 8
2.1 项目的提出 8
2.2 政策背景 9
2.3 社会效益 9
2.4 经济效益 10
2.5 项目公益性 12
第三章 项目投资估算与资金筹措 14
3.1 估算范围 14
3.2 估算说明 14
3.3 投资估算 15
第四章 项目专项债券融资方案 19
4.1 编制依据 19
4.2 债券使用计划及期限 19
4.3 债券信息披露 20
4.4 投资者保护措施 20
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 22
5.1 应付债券本息情况 22

5.2 经营现金流分析 22
5.3 项目本息覆盖倍数 33
5.4 总体评价结果 33
第六章 风险分析 34
6.1 响项目施工进度的风险及控制措施 34
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 34
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 35
第七章 事前绩效评估 37
7.1 事前绩效评估方法 37
7.2 事前绩效评估内容 37
7.3 事前绩效评估结论 38

第一章 项目概况

1.1 项目名称

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）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

本项目主管部门为民权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民权县发展投资有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	民权县发展投资有限公司		
法定代表人	陈舜禹	**成立日期**	2006 年 3 月 20 日
注册资本	100,000.00 万人民币	**营业期限**	无固定期限
统一社会信用代码	91411421786217470K		
注册地址	民权县高新技术产业开发区（南华大道中段北侧 20 号）		
经营范围	国有资产的投资、经营、管理；城市基础设施建设及水利基础设施建设项目的投资、经营、管理；土地整理开发；房地产开发；新型农村社区、保障房项目的投资、建设；房屋出租；农业综合开发；棚户区改造；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物或技术进出口除外）。		
公司类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	100.00%		

项目公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

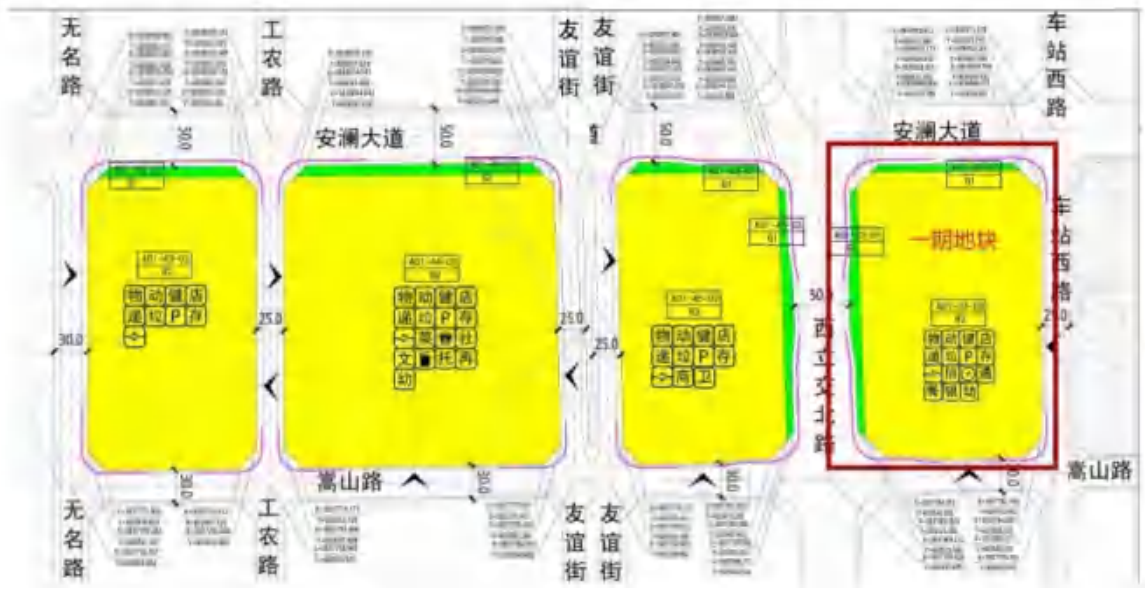
1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，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

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期共涉及 A01-02-03 安置地块，地块位于民权县安澜大道南侧、规划西立交北路东侧。



1.5 建设规模及内容

本项目规划用地面积 40,975.78 ㎡（约合 61.46 亩），总建筑面积 139,252.46 ㎡，其中地上建筑面积 104,752.46 ㎡，地下建筑面积 34,500.00 ㎡。共设置安置住宅 798 套，建设规模与内容如下所示：

1、地上建筑

（1）建设住宅建筑面积 97,848.58 ㎡，11/18 层；

（2）建设综合服务设施建筑面积 6,303.88 ㎡，主要包括便民店 100.00 ㎡，物业管理用房 550.00 ㎡，商业 5,103.88 ㎡，配电室 400.00

㎡；

（3）建设屋顶水箱间及其他建筑面积 600.00 ㎡。

2、地下建筑

配套建设地下建筑面积 34,500.00 ㎡，主要用做地下车库和设备用房。同时完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、燃气、通讯等配套基础设施。

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		技术经济指标		
			单位	数值	备注
1	用地面积		㎡	40,975.78	合 61.46 亩
2	总建筑面积		㎡	139,252.46	
2.1	地上建筑面积		㎡	104,752.46	
2.1.1	住宅		㎡	97,848.58	11/18 层
2.1.2	综合服务设施		㎡	6,303.88	
	其中	便民店	㎡	100.00	50-100
		物业管理用房	㎡	550.00	建筑面积不低于居住小区总建筑面积的千分之 4
		商业	㎡	5,103.88	配置商业建筑面积占总建筑面积比例小于 10.00%
		配电室	㎡	400.00	含民配 2 个，公配 1 个
		开闭所	㎡	150.00	
2.1.3	屋顶水箱间及其他		㎡	600.00	
2.2	地下建筑面积		㎡	34,500.00	
3	建筑占地面积		㎡	7863.12	
4	道路及广场铺装面积		㎡	18,730.16	
5	绿地面积		㎡	14,382.50	
6	容积率			2.56	
7	建筑密度		%	0.25	
8	绿地率		%	35.10%	
9	机动车停车位		辆	862.00	居住：1 车位/户，商业 1 车位/百平方米
10	非机动车停车位		辆	2,100.00	居住：2 车位/户，商业 8 车位/百平方米

序号	工程和费用名称	技术经济指标		
		单位	数值	备注
11	总居住户数	户	798.00	
12	总居住人数	人	2,554.00	
13	户均人数	人/户	3.20	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 24 个月，开工日期 2024 年 10 月，预计完工时间 2026 年 9 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资为 46,604.61 万元，其中：财政预算资金 11,604.61 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

年度	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政预算资金	6,604.61	5,000.00	**11,604.61**	**24.90%**
专项债券资金	10,000.00	25,000.00	**35,000.00**	**75.10%**
合计	**16,604.61**	**30,000.00**	**46,604.61**	**100.00%**
投资比例	**35.63%**	**64.37%**	**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。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得商丘市民权县发展和改革委员会《关于民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期可行性研究报告的批复》（民发改〔2023〕238 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。

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《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）和河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2019年12月26日下发的《关于下达全省2020年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10号），民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期建设项目已纳入河南省城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于PPP项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

1.11 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为民权县发展投资有限公司，主管部门为民权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民权县发展投资有限公司，项目建设及运营单位均为民权县发展投资有限公司。

关于项目债券资金使用，由民权县发展投资有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由民权县发展投资有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由民权县发展投资有限公司将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，民权县财政局根据民权县发展投资有限

公司的清算报告将项目收益偿还债券本息。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

住房问题是涉及民生的重要问题，直接关系老百姓生活水平提高和生活质量改善，构建多层次的住房保障体系是社会主义和谐社会的重要内容。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，关系人民群众切身利益，是实现“住有所居”的重要组成部分。2008 年以来，我国各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。棚户区改造作为重大民生工程，也是重大发展工程，可以有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，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，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。

随着住房制度改革逐步深化和房地产市场快速发展，我国城镇住房建设规模不断扩大，多数家庭住房条件有了较大改善。特别是近几年，中央和地方政府加大保障性安居工程投入，在解决居民住房困难方面取得了初步成效。但部分低收入和中等偏下收入家庭特别是居住在棚户区的这类家庭住房仍然十分困难。城市棚户区的房屋多数结构简陋，功能不全，年久失修，危房比例高，安全隐患大；供电、供水、排污、道路、供热等基础设施不完善，居住环境恶劣；建筑密度高，中低收入家庭集聚，缺乏市场开发价值。这些棚户区难以通过市场开发实施改造，需由政府主导，给予一定的政策和资金支持。

民权县原冷柜厂区域内的房屋因建设年代久远，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，居民所生活的环境差，基础设施不完善，安全隐患较大，严重影响着广大居民的身心健康，也不利于民权县城市形象的提升。该区域已经成为制约城市发展的瓶颈，居民改造意愿强烈，因此急需对其进行改造。为加快棚户区改造项建设步伐，改善城区群众生活居住环境条件，完善城市功能，提升城市整体形象，民权县政府决定对原冷柜厂区域实施棚户区改造。

基于以上，结合本项目实际情况，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号）、《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295 号）、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45 号）、国务院发布《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、河南省人民政府下发《关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）、《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于进一步规范和促进棚户区改造工作的通知》（豫保安居办〔2017〕39 号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

棚户区改造项目是统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展的重要抓手，是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是推动民权县建设

的重要举措。本项目的建设具有较好的社会效益，具体表现在以下方面：

1. 本项目建设可以节约大量土地，有效节约土地，提高土地集约利用率。落实城市土地利用总体规划，拉动城市建设的全方位发展。

2. 改善城市环境、提高城市形象，是展示城市外部形象、扩大招商引资、促进经济发展和构建社会和谐的重要措施，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。一些居民居住条件非常简陋，已不利于各项城市建设。本项目通过棚户区改造，不仅有利于改善居民的生活环境，提升民权县城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。

3. 本区域交通便利，通过对征收区域的新规划建设，必将有助于改善该区域供水、供电、供气、道路、通讯、热力、城市面貌等方面，促进民权县建成进程。其环境效益不仅对本地段而言，对整个城市建设环境友好型社会具有全局性的战略意义。

本项目的整体实施，不仅将改善居民的居住条件，拉动该区域城市基础设施的建设，还可促进 GDP 的良性增长，提供数百人的就业机会，从而推动城市经济的又好又快发展。

因此，本项目的建设有着十分显著的社会效益。

2.4 经济效益

目前，民权县城市规划区内棚户区的房屋因建设年代久，许多房屋已成危房。居住建筑破旧，道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，

市政公用设施未经统一规划，缺少公共绿地及活动场所。居民迫切希望通过棚户区改造，改交落后的生活环境，提高生活质量和品位。从居民居住情况调查中可以看出，该区域居民迫切希望对项目区进行整体改造。

大力推进招商引资，必须抓住东西合作，东引西进、中部崛起和国外产业向国内转移、沿海产业向内地转移的机遇。为吸引企业来民权县投资兴业，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，本项目建成后，将进一步完善城市道路、水电通讯等基础设施建设，有助于改善区域的投资环境，加速招商引资力度，同时也必将快速提升项目区域内土地的价值空间。

本项目的建设能减少城市建设用地数量，节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。棚户区改造通过统一规划，统一建设，形成基础设施完善的居住小区，可以改交长期以来存在的建房点多、面广等状况，节约出大量土地可供开发利用。

经过民权县近几年来实施的大规模棚户区改造，棚户区改造在经济、政治、社会、文化等多个方面都可以取得良好成效，同时也得到了当地干部居民的拥护和赞许，其重要意义体现在：

1. 棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户

区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

2. 棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌，提升城市品位。

3. 棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。

4. 棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

因此本项目的建设具有良好的经济效益。

2.5 项目公益性

项目建成后可使区域内棚户区部分居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合

点。因此说，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于民权县、商丘市乃至河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

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建设费用、工程建设其他费用、基本预备费和建设期利息。

3.2 估算说明

1.工程建设费用

本项目工程建设费用根据相同结构的类似工程计算，并参考现行市场材料价格和商丘市工程造价信息进行调整，以单方指标计入。

2.工程建设其他费用

工程建设其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、施工图审查费、工程咨询费、工程招标代理服务费、工程造价咨询费、城市配套费等。上述费用均按照有关计算规定，并结合实际情况计取，具体取费标准如下：

（1）建设单位管理费：按财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定的通知》（财建〔2016〕504号）文件规定计入；

（2）环境影响咨询服务费：根据计价格〔2002〕125号文规定计算；

（3）勘察设计费：按工程勘察设计收费标准（2002年修订版）文件规定计取：

（4）招标代理费：根据计价格〔2002〕1980号文规定计算；

（5）工程监理费：按照豫发改收费〔2007〕534号文规定计算；

（6）节能评估咨询费：参照市场价估算；

（7）工程造价咨询费：按照《关于规范全省工程造价咨询服务收费（暂行）标准有关问题的通知》（豫发改委收费〔2004〕1765号），以第一部分工程费用的 0.70%计入，主要包括设计概算的编制与审核、施工图预算、标底投标报价编制、编制竣工结算、编制工程量清单等；

（8）场地准备及临时设施费：按照工程费用的 0.50%计入；

（9）城市配套费：本阶段按照减免考虑。

3.基本预备费

按工程费用及工程建设其他费用之和的 5.00%计取。

4.建设期利息按利率 4.50%估算。

3.3 投资估算

本项目估算总投资 46,604.61 万元，其中：工程费用为 40,283.91 万元，工程建设其他费用 1,744.29 万元，基本预备费 2,101.41 万元，建设期利息 2,475.00 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）					占总投资比例	主要技术经济指标		
			建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）		单位	数量	单价（元）
一	**工程费用**		**29,421.03**	**10,262.88**	**600.00**		**40,283.91**	**86.44%**			
1	主体工程		28,351.70	7,087.93			35,439.63	76.04%			
1.1	住宅		18,786.93	4,696.73			23,483.66	50.39%	㎡	97,848.58	2,400.00
1.2	综合服务设施		1,188.78	297.19			1,485.97	3.19%	㎡	6,303.88	
	其中	便民店	16.00	4.00			20.00	0.04%	㎡	100.00	2,000.00
		物业管理用房	88.00	22.00			110.00	0.24%	㎡	550.00	2,000.00
		商业	1,020.78	255.19			1,275.97	2.74%	㎡	5,103.88	2,500.00
		配电室	64.00	16.00			80.00	0.17%	㎡	400.00	2,000.00
1.3	屋顶水箱间及其他		96.00	24.00			120.00	0.26%	㎡	600.00	2,000.00
1.4	地下室		8,280.00	2,070.00			10,350.00	22.21%	㎡	34,500.00	3,000.00
2	室外配套公用工程		1,069.33	3,174.96			4,244.28	9.11%			
2.1	道路、广场硬化		749.21				749.21	1.61%	㎡	18,730.16	400.00
2.2	绿化景观		230.12				230.12	0.49%	㎡	14,382.50	160.00
2.3	室外管网工程			3,174.96			3,174.96	6.81%			

序号	项目名称		估算金额（万元）					占总投资比例	主要技术经济指标		
			建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）		单位	数量	单价（元）
	其中	给水工程		417.76			417.76	0.90%	㎡	139,252.46	30.00
		雨水工程		278.50			278.50	0.60%	㎡	139,252.46	20.00
		污水工程		348.13			348.13	0.75%	㎡	139,252.46	25.00
		电力工程		1,183.65			1,183.65	2.54%	㎡	139,252.46	85.00
		燃气工程		320.28			320.28	0.69%	㎡	139,252.46	23.00
		热力工程		417.76			417.76	0.90%	㎡	139,252.46	30.00
		消防工程		208.88			208.88	0.45%	㎡	139,252.46	15.00
2.4	大门		30.00				30.00	0.06%	项	2.00	150,000.00
2.5	围墙		60.00				60.00	0.13%	m	1,200.00	500.00
3	设施设备购置				600.00		600.00	1.29%			
3.1	电梯				600.00		600.00	1.29%	部	20.00	300,000.00
二	**工程建设其他费用**					**1,744.29**	**1,744.29**	**3.74%**			
1	建设管理费					277.36	277.36	0.60%	工程费用	40,283.91	0.69%
2	工程监理费					445.91	445.91	0.96%	工程费用	40,283.91	1.11%
3	前期工作咨询费					10.00	10.00	0.02%	项	1	100,000.00
4	工程造价咨询服务费					140.99	140.99	0.30%	工程费用	40,283.91	0.35%
5	工程勘察费					60.43	60.43	0.13%	工程费用	40,283.91	0.15%
6	工程设计费					549.83	549.83	1.18%	工程费用	40,283.91	1.36%

序号	项目名称	估算金额（万元）					占总投资比例	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）		单位	数量	单价（元）
7	节能评估费				8.00	8.00	0.02%	项	1	80,000.00
8	环境影响咨询服务费				5.00	5.00	0.01%	项	1	50,000.00
9	招标代理服务费				45.35	45.35	0.10%	工程费用	40,283.91	0.11%
10	场地准备及临时设施费				201.42	201.42	0.43%	工程费用	40,283.91	0.50%
三	**第一二费用之和**					**42,028.20**	**90.18%**			
四	**基本预备费**				**2,101.41**	**2,101.41**	**4.51%**	**一+二**	**42,028.20**	**5.00%**
五	**项目静态投资**					**44,129.61**	**94.69%**	**一+二+四**		
六	**建设期利息**				**2,475.00**	**2,475.00**	**5.31%**			
七	**建设投资**	**29,421.03**	**10,262.88**	**600.00**	**6,320.70**	**46,604.61**	**100.00%**			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

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.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年发行债券资金 10,000.00 万元，2025年已发行债券 2,100.00 万元，本次申请12,700.00万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次利息，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	本期新增	本期偿还	期末本金	票面利率	应付利息	应付本息合计
第 1 年		10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 2 年	10,000.00	25,000.00		35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 3 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 4 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 5 年	35,000.00		35,000.00	0.00	4.50%	1,575.00	36,575.00
合计			**35,000.00**			**6,750.00**	**41,750.00**

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大

不利影响；

（7）根据国家年度统计公报，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%；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设 24 个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑。

2.项目运营收入分析

本项目运营期收入为土地出让收入。

（1）拟出让土地面积

根据可行性研究报告，民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期位于民权县安澜大道南侧、规划西立交北路东侧。面积为 915.24 亩。用地性质为住宅用地，具体出让情况如下：

表 5-2 年度出让计划表

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
住宅用地	274.57 亩	274.57 亩	366.10 亩	**915.24 亩**

（2）土地出让价格

项目土地出让价格参照中国土地市场网公布的商丘市民权县出让地块价格，具体如下：

表 5-3 民权县及周边同类型项目出让地块价格

序号	位置	面积（亩）	成交价（万元）	价格（万元/亩）	来源依据
1	安澜大道南侧、规划西立交北路西侧	55.81	5,024.00	90.02	中国土地市场网
2	安澜大道南侧、规划西立交北路东侧	61.46	5,532.00	90.00	中国土地市场网

序号	位置	面积（亩）	成交价（万元）	价格（万元/亩）	来源依据
3	嵩山路北侧、规划车站西路东侧93米处	1.09	99.00	90.90	中国土地市场网
4	安澜大道南侧、规划车站西路东侧	7.85	707.00	90.12	中国土地市场网
5	安澜大道南侧、规划车站北路西侧	80.90	7,282.00	90.01	中国土地市场网
6	规划花园路南侧、规划富民七路东侧	3.28	296.00	90.19	中国土地市场网

供地结果信息

行政区：	河南省商丘市民权县	电子监管号：	4114212023B01186
项目名称：	民权县发展投资有限公司		
项目位置：	安澜大道南侧、规划西立交北路西侧		
面积(㎡)：	37208.64		
土地用途：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地70年;其他商服用地0年;	行业分类：	房地产业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	5024

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	2023-06-11	5024	--

土地使用权人：	民权县发展投资有限公司					
约定容积率：	下限：	1.8	上限：	2.6	约定交地时间：	2023-08-08
约定开工时间：	2023-10-18				约定竣工时间：	2026-10-16
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	民权县				合同签订日期：	2023-05-12

供地结果信息

行政区：	河南省商丘市民权县	电子监管号：	4114212023B01197
项目名称：	民权县发展投资有限公司		
项目位置：	安澜大道南侧、规划西立交北路东侧		
面积(㎡)：	40975.78		
土地用途：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地70年;其他商服用地40年;	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	5532

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	2023-06-11	5532	--

土地使用权人：	民权县发展投资有限公司					
约定容积率：	下限：	1.8	上限：	2.6	约定交地时间：	2023-08-08
约定开工时间：	2023-10-18				约定竣工时间：	2026-10-16
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	民权县				合同签订日期：	2023-05-12

供地结果信息

行政区：	河南省商丘市民权县	电子监管号：	4114212023B01141
项目名称：	民权县民安置业有限公司		
项目位置：	鉴山路北侧、规划车站西路东侧93米处		
面积(㎡)：	726.10		
土地用途：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地70年;其他商服用地40年;	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	99

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	2023-05-10	99	--

土地使用权人：	民权县民安置业有限公司					
约定容积率：	下限：	2	上限：	3	约定交地时间：	2023-05-18
约定开工时间：	2023-08-16				约定竣工时间：	2026-06-18
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	民权县				合同签订日期：	2023-04-10

供地结果信息

行政区：	河南省商丘市民权县	电子监管号：	4114212023B01152
项目名称：	民权县民安置业有限公司		
项目位置：	安澜大道南侧、规划车站西路东侧		
面积(㎡)：	5230.23		
土地用途：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地70年;其他商服用地40年;	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	707

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	2023-05-10	707	--

土地使用权人：	民权县民安置业有限公司					
约定容积率：	下限：	2	上限：	3	约定交地时间：	2023-05-18
约定开工时间：	2023-08-16				约定竣工时间：	2026-06-18
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	民权县				合同签订日期：	2023-04-10



供地结果信息

行政区：	河南省商丘市民权县	电子监管号：	4114212023B01165
项目名称：	民权县民安置业有限公司		
项目位置：	安澜大道南侧、规划车站北路西侧		
面积(㎡)：	53935.28		
土地用途：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地70年;其他商服用地40年;	行业分类：	房地产业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	7282

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	2023-05-10	7282	--

土地使用权人：	民权县民安置业有限公司					
约定容积率：	下限：	2	上限：	3	约定交地时间：	2023-05-18
约定开工时间：	2023-08-16				约定竣工时间：	2026-06-18
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	民权县				合同签订日期：	2023-04-10



供地结果信息

行政区：	河南省商丘市民权县	电子监管号：	4114212023B01176
项目名称：	民权县民安置业有限公司		
项目位置：	规划花园路南侧、规划富民七路东侧		
面积(㎡)：	2188.05		
土地用途：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地70年;其他商服用地40年;	行业分类：	房地产业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	296

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	2023-05-10	296	--

土地使用权人：	民权县民安置业有限公司					
约定容积率：	下限：	2	上限：	2.8	约定交地时间：	2023-05-18
约定开工时间：	2023-08-16				约定竣工时间：	2026-06-18
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	民权县				合同签订日期：	2023-04-10

结合土地位置因素，本项目预估住宅用地出让综合均价为 90.00 万元/亩，运营期内保持不变。

（3）出让率

本项目预计于债券存续期第 3 年到第 5 年开始出让土地，每年分别出让 30.00%；30.00%；40.00%。

3.项目运营成本分析

根据河南省及商丘市土地出让相关规定，项目的土地出让收支款项纳入市级财政基金预算管理。收入全部上缴市国库，支出一律通过市国库从土地出让收入中予以安排，实行“收支两条线”管理。

本项目成本为政策性基金及相关费用，具体如下：

表 5-4 政策性基金及相关费用

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%
农业土地开发资金	41.00 元/平方米*30.00%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%
保障性安居工程基金	土地出让收入的 3.00%
土地出让业务费	土地出让收入的 2.00%
新增建设用地有偿使用费	28.00 元/平方米
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让净收益的 10.00%
农田水利建设资金	土地出让净收益的 10.00%

（1）上解省财政费用：土地出让收入*3.00%

根据《河南省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），“省级财政集中土地出让金总价款的3.00%由省统一管理使用，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”。

（2）农业土地开发资金：土地出让面积*41.00 元/平方米*30.00%

按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》

（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益标准*30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，本项目所在地标准为 41.00 元/平方米。

（3）国有土地收益基金：土地出让收入*2.00%

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 2.00%计提。

（4）保障性安居工程基金：土地出让收入*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 3.00%计提。

（5）土地出让业务费：土地出让收入*2.00%

由财政部分按土地出让总收入 2.00%计提，支付国土部门。

（6）新增建设用地土地有偿使用费：28.00 元/平方米

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综（2006）48 号），按 28.00 元/平方米计提。

（7）教育资金：土地出让净收益（土地出让收入-上解省财政费

用-农业土地开发资金-国有土地收益基金-保障性安居工程基金-土地开发费用）*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），按照土地出让净收益的10.00%计提。

（8）农田水利建设资金：土地出让净收益（土地出让收入-上解省财政费用-农业土地开发资金-国有土地收益基金-保障性安居工程基金-土地开发费用）*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），按照土地出让净收益的 10.00%计提。

4.净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

表 5-5 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	建设期第 1 年	建设期第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一	**收入合计**	**82,371.60**			**24,711.48**	**24,711.48**	**32,948.64**
1	**住宅用地出让收入**	**82,371.60**			**24,711.48**	**24,711.48**	**32,948.64**
	单价（万元/亩）				90.00	90.00	90.00
	面积（亩）				915.24	915.24	915.24
	出让率	100.00%			30.00%	30.00%	40.00%
二	**成本合计**	25,031.22			7,509.37	7,509.37	10,012.48
1	**土地出让基金及费用**	**10,696.10**			**3,208.83**	**3,208.83**	**4,278.44**
1.1	上解省财政费用	2,471.14			741.34	741.34	988.46
1.2	农业土地开发资金	750.50			225.15	225.15	300.20
1.3	国有土地收益基金	1,647.43			494.23	494.23	658.97
1.4	保障性安居工程基金	2,471.14			741.34	741.34	988.46
1.5	土地出让业务费	1,647.43			494.23	494.23	658.97
1.6	新增建设用地有偿使用费	1,708.46			512.54	512.54	683.38
2	**土地收益提取各类资金**	**14,335.12**			**4,300.54**	**4,300.54**	**5,734.04**

序号	项目	合计	建设期第 1 年	建设期第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
2.1	教育资金	7,167.56			2,150.27	2,150.27	2,867.02
2.2	农田水利建设资金	7,167.56			2,150.27	2,150.27	2,867.02
三	**净收益**	**57,340.38**			**17,202.11**	**17,202.11**	**22,936.16**

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	建设期第 1 年	建设期第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	82,371.60			24,711.48	24,711.48	32,948.64
经营活动支出（含税费）	25,031.22			7,509.37	7,509.37	10,012.48
经营活动产生的现金净额	57,340.38			17,202.11	17,202.11	22,936.16
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出（含建设期利息）	46,604.61	26,604.61	20,000.00			
投资活动产生的现金净额	-46,604.61	-26,604.61	-20,000.00			
三、融资活动产生的现金						
财政资金	11,604.61	6,604.61	5,000.00			
债券资金	35,000.00	20,000.00	15,000.00			

项目	合计	建设期第 1 年	建设期第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
银行借款						
偿还债券本金	35,000.00					35,000.00
偿还银行借款本金						
运营期支付债券利息	4,725.00			1,575.00	1,575.00	1,575.00
运营期支付银行借款利息						
融资活动产生的现金净额	6,879.61	26,604.61	20,000.00	-1,575.00	-1,575.00	-36,575.00
四、净现金流量	**17,615.38**			**15,627.11**	**15,627.11**	**-13,638.84**
五、累计现金流量	**17,615.38**			**15,627.11**	**31,254.22**	**17,615.38**

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	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		900.00	900.00	
第 2 年		1,575.00	1,575.00	
第 3 年		1,575.00	1,575.00	17,202.11
第 4 年		1,575.00	1,575.00	17,202.11
第 5 年	35,000.00	1,575.00	36,575.00	22,936.16
合计	**35,000.00**	**6,750.00**	**41,750.00**	**57,340.38**
本息覆盖倍数	**1.37**			

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 57,340.38 万元，应付债券本金及利息合计 41,750.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.37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 响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会

导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90 号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176 号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益

性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目

（安澜家苑）二期

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 4
1.7 总投资及资金筹措 4
1.8 项目手续 5
1.9 债券资金使用合规性 6
1.10 项目资金保障措施 6
1.11 主管部门责任 8
1.12 项目主体及运作模式 8
第二章 项目社会经济效益 10
2.1 项目的提出 10
2.2 政策背景 11
2.3 社会效益 11
2.4 经济效益 12
2.5 项目公益性 13
第三章 项目投资估算 14
3.1 估算范围 14
3.2 估算说明 14
3.3 投资估算表 16
第四章 项目专项债券融资方案 20
4.1 编制依据 20
4.2 债券使用计划及期限 21
4.3 债券信息披露 22
4.4 投资者保护措施 23
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 25
5.1 应付债券本息情况 25

5.2 经营现金流分析 26
5.3 项目本息覆盖倍数 56
5.4 总体评价结果 58
第六章 风险分析 59
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 59
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 59
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 60
第七章 事前绩效评估 62
7.1 事前绩效评估方法 62
7.2 事前绩效评估内容 63
7.3 事前绩效评估结论 63

第一章 项目概况

1.1 项目名称

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为民权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民权县发展投资有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	民权县发展投资有限公司		
法定代表人	史启勇	**成立日期**	2006 年 3 月 20 日
注册资本	100,000.00 万人民币	**营业期限**	无固定期限
统一社会信用代码	91411421786217470K		
注册地址	民权县高新技术产业开发区（南华大道中段北侧 20 号）		
经营范围	国有资产的投资、经营、管理；城市基础设施建设及水利基础设施建设项目的投资、经营、管理；土地整理开发；房地产开发；新型农村社区、保障房项目的投资、建设；房屋出租；农业综合开发；棚户区改造；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物或技术进出口除外）。		
公司类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	民权县财政局持股 100%		

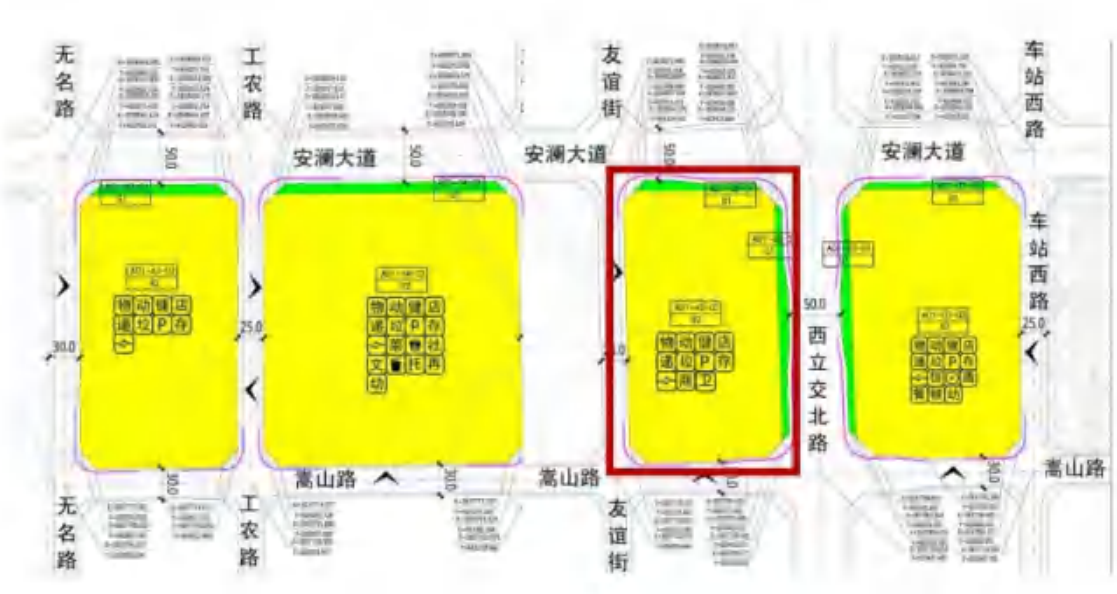
民权县发展投资有限公司系依法设立并有效存续的国有企业，非为“市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司”，具备组合使用专项债券和市场化融资的项目主体资格。

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，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期共涉及 A01-45-02 安置地块，地块位于民权县安澜大道南侧、规划西立交北路西侧。



1.5 建设规模及内容

本项目规划用地面积 37,208.64 ㎡（约合 55.81 亩），总建筑面积 127,150.00 ㎡，其中地上建筑面积 95,550.00 ㎡，地下建筑面积 31,600.00 ㎡。共设置安置住宅 723 套，建设规模与内容如下所示：

1、地上建筑

（1）建设住宅建筑面积 89,000.00 ㎡，11/18 层；

（2）建设综合服务设施建筑面积 6,050.00 ㎡，主要包括便民店 100.00 ㎡，物业管理用房 500.00 ㎡，商业 5,100.00 ㎡，配电室 350.00 ㎡；

（3）建设屋顶水箱间及其他建筑面积 500.00 ㎡。

2、地下建筑

配套建设地下建筑面积 31,600.00 ㎡，主要用做地下车库和设备用房。同时完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、燃气、通讯等配套基础设施。

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		技术经济指标		
			单位	数值	备注
1	用地面积		㎡	37,208.64	合 55.81 亩
2	总建筑面积		㎡	127,150.00	
2.1	地上建筑面积		㎡	95,550.00	
2.1.1	住宅		㎡	89,000.00	11/18 层
2.1.2	综合服务设施		㎡	6,050.00	
	其中	便民店	㎡	100.00	50-100
		物业管理用房	㎡	500.00	建筑面积不低于居住小区总建筑面积的千分之 4
		商业	㎡	5,100.00	配置商业建筑面积占总建筑面积比例小于 10.00%
		配电室	㎡	350.00	含民配 2 个，公配 1 个
2.1.3	屋顶水箱间及其他		㎡	500.00	
2.2	地下建筑面积		㎡	31,600.00	
3	建筑占地面积		㎡	7,863.12	
4	道路及广场铺装面积		㎡	16,318.78	
5	绿地面积		㎡	13,026.74	
6	容积率			2.57	1.80＜R＜2.60

序号	工程和费用名称	技术经济指标		
		单位	数值	备注
7	建筑密度	%	0.25	＜25.00%
8	绿地率	%	0.35	>35.00%
9	机动车停车位	辆	723.00	居住：1 车位/户，商业 1 车位/百平方米
10	非机动车停车位	辆	1,930.00	居住：2 车位/户，商业 8 车位/百平方米
11	总居住户数	户	723.00	
12	总居住人数	人	2,314.00	
13	户均人数	人/户	3.20	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 24 个月，开工日期 2025 年 11 月，预计完工时间 2027 年 10 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 42,603.45 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 8,803.45 万元，资本金来源于自筹资金 7,003.45 万元、专项债券资金 1,800.00 万元；项目剩余建设资金 33,800.00 万元，资金来源于市场化融资 3,600.00 万元，专项债券资金 30,200.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第一年	第二年	合计	占比
资本金	专项债券	1,800.00		1,800.00	4.23%
	自筹资金	2,500.00	4,503.45	7,003.45	16.44%
	小计	4,300.00	4,503.45	8,803.45	20.66%
建设资金	专项债券	10,200.00	20,000.00	30,200.00	70.89%
	银行贷款	3,600.00		3,600.00	8.45%
	小计	13,800.00	20,000.00	33,800.00	79.34%
合计		**18,100.00**	**24,503.45**	**42,603.45**	**100.00%**

资金筹措	资金来源	第一年	第二年	合计	占比
投资比例		42.48%	57.52%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券用作项目资本金，本项目资本金占比 20.66%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得商丘市民权县发展和改革委员会《关于民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期可行性研究报告的批复》（民发改〔2023〕239 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。

本项目已取得商丘市民权县发展和改革委员会《关于关于民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期变更资金筹措方式的批复》（民发改〔2025〕126 号），同意本项目资金来源方式变更，其余内容以原批复执行。

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《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）和河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2019 年 12 月 26 日下发的《关于下达全省 2020 年城市棚户

区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号），民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期建设项目已纳入河南省城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

1.项目分账管理办法

根据《项目融资管理办法》，民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措，管理办法适用于民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜

家苑）二期。

本项目资产登记单位、建设及运营单位均为民权县发展投资有限公司。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，也不会针对同一资产重复融资及其他组合融资。

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。项目收入实行分账管理，土地出让金收入用于偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资金安全；商铺出租收入、物业费收入、停车费收入、停车位出售收入用于偿还市场化融资本息，实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，在贷款银行开立监管账户，将项目对应可用于偿还市场化融资的经营性专项收入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，如偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿还。对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。

2.主管部门职责

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。民权县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。

1.11 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为民权县发展投资有限公司，项目主管部门为民权县住房和城乡建设局。项目资产登记单位以及资金使用单位为民权县发展投资有限公司，民权县发展投资有限公司负责项目的建设与运营。

关于项目债券资金使用，由民权县发展投资有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

本项目资产登记单位、建设及运营单位均为民权县发展投资有限公司。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。

关于项目收益收缴，关于项目收益收缴，纳入专项收入土地出让金收入直接归入国库，用于专项债券的偿还；纳入专项收入的商铺出租收入、物业费收入、停车费收入、停车位出售收入用于偿还市场化融资。由民权县发展投资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，由民权县发展投资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，由民权县发展投资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

住房问题是涉及民生的重要问题，直接关系老百姓生活水平提高和生活质量改善，构建多层次的住房保障体系是社会主义和谐社会的重要内容。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，关系人民群众切身利益，是实现“住有所居”的重要组成部分。2008 年以来，我国各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。棚户区改造作为重大民生工程，也是重大发展工程，可以有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，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，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。

随着住房制度改革逐步深化和房地产市场快速发展，我国城镇住房建设规模不断扩大，多数家庭住房条件有了较大改善。特别是近几年，中央和地方政府加大保障性安居工程投入，在解决居民住房困难方面取得了初步成效。但部分低收入和中等偏下收入家庭特别是居住在棚户区的这类家庭住房仍然十分困难。城市棚户区的房屋多数结构简陋，功能不全，年久失修，危房比例高，安全隐患大；供电、供水、排污、道路、供热等基础设施不完善，居住环境恶劣；建筑密度高，中低收入家庭集聚，缺乏市场开发价值。这些棚户区难以通过市

场开发实施改造，需由政府主导，给予一定的政策和资金支持。

民权县原冷柜厂区域内的房屋因建设年代久远，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，居民所生活的环境差，基础设施不完善，安全隐患较大，严重影响着广大居民的身心健康，也不利于民权县城市形象的提升。该区域已经成为制约城市发展的瓶颈，居民改造意愿强烈，因此急需对其进行改造。为加快棚户区改造项建设步伐，改善城区群众生活居住环境条件，完善城市功能，提升城市整体形象，民权县政府决定对原冷柜厂区域实施棚户区改造。

基于以上，结合本项目实际情况，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》、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、河南省人民政府《关于印发河南省“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）、《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于进一步规范和促进棚户区改造工作的通知》（豫保安居办〔2017〕39 号）等政策文件要求等政策文件要求。

2.3 社会效益

棚户区改造项目是统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展的重要抓手，是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是推动民权县建设的重要举措。本项目的建设具有较好的社会效益，具体表现在以下方

面：

1.本项目建设可以节约大量土地，有效节约土地，提高土地集约利用率。落实城市土地利用总体规划，拉动城市建设的全方位发展。

2.改善城市环境、提高城市形象，是展示城市外部形象、扩大招商引资、促进经济发展和构建社会和谐的重要措施，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。一些居民居住条件非常简陋，已不利于各项城市建设。本项目通过棚户区改造，不仅有利于改善居民的生活环境，提升民权县城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。

3.本区域交通便利，通过对征收区域的新规划建设，必将有助于改善该区域供水、供电、供气、道路、通讯、热力、城市面貌等方面，促进民权县建成进程。其环境效益不仅对本地段而言，对整个城市建设环境友好型社会具有全局性的战略意义。

本项目的整体实施，不仅将改善居民的居住条件，拉动该区域城市基础设施的建设，还可促进 GDP 的良性增长，提供数百人的就业机会，从而推动城市经济的又好又快发展。

因此，本项目的建设具有较好的社会效益。

2.4 经济效益

本项目的实施对社会各个领域的发展都有拉动作用，对社会的发展是有积极的推动作用。同时，项目的实施还可以盘活土地资产，深

化土地节约集约利用，提高土地利用效益，扩大税源，增加财政收入，是拉动城镇经济发展的一个重要的增长点。最后，项目建设将会提供大量的劳动就业岗位，缓解社会就业压力，激活相关产业发展，成为商丘市经济社会快速发展的一个重要支撑。

因此本项目的建设具有良好的经济效益。

2.5 项目公益性

项目建成后可使区域内棚户区部分居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化了居住环境，增加了居民幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此说，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于民权县、商丘市乃至河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程建设费用、工程建设其他费用、基本预备费和建设期利息。

3.2 估算说明

1.工程建设费用

本项目工程建设费用根据相同结构的类似工程计算，并参考现行市场材料价格和商丘市工程造价信息进行调整，以单方指标计入。

2.工程建设其他费用

工程建设其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、施工图审查费、工程咨询费、工程招标代理服务费、工程造价咨询费、城市配套费等。上述费用均按照有关计算规定，并结合实际情况计取，具体取费标准如下：

（1）建设单位管理费：按财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定的通知》（财建〔2016〕504号）文件规定计入；

（2）环境影响咨询服务费：根据计价格〔2002〕125号文规定计算；

（3）勘察设计费：按工程勘察设计收费标准（2002年修订版）文件规定计取：

（4）招标代理费：根据计价格〔2002〕1980号文规定计算；

（5）工程监理费：按照豫发改收费〔2007〕534号文规定计算；

（6）节能评估咨询费：参照市场价估算；

（7）工程造价咨询费：按照《关于规范全省工程造价咨询服务收费（暂行）标准有关问题的通知》（豫发改委收费〔2004〕1765号），以第一部分工程费用的0.70%计入，主要包括设计概算的编制与审核、施工图预算、标底投标报价编制、编制竣工结算、编制工程量清单等；

（8）场地准备及临时设施费：按照工程费用的0.50%计入；

（9）城市配套费：本阶段按照减免考虑。

3.基本预备费

按工程费用及工程建设其他费用之和的5.00%计取。

4.建设期利息按利率4.50%估算。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 42,603.45 万元，其中：工程费用为 36,855.20 万元，工程建设其他费用 1,468.81 万元，基本预备费 2,299.44 万元，建设期利息 1,980.00 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）					占总投资比例	主要技术经济指标		
			建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）		单位	数量	单价（元）
一	**工程费用**		**26,875.18**	**9,380.02**	**600.00**		**36,855.20**	**86.51%**			
1	主体工程		25,924.00	6,481.00			32,405.00	76.06%			
1.1	住宅		17,088.00	4,272.00			21,360.00	50.14%	㎡	89,000.00	2,400.00
1.2	综合服务设施		1,172.00	293.00			1,465.00	3.44%	㎡	6,050.00	
	其中	便民店	16.00	4.00			20.00	0.05%	㎡	100.00	2,000.00
		物业管理用房	80.00	20.00			100.00	0.23%	㎡	500.00	2,000.00
		商业	1,020.00	255.00			1,275.00	2.99%	㎡	5,100.00	2,500.00
		配电室	56.00	14.00			70.00	0.16%	㎡	350.00	2,000.00
1.3	屋顶水箱间及其他		80.00	20.00			100.00	0.23%	㎡	500.00	2,000.00
1.4	地下室		7,584.00	1,896.00			9,480.00	22.25%	㎡	31,600.00	3,000.00

序号	项目名称		估算金额（万元）					占总投资比例	主要技术经济指标		
			建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）		单位	数量	单价（元）
2	室外配套公用工程		951.18	2,899.02			3,850.20	9.04%			
2.1	道路、广场硬化		652.75				652.75	1.53%	㎡	16,318.78	400.00
2.2	绿化景观		208.43				208.43	0.49%	㎡	13,026.74	160.00
2.3	室外管网工程			2,899.02			2,899.02	6.80%			
	其中	给水工程		381.45			381.45	0.90%	㎡	127,150.00	30.00
		雨水工程		254.30			254.30	0.60%	㎡	127,150.00	20.00
		污水工程		317.88			317.88	0.75%	㎡	127,150.00	25.00
		电力工程		1,080.78			1,080.78	2.54%	㎡	127,150.00	85.00
		燃气工程		292.45			292.45	0.69%	㎡	127,150.00	23.00
		热力工程		381.45			381.45	0.90%	㎡	127,150.00	30.00
		消防工程		190.73			190.73	0.45%	㎡	127,150.00	15.00
2.4	大门		30.00				30.00	0.07%	项	2.00	150,000.00
2.5	围墙		60.00				60.00	0.14%	m	1,200.00	500.00
3	设施设备购置				600.00		600.00	1.41%			
3.1	电梯				600.00		600.00	1.41%	部	20.00	300,000.00
二	**工程建设其他费用**					**1,468.81**	**1,468.81**	**3.45%**			
1	建设管理费					260.90	260.90	0.61%	工程费用	36,855.20	0.71%
2	工程监理费					321.26	321.26	0.75%	工程费用	36,855.20	0.87%

序号	项目名称	估算金额（万元）					占总投资比例	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）		单位	数量	单价（元）
3	前期工作咨询费				10.00	10.00	0.02%	项	1	100,000.00
4	工程造价咨询服务费				128.99	128.99	0.30%	工程费用	36,855.20	0.35%
5	工程勘察费				55.28	55.28	0.13%	工程费用	36,855.20	0.15%
6	工程设计费				450.61	450.61	1.06%	工程费用	36,855.20	1.22%
7	节能评估费				8.00	8.00	0.02%	项	1	80,000.00
8	环境影响咨询服务费				5.00	5.00	0.01%	项	1	50,000.00
9	招标代理服务费				44.49	44.49	0.10%	工程费用	36,855.20	0.12%
10	场地准备及临时设施费				184.28	184.28	0.43%	工程费用	36,855.20	0.50%
三	**第一二费用之和**					**38,324.01**	**89.96%**			
四	**基本预备费**				**2,299.44**	**2,299.44**	**5.40%**	**一+二**	**38,324.01**	**6.00%**
五	**项目静态投资**					**40,623.45**	**95.35%**	**一+二+四**		
六	**建设期利息**				**1,980.00**	**1,980.00**	**4.65%**			
七	**建设投资**	**26,875.18**	**9,380.02**	**600.00**	**5,748.25**	**42,603.45**	**100.00%**			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 专项债券形成资产情况

表 3-2 项目形成资产情况表

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	89,000.00 平方米	75,959.23	民权县发展投资有限公司	民权县发展投资有限公司	土地出让金收入、物业费收入	土地出让金部分上缴	47.18%
	配套商业	5,100.00 平方米	2,449.20			土地出让金收入、商铺租金收入		
	便民店	100.00 平方米						
	停车位	723 个	4,670.43			停车费收入、停车位出售收入	部分上缴	

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.本项目的实施符合国务院办公厅《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）；

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 42,603.45 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 8,803.45 万元，资本金来源于自筹资金 7,003.45 万元、专项债券资金 1,800.00 万元；项目剩余建设资金 33,800.00 万元，资金来源于市场化融资 3,600.00 万元，专项债券资金 30,200.00 万元。

1.资本金及来源

本项目资本金 8,803.45 万元，占比 20.66%。资本金来源于财政预算资金和专项债券资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）、《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）和《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）要求。本项目投向领域为“十九、城市更新（一）棚户区改造”，符合专项债券做项目资本金的领域要求。

2.债券资金使用计划

本项目计划申请债券资金总额 32,000.00 万元。其中，2025 年计划使用 12,000.00 万元，本次申请使用 1,800.00 万元。假设债券票面

利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次利息，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

民权县发展投资有限公司，已与中国邮政储蓄银行股份有限公司商丘市分行签订初步贷款意向协议。由于民权县发展投资有限公司暂未尚未签订融资合同，按照《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）及河南省评审资料制作标准指引文件，省市级项目市场化融资测算利率应不低于人民银行最新发布的 5 年期贷款 LPR 利率，区县级项目市场化融资测算利率应不低于人民银行最新发布的5年期贷款 LPR 利率的 1.2 倍。故本项目借款金额为 3,600.00 万元，借款期限按照 20 年，借款利率按照 5 年期以上的 LPR 的 1.2 倍（3.5%*1.2=4.2%）进行测算。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 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.专项债券应付本息

根据债券使用计划，本项目申请债券还本付息明细如下：

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	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		12,000.00		12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 2 年	12,000.00	20,000.00		32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第 3 年	32,000.00			32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第 4 年	32,000.00			32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第 5 年	32,000.00		12,000.00	20,000.00	4.50%	1,440.00	13,440.00
第 6 年	20,000.00		20,000.00		4.50%	900.00	20,900.00
合计			**32,000.00**			**7,200.00**	**39,200.00**

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日至当年年末计算的利息。

2.市场化融资应付本息

根据民权县发展投资有限公司与中国邮政储蓄银行股份有限公司商丘市分行签订的贷款意向书，借款资金用于民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期建设，意向金额为 3,600.00 万元，借款期限为 20 年，还款方式为到期一次还本每年付息，即贷款执行年利率为 4.20%。

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		3,600.00		3,600.00	4.20%	151.20	151.20
第 2 年	3,600.00			3,600.00	4.20%	151.20	151.20
第 3 年	3,600.00			3,600.00	4.20%	151.20	151.20
第 4 年	3,600.00			3,600.00	4.20%	151.20	151.20
第 5 年	3,600.00			3,600.00	4.20%	151.20	151.20
第 6 年	3,600.00			3,600.00	4.20%	151.20	151.20
第 7 年	3,600.00			3,600.00	4.20%	151.20	151.20
第 8 年	3,600.00			3,600.00	4.20%	151.20	151.20
第 9 年	3,600.00			3,600.00	4.20%	151.20	151.20
第 10 年	3,600.00			3,600.00	4.20%	151.20	151.20
第 11 年	3,600.00			3,600.00	4.20%	151.20	151.20
第 12 年	3,600.00			3,600.00	4.20%	151.20	151.20
第 13 年	3,600.00			3,600.00	4.20%	151.20	151.20
第 14 年	3,600.00			3,600.00	4.20%	151.20	151.20
第 15 年	3,600.00			3,600.00	4.20%	151.20	151.20
第 16 年	3,600.00			3,600.00	4.20%	151.20	151.20
第 17 年	3,600.00			3,600.00	4.20%	151.20	151.20
第 18 年	3,600.00			3,600.00	4.20%	151.20	151.20
第 19 年	3,600.00			3,600.00	4.20%	151.20	151.20
第 20 年	3,600.00		3,600.00		4.20%	151.20	3,751.20
合计		**3,600.00**	**3,600.00**			**3,024.00**	**6,624.00**

注：假设第一年起始点为借款日，当年利息为从发行日至当年年末计算的利息。

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）根据国家年度统计公报，2022 年、2023 年、2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅为 0.80%；考虑物价上涨因素，本项目部分支出项目价格增长标准按照 1.00%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 20 年，建设 24 个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑。

2.项目运营收入分析

表 5-3 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	收入偿还对象	项目收入	收入金额	占比
1	出让地块	专项债券	土地出让金收入	73,695.60	88.71%
2	商铺	市场化融资	商铺出租收入	2,449.20	2.95%
3	高层建筑	市场化融资	物业费收入	2,263.63	2.72%
4	停车位	市场化融资	停车位出租，出售收入	4,670.43	5.62%
合计				**83,078.86**	**100.00%**

本项目收益包括纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入，纳入专项收入的商铺出租收入、物业费收入以及车位租售的收入。本项目预计可实现收入 83,078.86 万元，其中，国有土地使用权出让收入 73,695.60 万元、专项收入 9,383.26 万元。

本项目收入实施分账管理，纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入用于偿还专项债券本息，专项收入用于偿还市场化融资的本息。

（1）专项债券对应项目收益

本项目专项债还款来源为项目腾出土地的出让收入。棚户区改造可出让国有土地使用权面积 818.84 亩，纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入 73,695.60 万元，扣除各项提留费用共计 22,394.70 万元，项目偿债收益 51,300.90 万元。

1）收入分析

①拟出让土地面积

根据可行性研究报告，本项目可供出让的土地位于民权县安澜大道南侧、规划西立交北路西侧用地。面积约 818.84 亩。规划用途为普通商品住房用地，具体出让情况如下：

土地年度出让计划表

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
普通商品住房用地	245.65 亩	245.65 亩	327.54 亩	**818.84 亩**

②土地出让价格

项目土地出让价格参照中国土地市场网公布的商丘市民权县出让地块价格，具体如下：

民权县及周边同类型项目出让地块价格

序号	位置	面积（亩）	成交价（万元）	价格（万元/亩）	来源依据
1	安澜大道南侧、规划西立交北路西侧	55.81	5,024.00	90.02	中国土地市场网
2	安澜大道南侧、规划西立交北路东侧	61.46	5,532.00	90.00	中国土地市场网

序号	位置	面积（亩）	成交价（万元）	价格（万元/亩）	来源依据
3	嵩山路北侧、规划车站西路东侧93米处	1.09	99.00	90.90	中国土地市场网
4	安澜大道南侧、规划车站西路东侧	7.85	707.00	90.12	中国土地市场网
5	安澜大道南侧、规划车站北路西侧	80.90	7,282.00	90.01	中国土地市场网
6	规划花园路南侧、规划富民七路东侧	3.28	296.00	90.19	中国土地市场网

供地结果信息

行政区：	河南省商丘市民权县	电子监管号：	4114212023B01186
项目名称：	民权县发展投资有限公司		
项目位置：	安澜大道南侧、规划西立交北路西侧		
面积(㎡)：	37208.64		
土地用途：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地70年;其他商服用地0年;	行业分类：	房地产业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	5024

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	2023-06-11	5024	--

土地使用权人：	民权县发展投资有限公司					
约定容积率：	下限：	1.8	上限：	2.6	约定交地时间：	2023-08-08
约定开工时间：	2023-10-18				约定竣工时间：	2026-10-16
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	民权县				合同签订日期：	2023-05-12

供地结果信息

行政区：	河南省商丘市民权县	电子监管号：	4114212023B01197
项目名称：	民权县发展投资有限公司		
项目位置：	安澜大道南侧、规划西立交北路东侧		
面积(㎡)：	40975.78		
土地用途：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地70年;其他商服用地40年;	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	5532

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	2023-06-11	5532	--

土地使用权人：	民权县发展投资有限公司					
约定容积率：	下限：	1.8	上限：	2.6	约定交地时间：	2023-08-08
约定开工时间：	2023-10-18				约定竣工时间：	2026-10-16
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	民权县				合同签订日期：	2023-05-12

供地结果信息

行政区：	河南省商丘市民权县	电子监管号：	4114212023B01141
项目名称：	民权县民安置业有限公司		
项目位置：	嘉山路北侧、规划车站西路东侧93米处		
面积(㎡)：	726.10		
土地用途：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地70年;其他商服用地40年;	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	99

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	2023-05-10	99	--

土地使用权人：	民权县民安置业有限公司					
约定容积率：	下限：	2	上限：	3	约定交地时间：	2023-05-18
约定开工时间：	2023-08-16				约定竣工时间：	2026-06-18
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	民权县				合同签订日期：	2023-04-10

供地结果信息

行政区：	河南省商丘市民权县	电子监管号：	4114212023B01152
项目名称：	民权县民安置业有限公司		
项目位置：	安澜大道南侧、规划车站西路东侧		
面积(㎡)：	5230.23		
土地用途：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地70年;其他商服用地40年;	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	707

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	2023-05-10	707	--

土地使用权人：	民权县民安置业有限公司					
约定容积率：	下限：	2	上限：	3	约定交地时间：	2023-05-18
约定开工时间：	2023-08-16				约定竣工时间：	2026-06-18
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	民权县				合同签订日期：	2023-04-10

供地结果信息					
行政区：	河南省商丘市民权县			电子监管号：	4114212023B01165
项目名称：	民权县民安置业有限公司				
项目位置：	安澜大道南侧、规划车站北路西侧				
面积(㎡)：	53935.28				
土地用途：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地			供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地70年; 其他商服用地40年;			行业分类：	房地产业
土地级别：	三级			成交价格(万元)：	7282
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		2023-05-10	7282	--
土地使用权人：	民权县民安置业有限公司				
约定容积率：	下限：	2	上限： 3	约定交地时间：	2023-05-18
约定开工时间：	2023-08-16			约定竣工时间：	2026-06-18
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	民权县			合同签订日期：	2023-04-10

供地结果信息					
行政区：	河南省商丘市民权县			电子监管号：	4114212023B01176
项目名称：	民权县民安置业有限公司				
项目位置：	规划花园路南侧、规划富民七路东侧				
面积(㎡)：	2188.05				
土地用途：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地			供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地70年; 其他商服用地40年;			行业分类：	房地产业
土地级别：	三级			成交价格(万元)：	296
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		2023-05-10	296	--
土地使用权人：	民权县民安置业有限公司				
约定容积率：	下限：	2	上限： 2.8	约定交地时间：	2023-05-18
约定开工时间：	2023-08-16			约定竣工时间：	2026-06-18
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	民权县			合同签订日期：	2023-04-10

结合土地位置因素，基于谨慎性考虑，本项目预估住宅用地出让综合均价为 90.00 万元/亩，运营期内保持不变。

③出让率

本项目预计于债券存续期第 3 年到第 5 年开始出让土地，每年分别出让 30.00%；30.00%；40.00%。

2）各项提留费用

根据河南省及商丘市土地出让相关规定，项目的土地出让收支款项纳入市级财政基金预算管理。收入全部上缴市国库，支出一律通过市国库从土地出让收入中予以安排，实行“收支两条线”管理。

本项目成本为政策性基金及相关费用，具体如下：

政策性基金及相关费用

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%
农业土地开发资金	41.00 元/平方米*30.00%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%
保障性安居工程基金	土地出让收入的 3.00%
土地出让业务费	土地出让收入的 2.00%
新增建设用地有偿使用费	28.00 元/平方米
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让净收益的 10.00%
农田水利建设资金	土地出让净收益的 10.00%

①上解省财政费用：土地出让收入*3.00%

根据《河南省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），“省级财政集中土地出让金总价款的3.00%由省统一管理使用，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”。

②农业土地开发资金::：土地出让面积*41.00 元/平方米*30.00%

按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财

建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益标准*30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，本项目所在地标准为 41.00 元/平方米。

③国有土地收益基金：土地出让收入*2.00%

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 2.00%计提。

④保障性安居工程基金：土地出让收入*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 3.00%计提。

⑤土地出让业务费：土地出让收入*2.00%

由财政部分按土地出让总收入 2.00%计提，支付国土部门。

⑥新增建设用地土地有偿使用费：28.00 元/平方米

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综（2006）48 号），按 28.00 元/平方米计提。

⑦教育资金：土地出让净收益（土地出让收入-上解省财政费用-

农业土地开发资金-国有土地收益基金-保障性安居工程基金-土地开发费用）*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），按照土地出让净收益的 10.00%计提。

⑧农田水利建设资金：土地出让净收益（土地出让收入-上解省财政费用-农业土地开发资金-国有土地收益基金-保障性安居工程基金-土地开发费用）*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），按照土地出让净收益的10.00%计提。

3）项目收益

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：

项目土地出让收入测算明细表

序号	项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一	**收入合计**	**73,695.60**		**22,108.68**	**22,108.68**	**29,478.24**
1	**住宅用地出让收入**	**73,695.60**		**22,108.68**	**22,108.68**	**29,478.24**
	单价（万元/亩）			90.00	90.00	90.00
	面积（亩）			818.84	818.84	818.84
	出让率	100.00%		30.00%	30.00%	40.00%
二	**成本合计**	**22,394.70**		**6,718.41**	**6,718.41**	**8,957.88**
1	**土地出让基金及费用**	**9,569.50**		**2,870.85**	**2,870.85**	**3,827.80**
1.1	上解省财政费用	2,210.87		663.26	663.26	884.35
1.2	农业土地开发资金	671.46		201.44	201.44	268.58
1.3	国有土地收益基金	1,473.90		442.17	442.17	589.56

序号	项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年
1.4	保障性安居工程基金	2,210.87		663.26	663.26	884.35
1.5	土地出让业务费	1,473.90		442.17	442.17	589.56
1.6	新增建设用地有偿使用费	1,528.50		458.55	458.55	611.40
2	**土地收益提取各类资金**	**12,825.20**		**3,847.56**	**3,847.56**	**5,130.08**
2.1	教育资金	6,412.60		1,923.78	1,923.78	2,565.04
2.2	农田水利建设资金	6,412.60		1,923.78	1,923.78	2,565.04
三	**净收益**	**51,300.90**		**15,390.27**	**15,390.27**	**20,520.36**

（2）市场化融资对应项目收益

市场化融资对应项目专项收入为商铺出租收入、物业费收入以及车位租售的收入，运营期内合计为 9,383.26 万元，扣除各项成本费用 2,651.56 万元，项目偿债收益 6,731.70 万元。

1）商铺出租收入

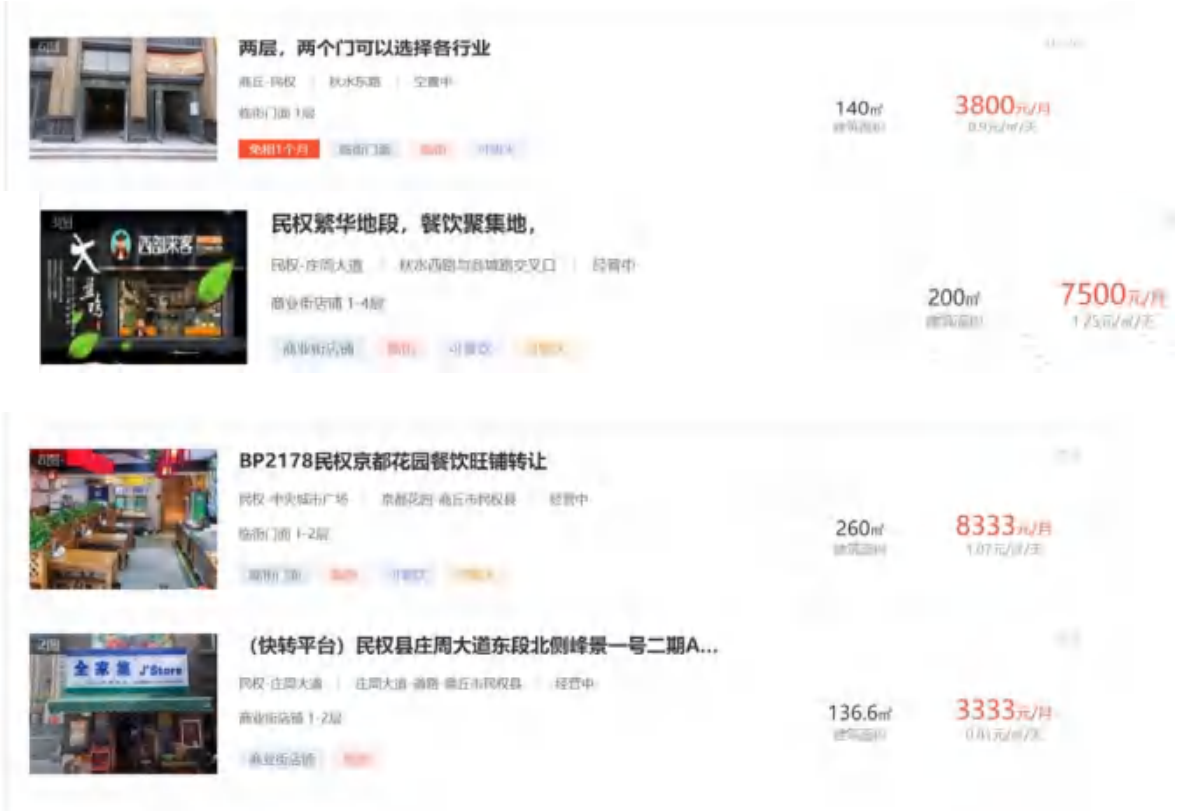
①数量

根据可行性研究报告，本项目建设商铺 5,200.00 ㎡，可全部出租。

②出租价格

经对当地 58 同城等网络平台内出租信息进行整合，项目所在地及周边出租单价如下：

位置	类型	单价（元/平方米/月）	价格来源
民权县秋水东路	商铺	27.38	58 同城
民权县庄周大道秋水西路与商城路交叉口	商铺	38.02	58 同城
民权县中央城市广场	商铺	32.55	58 同城
民权县庄周大道	商铺	24.64	58 同城
平均价格		**30.64**	



根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合建设内容特点，本项目运营期第一年出租单价按照 25.00 元/㎡/月进行测算，运营期内暂不考虑价格增长。

③负荷率

经过谨慎性考虑，运营期内负荷率按照第一年 70.00%、第二年 75.00%、第三年 80.00%、第四年 85.00%、第五年及以后年度按照 90.00%进行测算。

2）物业费收入

①数量

根据可行性研究报告，本项目可收取物业费的住宅面积共 89,000.00 平方米，物业费收入价格参考商丘市民权县内小区物业费水

平进行收取，具体单价如下：

序号	项目	类型	单价（元/㎡/月）
1	乐鼎明德府	物业	1.78
2	民权碧桂园 3 期梦蝶园	物业	1.40
平均价			**1.59**









根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合项目位置情况的特点，本项目运营期第一年出租单价按照 1.35 元/㎡/月进行测算，暂不考虑物价上涨的因素。

③负荷率

经过谨慎性考虑，运营期内负荷率按照第一年 70.00%、第二年 75.00%、第三年 80.00%、第四年 85.00%、第五年及以后年度按照 90.00%进行测算。

3）停车位出租收入

①出租数量

根据可行性研究报告，本项目建设停车位 723 个，可全部出租。

②出租价格

由于民权县参考案例较少，本项目参考商丘市区内车位出租价格进行测算，经对当地 58 同城等网络平台内出租信息进行整合，项目所在地及周边出租单价如下：

序号	项目	类型	单价（元/㎡/月）
1	睢阳帝和广场	停车位	300.00
2	睢阳商都公园	停车位	220.00
3	睢阳日月湖	停车位	200.00
平均价格			**240.00**



根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合项目位置情况的特点，本项目运营期第一年出租单价按照 220 元/月进行测算，暂不考虑进行增长。

③负荷率

经过谨慎性考虑，运营期内负荷率按照第一年 70.00%、第二年 75.00%、第三年 80.00%、第四年 85.00%、第五年及以后年度按照 90.00%进行测算。

4）停车位出售收入

①出售数量

经过谨慎性考虑，在项目偿还完毕专项债券资金之年起，即运营期的第 6-15 年开始，逐步将小区车位对外进行出售，共计出售 500 个按照每年均匀出售进行测算。

②出售价格

出售价格如下

由于民权县参考案例较少，本项目参考商丘市区内车位出售价格进行测算，经对当地 58 同城等网络平台内信息进行整合，项目参考所在地及周边单价如下：

序号	项目	类型	价格（元）
1	民权庄周大道盛世名门一期	停车位	65,000.00
2	睢阳县万达广场	停车位	90,000.00
3	睢阳县日月湖中州花园	停车位	60,000.00
合计			**71,666.66**


安居客 | 商铺写字楼
买车位地下10平米储物室，位置佳，停车方便
6.5 万元
10m²
出售
面议
电话联系TA
安居客 | 商铺写字楼
珠江路与归德路交叉口西北角金盾国际
9 万元
20m²
出售
面议
电话联系TA
安居客 | 商铺写字楼
，封闭式的车库，车位号吉利，上传图片视觉小，实际很大
6 万元
30m²
出售
面议
电话联系TA

根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合建设内容特点，本项目出售价格按照6万元/个进行出售。

2.项目运营成本分析

项目运营期间的经营成本主要包括燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用，相关税费等。

①燃料及动力费

本项目投入运行后，燃料及动力费主要包括电费和水费。除项目自身管理、公共区域照明用电、水等动力外，其他动力费均由业主自行承担，经计算项目运营期预计年用水量为 1.93 万吨、年用电量为39.54万度。具体项目年用水量和项目年用电量计算如下：

年用电预测表

序号	名称	日使用时间（h）	年使用天数（天）	需要系数	使用系数	年耗电量（万kwh）
1	电梯	16	365	0.2	0.5	34.54
2	屋顶水箱间及其他	10	365	0.4	0.7	3.58
3	室外道路照明	11	365	0.5	0.7	1.03
4	不可预见负荷	1%				0.39
合计						**39.54**

年用水预测表

序号	用水单位	用水定额		用水规模		使用天数（d）	用水量（m^3）				年用水量	
		数量	单位	数量	单位		最高日	平均时	最高时	平均日	节水用水定额	年用水量（万m^3）
1	综合服务设施	5	L/㎡·d	6,050.00	㎡	365	30.25	2.52	3.03	20.17	4	0.88
2	绿化	2	L/㎡·d	13,026.74	㎡	60	26.05	13.03	13.03	17.37	0.28	0.36
3	道路及广场	2	L/㎡·d	16,318.78	㎡	60	32.64	4.08	4.08	21.76	0.5	0.05
4	未预见及管网渗漏量	（1+2+3）*10%					8.894	1.963	2.014	5.93		0.64
	合计						**144.11**	**23.52**	**26.96**	**96.07**		**1.93**

水费收费标准参考商丘供水价格中居民生活用水价格，单价按4.30元/吨，电费收费标准根据河南省电网价格销售表，用电单价按照0.60元/kWh，运营期内不考虑价格增长。

商丘水费多少钱一吨,商丘水费收费标准，商丘供水营业厅地址，商丘自来水营业厅电话，商丘自来水24小时服务热线，商丘自来水价格查询。

商丘水费收费标准

一、居民生活用水价格（包含污水处理费0.95元/m³，水资源费0.35元/m³）

每户每月用水量12立方米以内(含12立方米)按水价3.05元/m³。

每户每月用水量12立方米以上部分按3.90元/m³。

二、经营服务用水价格

经营服务用水价格为4.4元/m³（其中，水费2.6元/m³，排水费1.4元/m³，水资源费0.4元/m³）。

三、机关团体商业用水价格

机关团体商业用水价格为4.4元/m³（其中，水费2.6元/m³，排水费1.4元/m³，水资源费0.4元/m³）。

河南省电网销售电价表

用电分类	电压等级	电度电价（元/千瓦时）						基本电价	
		上网电价	国家重大水利工程建设基金	可再生能源电价附加	大中型水库移民后期扶持资金	农网还贷资金	合计	最大需量（元/千瓦/月）	变压器容量（元/千伏安/月）
一、工商业及其他用电									
1、受电变压器容量315千伏安及以上用电	1-10千伏	0.5784	0.0004	0.019	0.0002	0.0005	0.61853	28	28
	35-110千伏及以下	0.5834	0.0004	0.019	0.0002	0.0005	0.62953	28	28
	110千伏	0.5484	0.0004	0.019	0.0002	0.0005	0.58952	28	28
	220千伏及以上	0.5483	0.0004	0.019	0.0002	0.0005	0.57353	28	28
2、受电变压器容量315千伏安以下用电	不满1千伏	0.6247	0.0004	0.019	0.0002	0.0005	0.6568		
	1-10千伏	0.5941	0.0004	0.019	0.0002	0.0005	0.6262		
	35-110千伏及以下	0.5644	0.0004	0.019	0.0002	0.0005	0.5965		
	110千伏及以上	0.5347	0.0004	0.019	0.0002	0.0005	0.5868		
二、农业生产用电									
1、一般农业生产用电	不满1千伏	0.4779	0.0004				0.4842		
	1-10千伏	0.4698	0.0004				0.4753		
	35-110千伏及以下	0.4598	0.0004				0.4662		
2、农业排水及灌溉用电	不满1千伏	0.4578	0.0004				0.4642		
	1-10千伏	0.4498	0.0004				0.4552		
	35-110千伏及以下	0.4398	0.0004				0.4482		
三、居民生活用电									
1、执行一户一表居民生活用电一档电量	不满1千伏	0.5459	0.0004	0.001	0.0002	0.0005	0.568		
	1-10千伏及以上	0.5068	0.0004	0.001	0.0002	0.0005	0.521		
2、执行合表用户	不满1千伏	0.5538	0.0004	0.001	0.0002	0.0005	0.569		
	1-10千伏及以上	0.5149	0.0004	0.001	0.0002	0.0005	0.529		
3、执行一户一表居民生活用电一档电量	不满1千伏	0.5459	0.0004	0.001	0.0002	0.0005	0.568		
	1-10千伏及以上	0.4868	0.0004	0.001	0.0002	0.0005	0.509		
4、执行合表用户	不满1千伏	0.5538	0.0004	0.001	0.0002	0.0005	0.568		
	1-10千伏及以上	0.4938	0.0004	0.001	0.0002	0.0005	0.508		

注：

1、农村低压非居用电执行农业生产电价执行，其中含增值税。

2、一户一表居民生活用电二档、三档电价，在一档电价基础上每千瓦时分别提高0.05元、0.3元。

②工资及福利费

本项目共安排工作人员 20 人，其中管理人员 5 人、后勤及其他人员 15 人，参考《河南统计年鉴 2024》中民权县人员工资水平，暂

定管理人员工资为 6.00 万元/年，后勤及其他人员工资按照 4.00 万元/年进行测算。



河南统计年鉴 2024

25-1 各县(市、区)人口及城镇单位就业人员和工资(2023年)

Population and Employed Person and Wages by County and District (2023)

县市区	County and District	常住人口(万人) Resident Population (10 000 persons)	其中城镇 Urban	城镇化率(%) Urbanization Rate (%)	城镇单位年末就业人员(人) Number of Employed Person in Urban Area (person)	城镇单位就业人员平均工资(元) Average Wage of Employed Persons in Urban Area (yuan)
商丘市	Shangqiu					
梁园区	Liangyuan	101.23	60.40	59.67	64322	69512
睢阳区	Suiyang	93.57	50.56	54.03	41690	91628
民权县	Minquan	73.18	32.05	43.80	36286	65307
睢县	Suixian	70.82	29.40	41.51	36245	65308
宁陵县	Ningling	51.05	22.20	43.49	29470	64716
柘城县	Zhecheng	76.38	32.57	42.64	36239	65313
虞城县	Yucheng	86.15	38.60	44.80	42312	66315
夏邑县	Xiayi	87.68	39.54	45.10	42330	66219
永城市	Yongcheng	125.96	68.22	54.16	60507	72456

③修理费

本项目的修理费主要包括日常维修费、项目建筑维护费等定期修理费，第一年按照总投资的 0.01%计取，以后年份按照每年 1.00%的速度递增。

④管理及其他费用

本项目的管理及其他费用主要包括差旅费、办公费、宣传费、业

务招待费以及其他因不可预见因素可能发生的费用等，按照当年营业收入的2.00%计取。

⑤税费

本项目涉及税种主要有增值税、房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税水费按9.00%，电费、修理费按 13.00%测算，其他费用按 6.00%测算；销项税物业费收入按照 6.00%、停车位租售收入按照 9.00%测算；房产税按照从租计征 12%测算，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加按照 7.00%、3.00%、2.00%进行测算，所得税税率按 25.00%测算，同时考虑固定资产折旧和利息的税前扣除。

（2）分账收益

本项目分账管理，纳入专项收入土地出让金收入直接归入国库，用于专项债券的偿还；纳入专项收入的商铺出租收入、物业费收入、停车费收入、停车位出售收入用于偿还市场化融资。由民权县发展投资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。

表 5-4 项目税费测算表

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
1	**增值税**										
	销项税	692.50		25.90	27.75	53.50	54.37	55.13	54.15	53.16	52.18
	建设期进项	2,219.05									
	运营期进项	**81.70**		4.30	4.33	4.69	4.71	4.73	4.72	4.71	4.70
	待抵扣进项税			2,197.45	2,174.03	2,125.22	2,075.56	2,025.16	1,975.74	1,927.28	1,879.80
2	**附加税**										
3	**房产税**	**183.90**		**14.89**	**15.96**	**15.86**	**15.61**	**15.22**	**13.92**	**12.61**	**11.30**
	折旧	16,156.07		897.56	897.56	897.56	897.56	897.56	897.56	897.56	897.56
	摊销										
	银行贷款利息	2,721.60		151.20	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20
	利润总额	-12,145.98		-851.44	-828.37	-520.49	-507.75	-496.16	-506.54	-516.92	-527.30
4	**所得税**										
5	**税费合计**	**183.90**		**14.89**	**15.96**	**15.86**	**15.61**	**15.22**	**13.92**	**12.61**	**11.30**

（续）

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	**增值税**										
	销项税	51.20	50.22	49.24	48.26	23.49	23.49	23.49	23.49	23.49	23.49
	建设期进项										

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	运营期进项	4.69	4.69	4.68	4.67	4.34	4.34	4.35	4.35	4.36	4.36
	待抵扣进项税	1,833.29	1,787.76	1,743.19	1,699.60	1,680.45	1,661.30	1,642.16	1,623.02	1,603.89	1,584.76
2	**附加税**										
3	**房产税**	**9.99**	**8.68**	**7.38**	**6.07**	**6.07**	**6.07**	**6.07**	**6.07**	**6.07**	**6.07**
	折旧	897.56	897.56	897.56	897.56	897.56	897.56	897.56	897.56	897.56	897.56
	摊销										
	银行贷款利息	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20
	利润总额	-537.68	-548.06	-558.44	-568.83	-862.87	-862.92	-862.97	-863.02	-863.07	-863.12
4	**所得税**										
5	**税费合计**	**9.99**	**8.68**	**7.38**	**6.07**	**6.07**	**6.07**	**6.07**	**6.07**	**6.07**	**6.07**

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 5-5 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	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	**营业收入**	**9,383.26**		**345.40**	**370.07**	**684.18**	**696.97**	**708.45**	**696.57**	**684.69**	**672.81**
1	**商铺出租收入**	**2,449.20**		**109.20**	**117.00**	**124.80**	**132.60**	**140.40**	**140.40**	**140.40**	**140.40**
	商铺面积（个）			5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00
	租金（元/月）			25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	月份			12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率			70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	**物业费收入**	**2,263.63**		**100.93**	**108.14**	**115.34**	**122.55**	**129.76**	**129.76**	**129.76**	**129.76**
	住宅面积（平方米）			89,000.00	89,000.00	89,000.00	89,000.00	89,000.00	89,000.00	89,000.00	89,000.00
	物业费收费标准（元/平方米/月）			1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
	月份			12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率			70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	**停车费收入**	**1,670.43**		**135.27**	**144.94**	**144.04**	**141.82**	**138.28**	**126.40**	**114.52**	**102.64**
	停车位数量（个）			732	732	682	632	582	532	482	432
	租金（元/月）			220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00

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
	月份			12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率			70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	**停车位出售收入**	**3,000.00**				**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**
	出售停车位数量（个）					50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	出售价格（万元）					6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
二	**成本支出**	**2,651.56**		**148.08**	**149.68**	**155.91**	**155.97**	**155.85**	**154.35**	**152.85**	**151.35**
1	**燃料动力费**	**576.43**		**32.02**	**32.02**	**32.02**	**32.02**	**32.02**	**32.02**	**32.02**	**32.02**
	年耗电量（万 kwh）			39.54	39.54	39.54	39.54	39.54	39.54	39.54	39.54
	电价（元/kwh）			0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	年用水量（万立方米）			1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93
	水价（元/立方米）			4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30
2	**工资及福利费**	**1,620.00**		**90.00**	**90.00**	**90.00**	**90.00**	**90.00**	**90.00**	**90.00**	**90.00**
	管理人员薪资			30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	人数（人）			5	5	5	5	5	5	5	5
	管理人员平均薪资（万元/年）			6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	后勤及其他人员薪资			60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	人数（人）			15	15	15	15	15	15	15	15
	后勤及其他人员平均薪资（万元/年）			4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
3	**修理费**	**83.57**		**4.26**	**4.30**	**4.35**	**4.39**	**4.43**	**4.48**	**4.52**	**4.57**
4	**管理及其他费用**	**187.67**		**6.91**	**7.40**	**13.68**	**13.94**	**14.17**	**13.93**	**13.69**	**13.46**

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	**税费**	**183.90**		**14.89**	**15.96**	**15.86**	**15.61**	**15.22**	**13.92**	**12.61**	**11.30**
三	**净收益**	**6,731.70**		**197.31**	**220.39**	**528.27**	**541.01**	**552.60**	**542.22**	**531.84**	**521.46**

（续）

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	**营业收入**	**660.93**	**649.05**	**637.17**	**625.29**	**325.29**	**325.29**	**325.29**	**325.29**	**325.29**	**325.29**
1	**商铺出租收入**	**140.40**	**140.40**	**140.40**	**140.40**	**140.40**	**140.40**	**140.40**	**140.40**	**140.40**	**140.40**
	商铺面积（个）	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00
	租金（元/月）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	**物业费收入**	**129.76**	**129.76**	**129.76**	**129.76**	**129.76**	**129.76**	**129.76**	**129.76**	**129.76**	**129.76**
	住宅面积（平方米）	89,000.00	89,000.00	89,000.00	89,000.00	89,000.00	89,000.00	89,000.00	89,000.00	89,000.00	89,000.00
	物业费收费标准（元/平方米/月）	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	**停车费收入**	**90.76**	**78.88**	**67.00**	**55.12**	**55.12**	**55.12**	**55.12**	**55.12**	**55.12**	**55.12**
	停车位数量（个）	382	332	282	232	232	232	232	232	232	232
	租金（元/月）	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	**停车位出售收入**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**						
	出售停车位数量（个）	50.00	50.00	50.00	50.00						
	出售价格（万元）	6.00	6.00	6.00	6.00						
二	**成本支出**	**149.85**	**148.35**	**146.85**	**145.35**	**139.40**	**139.45**	**139.50**	**139.54**	**139.59**	**139.64**
1	**燃料动力费**	**32.02**	**32.02**	**32.02**	**32.02**	**32.02**	**32.02**	**32.02**	**32.02**	**32.02**	**32.02**
	年耗电量（万 kwh）	39.54	39.54	39.54	39.54	39.54	39.54	39.54	39.54	39.54	39.54
	电价（元/kwh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	年用水量（万立方米）	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93
	水价（元/立方米）	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30
2	**工资及福利费**	**90.00**	**90.00**	**90.00**	**90.00**	**90.00**	**90.00**	**90.00**	**90.00**	**90.00**	**90.00**
	管理人员薪资	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	人数（人）	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	管理人员平均薪资（万元/年）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	后勤及其他人员薪资	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	人数（人）	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	后勤及其他人员平均薪资（万元/年）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
3	**修理费**	**4.61**	**4.66**	**4.71**	**4.75**	**4.80**	**4.85**	**4.90**	**4.95**	**5.00**	**5.05**
4	**管理及其他费用**	**13.22**	**12.98**	**12.74**	**12.51**	**6.51**	**6.51**	**6.51**	**6.51**	**6.51**	**6.51**

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
5	**税费**	**9.99**	**8.68**	**7.38**	**6.07**	**6.07**	**6.07**	**6.07**	**6.07**	**6.07**	**6.07**
三	**净收益**	**511.08**	**500.70**	**490.32**	**479.93**	**185.89**	**185.84**	**185.79**	**185.74**	**185.69**	**185.64**

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

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
一	**经营活动产生的现金**									
1	经营活动收入	83,078.86			22,454.08	22,478.75	30,162.42	696.97	708.45	696.57
2	经营活动支出（含税费）	25,046.26			6,866.49	6,868.09	9,113.79	155.97	155.85	154.35
	经营活动产生的现金净额	58,032.60			15,587.58	15,610.66	21,048.63	541.01	552.60	542.22
二	**投资活动产生的现金**									
1	建设成本支出（含建设期利息）	42,603.45	18,100.00	24,503.45	-					
	投资活动产生的现金净额	-42,603.45	-18,100.00	-24,503.45	-					
三	**融资活动产生的现金**									
1	自筹资金	7,003.45	2,500.00	4,503.45	-					
2	债券资金	32,000.00	12,000.00	20,000.00						
3	银行借款	3,600.00	3,600.00							

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
4	偿还债券本金	32,000.00					12,000.00	20,000.00		
5	偿还银行借款本金	3,600.00								
6	支付运营期债券利息	5,220.00			1,440.00	1,440.00	1,440.00	900.00		
7	支付银行借款利息	2,721.60			151.20	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20
	融资活动产生的现金净额	-938.15	18,100.00	24,503.45	-1,591.20	-1,591.20	-13,591.20	-21,051.20	-151.20	-151.20
四	**净现金流量**	**14,491.00**			**13,996.38**	**14,019.46**	**7,457.43**	**-20,510.19**	**401.40**	**391.02**
五	**累计现金流量**	**14,491.00**			**13,996.38**	**28,015.84**	**35,473.27**	**14,963.08**	**15,364.48**	**15,755.49**

（续）

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	**经营活动产生的现金**							
1	经营活动收入	684.69	672.81	660.93	649.05	637.17	625.29	325.29
2	经营活动支出（含税费）	152.85	151.35	149.85	148.35	146.85	145.35	139.40
	经营活动产生的现金净额	531.84	521.46	511.08	500.70	490.32	479.93	185.89
二	**投资活动产生的现金**							
1	建设成本支出（含建设期利息）							
	投资活动产生的现金净额							
三	**融资活动产生的现金**							
1	自筹资金							
2	债券资金							

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
3	银行借款							
4	偿还债券本金							
5	偿还银行借款本金							
6	支付运营期债券利息							
7	支付银行借款利息	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20
	融资活动产生的现金净额	-151.20	-151.20	-151.20	-151.20	-151.20	-151.20	-151.20
四	**净现金流量**	**380.64**	**370.26**	**359.88**	**349.50**	**339.12**	**328.73**	**34.69**
五	**累计现金流量**	**16,136.13**	**16,506.39**	**16,866.26**	**17,215.76**	**17,554.88**	**17,883.61**	**17,918.30**

（续）

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	**经营活动产生的现金**					
1	经营活动收入	325.29	325.29	325.29	325.29	325.29
2	经营活动支出（含税费）	139.45	139.50	139.54	139.59	139.64
	经营活动产生的现金净额	185.84	185.79	185.74	185.69	185.64
二	**投资活动产生的现金**					
1	建设成本支出（含建设期利息）					
	投资活动产生的现金净额					
三	**融资活动产生的现金**					
1	自筹资金					

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
2	债券资金					
3	银行借款					
4	偿还债券本金					
5	偿还银行借款本金					3,600.00
6	支付运营期债券利息					
7	支付银行借款利息	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20
	融资活动产生的现金净额	-151.20	-151.20	-151.20	-151.20	-3,751.20
四	**净现金流量**	**34.64**	**34.59**	**34.54**	**34.49**	**-3,565.56**
五	**累计现金流量**	**17,952.93**	**17,987.52**	**18,022.06**	**18,056.56**	**14,491.00**

5.3 项目本息覆盖倍数

经测算，在民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期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 58,032.60 万元，融资本息 45,824.00 万元，其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.31 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.02 倍。具体如下：

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	土地出让金收入	83,078.86	51,300.90	32,000.00	39,200.00	1.31
市场化融资	专项收入		6,731.70	3,600.00	6,624.00	1.02

1.专项债券资金收益与融资自求平衡分析在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 51,300.90 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.31。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-7 专项债券还本付息计算表

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		540.00	540.00	
第 2 年		1,440.00	1,440.00	
第 3 年		1,440.00	1,440.00	15,390.27
第 4 年		1,440.00	1,440.00	15,390.27
第 5 年	12,000.00	1,440.00	13,440.00	20,520.36
第 6 年	20,000.00	900.00	20,900.00	
合计	**32,000.00**	**7,200.00**	**39,200.00**	**51,300.90**
本息覆盖倍数	**1.31**			

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 6,731.70 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.02。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-8 市场化融资还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	应付本金	应付利息	本息合计	项目收益
第 1 年		151.20	151.20	
第 2 年		151.20	151.20	
第 3 年		151.20	151.20	197.31
第 4 年		151.20	151.20	220.39
第 5 年		151.20	151.20	528.27
第 6 年		151.20	151.20	541.01
第 7 年		151.20	151.20	552.60
第 8 年		151.20	151.20	542.22
第 9 年		151.20	151.20	531.84
第 10 年		151.20	151.20	521.46
第 11 年		151.20	151.20	511.08
第 12 年		151.20	151.20	500.70
第 13 年		151.20	151.20	490.32
第 14 年		151.20	151.20	479.93
第 15 年		151.20	151.20	185.89
第 16 年		151.20	151.20	185.84
第 17 年		151.20	151.20	185.79
第 18 年		151.20	151.20	185.74
第 19 年		151.20	151.20	185.69
第 20 年	3,600.00	151.20	3,751.20	185.64
合计	**3,600.00**	**3,024.00**	**6,624.00**	**6,731.70**
本息覆盖倍数	**1.02**			

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，在民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）二期收益预测及其依据的各项假设前提下；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.31 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.02 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会

导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债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。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。**

沙颍河片区棚户区改造项目
（川汇区中州嘉苑 F 区）
实施方案

项目单位盖章：

主管部门盖章：

财政局盖章：

日期：二〇二二年六月

目　录

第一章 项目概况.....1
1.1 项目名称.....1
1.2 项目单位.....1
1.3 项目性质.....1
1.4 项目位置.....1
1.5 建设规模及内容.....1
1.6 建设期.....1
1.7 项目总投资.....2
1.8 主要技术经济指标.....2
1.9 主管部门责任.....3
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.....4
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.....6
3.4 资金筹措计划.....6
3.5 项目资金保障措施.....7
第四章 项目专项债券融资方案.....8
4.1 编制依据.....8

4.2 债券使用规模及期限 8
4.3 投资者保护措施 9
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 10
5.1 经营现金流入 10
5.2 经营现金流出 12
5.3 项目收益预测 14
5.4 项目本息覆盖倍数 15
5.5 总体评价结论 16
第六章 风险分析 17
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 17
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 17
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 17
第七章 项目事前绩效评估 19

第一章 项目概况

1.1 项目名称

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）。

1.2 项目单位

周口市川汇区住房和城乡建设局。

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目。

1.4 项目位置

本项目拟选址位于北纵二路以东，永宁路以南，中州路以西。

1.5 建设规模及内容

总用地面积 85230.2 平方米，其中西地块 47037.49 平方米，东地块 38192.71 平方米。总建筑面积 334846.11 平方米，地上建筑面积 262105.39 平方米，其中：住宅建筑面积 248670.4 平方米，公共配套建筑面积 13435 平方米（包含：商业建筑面积 12035 平方米，社区用房建筑面积 600 平方米，电力消防等配套设施建筑面积 800 平方米）；地下建筑面积 72740.72 平方米，其中：储藏室建筑面积 10440.72 平方米，地下车库建筑面积 62300 平方米。

1.6 建设期

项目建设期 66 个月，自 2021 年 6 月开工，预计 2026 年 12 月完工。

1.7 项目总投资

项目总投资 274,612.17 万元。

1.8 主要技术经济指标

序号	名称	单位	数值	备注
一	项目规模			
1	拆迁建筑面积	㎡	580000	
1.1	住宅建筑面积	㎡	540000	
1.2	非住宅建筑面积	㎡	40000	
2	拆迁户数	户	1800	
二	建设规模与内容			
1	规划用地面积	㎡	85230.2	约127.84亩
2	总建筑面积	㎡	334846.11	
2.1	地上建筑面积	㎡	262105.39	
2.1.1	住宅建筑面积	㎡	248670.4	
2.1.2	公共配套建筑面积	㎡	13435	
2.1.2.1	商业建筑面积	㎡	12035	
2.1.2.2	社区用房建筑面积	㎡	600	
2.1.2.3	电力消防等配套设施建筑面积	㎡	800	
2.2	地下建筑面积	㎡	72740.72	
2.2.1	储藏室建筑面积	㎡	10440.72	
2.2.2	地下车库建筑面积	㎡	62300	
3	建筑基底面积	㎡	16666.22	
4	道路、广场硬化面积	㎡	38733.41	
5	绿化率	%	35	
6	容积率		3.08	
7	建筑密度	%	19.55	
8	住宅总套数	套	2138	
8.1	安置房套数	套	1760	
8.2	商品房套数	套	378	
9	总机动车位	个	2700	
10	非机动车位	个	3207	

序号	名称	单位	数值	备注
11	绿化面积	㎡	29830.57	

1.9 主管部门责任

本项目主管部门为周口市川汇区住房和城乡建设局。项目主管部门和项目单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和项目单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。项目主管部门和项目单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

（1）有利于改善民生，提高构建社会主义和谐社会的能力。项目的建设能改善居民的生活质量和环境质量，营造良好人居环境。是一个民生工程，能促进周口市和谐社会的发展。

（2）有利于改善城市形象，提高政府经营城市能力。建成后可以有效的提升城市形象。同时，周边土地也可以得到大幅升值，为政府经营城市提供了宝贵的土地资源。

（3）有利于扩大就业，提高项目区周边居民生活质量。随着城市规模的扩大和基础设施的完善，将带动项目周边地区人口的集聚和产业的发展，增加城市就业岗位，提高沿线居民生活质量。项目建设中还可以为设计、施工、监理、原材料供应等单位提供就业机会。

2.2 经济效益

棚户区改造项目的实施解决了原地块容积率较低，土地利用效率不高等问题，有利于地方政府整合有限的土地资源，集约利用土地，提高城市土地资源配置，加强土地市场有序调控，增强政府财力。随着整个棚户区改造工程的结束，将会给本地区带来重大经济效益。

（1）项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。

（2）棚户区改造有利于拉动本地区市政投资和消费，加速本地区相关产业发展，进而促进经济增长，从投资方面来看，棚户区改造可激活并带动建筑材料、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。

（3）棚户区改造有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件，这将进一步完善本地区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）棚户区改造有利于使本城市土地实现集约高效利用，进一步改善本地区城市面貌，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。

项目建设在改变原有城区旧貌的同时，提升城市环境品质，提升本地区城市形象，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。项目的经济效益、社会效益和环境效益十分显著，具有良好的开发前景。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算主要考虑工程建设费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息。

3.2 估算依据

1、项目征收补偿安置方案；

2、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

3、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

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、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

本项目总投资 274,612.17 万元，其中工程建设费用 96,615.59 万元，工程建设其他费用 136,762.67 万元（其中土地费用 19,176.00 万元，拆迁安置费 111,123.00 万元），基本预备费 11,668.91 万元，建设期利息 29,565.00 万元。

3.4 资金筹措计划

1、资金筹措计划

本项目所需资金由项目单位自筹、申请政府专项债券资金方式筹措：其中项目单位自筹 55,612.17 万元，申请债券资金 219,000.00 万元。

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	金额	占比（%）
单位自筹	55,612.17	20.25%
专项债券资金	219,000.00	79.75%
总投资	**274,612.17**	**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

序号	项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
1	单位自筹	15,000.00	15,000.00	15,000.00	10,612.17		55,612.17
2	专项债券资金	14,300.00	9,000.00		15,697.00	180,003.00	219,000.00
合计		**29,300.00**	**24,000.00**	**15,000.00**	**26,309.17**	**180,003.00**	**274,612.17**

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，加强专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

（1）《中华人民共和国预算法》；

（2）国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

（3）财政部《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83号）；

（4）《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；

（5）《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；

（6）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

（7）《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）；

（8）项目可行性研究报告。

4.2 债券使用规模及期限

本项目计划申请使用专项债券资金总额219,000.00万元，已于2021年使用债券资金14,300.00万元，已于2022年使用债券资金9,000.00万元，已于2024年使用债券资金15,697.00万元，已于2025年使用债券资金11,600.00万元，本次申请使用3,200.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立项目小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工。

1.专项债券资金存续期间，应依照法律、法规、规章进行信息披露，保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2.项目建设、运营情况发生重大变化发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

本次专项债券申请使用后，根据财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知（财库〔2015〕83 号）、《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）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）等文件的相关要求，以专项债券对应项目取得的专项收入作为偿债资金第一来源。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 经营现金流入

1. 基本假设条件

①国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对本项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

⑧建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年。假设项目可出让土地在债券存续期的第 3 年至 5 年交易。

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拟出让面积

根据项目总体规划，本项目拆迁完可出让土地面积为 2,300.00 亩，土地性质为居住用地。

②出让价格

我们查询了近期中国土地市场网周口市土地出让信息中类似土地出让成交价格如下：

地区	单位名称	实际用途	批准面积（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
周口市本级	周口建恒房地产开发有限公司	城镇住宅用地	308.46	60,355.00	195.67
周口市本级	周口格茂房地产开发有限公司	城镇住宅用地	146.50	15,001.00	102.40
周口市本级	周口天悦置业有限公司	城镇住宅用地	70.72	17,896.00	253.06
周口市本级	周口市万基东成房地产开发有限公司	城镇住宅用地	72.37	12,826.00	177.23
周口市本级	刘玉峰	城镇住宅用地	8.86	1,515.00	171.04
周口市本级	周口碧天置业有限公司	城镇住宅用地	38.88	8,979.00	230.92
周口市本级	周口市建远置业有限公司	城镇住宅用地	121.72	18,457.00	151.63
平均价格					183.13

根据周口市土地市场情况及项目周边土地出让价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目基期土地成交单价为 170.00 万元/亩。

③增长率

根据近五年周口市政府工作报告，周口市平均 GDP 增速为 8.70%，基于谨慎性原则要求，以 6%计算商住用地土地价格的增长。

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 年至 5 年出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
面积（亩）			690.00	690.00	920.00	2,300.00
单价（万元/亩）	170.00	180.20	191.01	202.47	214.62	
出让收入			131,796.90	139,704.30	197,450.40	468,951.60

5.2 经营现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下各项内容：

1、上解省财政费用：土地出让总价款*3%。

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让收入的 3%提取；

2、国有土地收益基金：土地出让总价款*2%。

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅 国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取；

3、农业开发基金：土地出让面积×征收标准*30%

农业开发基金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15%）计提。

根据财综〔2004〕49 号，周口市周边土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为 30 元/平方米。

根据豫政办〔2009〕38 号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金；

4、保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

根据《财政部 国家发展改革委 住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人

民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取；

5、新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×征收标准。

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准。

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2008〕48 号）,新增建设用地土地有偿使用费征收标准 12 元/平方米；

6、教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%。

根据《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅 教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取；

7、农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%。

根据《财政部 水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅 水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79 号）规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
上解省财政费用			3,953.91	4,191.13	5,923.51	14,068.55
农业土地开发资金			414.00	414.00	552.00	1,380.00
国有土地收益基金			2,635.94	2,794.09	3,949.01	9,379.04
新增建设用地有偿使用费			552.00	552.00	736.00	1,840.00
保障性安居工程资金			3,953.91	4,191.13	5,923.51	14,068.55
教育资金			11,765.12	12,476.79	17,641.74	41,883.64
农田水利建设资金			11,765.12	12,476.79	17,641.74	41,883.64
合计			37,675.94	39,890.02	56,316.52	133,882.46

5.3 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 335,069.14 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
项目收入			131,796.90	139,704.30	197,450.40	468,951.60
项目成本			37,675.94	39,890.02	56,316.52	133,882.46
项目收益			94,120.96	99,814.28	141,133.90	335,069.14

5.4 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335,069.14万元；计算的本息覆盖倍数为1.25倍。具体计算明细如下表：

自申请之日起本项目应付债券本息计算表如下：

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	应付本息合计
第 1 年		14,300.00		14,300.00	4.50%	643.50	643.50
第 2 年	14,300.00	9,000.00		23,300.00	4.50%	1,048.50	1,048.50
第 3 年	23,300.00			23,300.00	4.50%	1,048.50	1,048.50
第 4 年	23,300.00	15,697.00		38,997.00	4.50%	1,754.87	1,754.87
第 5 年	38,997.00	180,003.00	14,300.00	204,700.00	4.50%	9,855.00	24,155.00
第 6 年	204,700.00		9,000.00	195,700.00	4.50%	9,211.50	18,211.50
第 7 年	195,700.00			195,700.00	4.50%	8,806.50	8,806.50
第 8 年	195,700.00		15,697.00	180,003.00	4.50%	8,806.50	24,503.50
第 9 年	180,003.00		180,003.00		4.50%	8,100.14	188,103.14
合计		219,000.00	219,000.00			49,275.01	268,275.01

自申请之日起项目本息覆盖倍数计算表如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		643.50	643.50	
第 2 年		1,048.50	1,048.50	
第 3 年		1,048.50	1,048.50	94,120.96
第 4 年		1,754.87	1,754.87	99,814.28
第 5 年	14,300.00	9,855.00	24,155.00	141,133.90
第 6 年	9,000.00	9,211.50	18,211.50	

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 7 年		8,806.50	8,806.50	
第 8 年	15,697.00	8,806.50	24,503.50	
第 9 年	180,003.00	8,100.14	188,103.14	
合计	219,000.00	49,275.01	268,275.01	335,069.14
本息覆盖倍数	1.25			

5.5 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 335,069.14 万元，应付债券本金及利息合计 268,275.01 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 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

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

项目收益主要来源包括土地出让带来的经济效益，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

控制措施：项目单位将协调各单位，大力推进项目的发展，确保项目收益稳定，使项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，足额安排好偿债资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总

额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 项目事前绩效评估

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），财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》财预〔2021〕61 号的通知（以下简称办法），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，项目绩效目标如下：

绩效目标	实施目标			
	目标 1：存续期内实现年度收支平衡和总体平衡。 目标 2：完善城市功能、提高城市品味需要，带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	指标 1：建筑面积	334846.11 ㎡
			指标 2：运营后出租面积	2300 亩
		质量指标	指标 1：项目工程阶段施工质量达标率	100%
			指标 2：项目工程竣工验收合格	100%
		时效指标	指标 1：项目开工完成率	100%
			指标 2：项目按期完成率	100%
		成本指标	指标 1：工程年度投资资金	100%
			指标 2：成本控制率	100%
	效益指标	经济效益指标	指标 1：直接经济效益	> 111689 万元/年
			指标 2：间接经济效益	显著
		社会效益指标	指标 1：人居环境优化率	100%
			指标 2：促进土地集约高效利用率	100%
		生态效益指标	指标 1：扬尘控制有效性	有效

		可持续影响指标	指标 1：项目可持续发展年限	＞50 年
			指标 2：对未来行业产生的可持续发展影响	显著提高
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1：群众对棚改项目的满意度	＞90%
			指标 2：投诉率	＜0.5%

通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据。本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。综合评价，对该项目应“予以支持”。

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造（B）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 建设规模及内容 1

1.6 建设期 2

1.7 项目总投资 2

1.8 项目的必要性 2

1.9 主管部门责任 5

1.10 项目单位合规性 5

1.11 项目建设运营模式 6

第二章 项目手续办理情况 7

2.1 项目审批手续 7

第三章 项目主体及运作模式 10

第四章 项目社会经济效益 11

4.1 社会效益 11

4.2 经济效益 12

4.3 项目公益性 13

第五章 项目投资估算与资金筹措 16

5.1 估算范围.....16
5.2 估算依据.....16
5.3 投资估算.....16
5.4 资金筹措计划.....18
5.5 建设资金来源情况.....199
5.6 项目资金保障措施.....20
第六章 项目资本金安排情况.....21
第七章 项目专项债券融资方案.....22
7.1 编制依据.....22
7.2 债券使用计划.....23
7.3 债券规模和期限安排.....23
7.4 投资者保护措施.....23
7.5 信息披露工作.....24
第八章 债券资金使用合规性.....26
第九章 项目收益与融资自求平衡分析.....27
9.1 项目收益.....27
9.2 融资本息.....30
9.3 资金平衡分析.....30
9.4 结论.....31
第十章 风险分析.....32
10.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....32
10.2 影响项目收益的风险及控制措施.....32

10.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施.....33
第十一章 事前项目绩效评估报告.....35
11.1 事前评估方法.....35
11.2 评估内容.....36
11.3 事前绩效评估结论.....36
总投资估算明细表.....38

第一章 项目概况

1.1 项目名称

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区

1.2 项目单位

扶沟县住房保障服务中心

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目

1.4 建设地点

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区采取异地安置，建设地址位于扶沟县大程路以北、双洎路以东、立雪路以南、扶周路以西。

1.5 建设规模及内容

项目主要拆迁房屋建筑面积 94700.00 ㎡；新建安置房 1112 套，用地面积 80244.46 ㎡（120.36 亩），建筑面积 221400.2 ㎡，其中：地上建筑面积 160950.2 ㎡（包括安置住宅建筑面积 148892 ㎡，配套服务用房 7831.20 ㎡、物业及配套用房 4227 ㎡），地下车库（含人防）建筑面积 60450 ㎡。同时配套建设室外道路、绿化、管网、变电室等基础设施。

容积率 2.199，建筑密度 20.12%，绿地率 35.12%，新建安置住宅 1112 套。

1.6 建设期

项目预计建设期为三年。

1.7 项目总投资

项目所需资金 104,808.42 万元，其中：工程建设费用 79,003.62 万元、工程建设其它费 8,041.13 万元、预备费 6,963.67 万元、建设期利息 10,800.00 万元。

1.8 项目的必要性

棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。因此，项目的建设是解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正的需要。

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，棚户区“脏、乱、差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，是政府必须

做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。棚户区改造绝不是局部性问题，要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，是基础设施得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上的社会效益、环境效益和经济效益的统一。棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏、乱、差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了扶沟县财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为扶沟县靓丽的风景。因此，项目的建设是完善公共服务设施建设，提高居住环境质量的需要。

棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益及土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，这将在一定程度上缓解扶沟县土地趋紧现状，提高土地利用效益，推动扶沟县土地资源依法有效保护和合理利用，进一步提高扶沟的生机和活力，提高了城市的管理水平，同时将促进扶沟县经济社会又快又好发展。因此，项目的建设是推进新型城镇化进程，贯彻国家集约用地政策的需要。

本项目的实施一方面可以彻底改变当前的环境，消除不稳定因素，使居民安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展多做贡献；另一方面，项目的建设使周边基础设施、生态环境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、商业等各种业态为一体的现代化宜居城市，使生活工作于此的人们可以享受到成熟配套设施，更能充分享受高配置市政、优越的环境、无限的活力和广阔的升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资的筹码，最终推动整个地区经济社会发展。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。因此，项目的建设是增加社会就业，促进产业结构调整，提升周边区域价值，增加招商引资筹码的有效途径。

棚户区改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，有效改善了困难群众住房条件，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城市综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。加快棚户区改造，

是一件利在当代，功在千秋的大事，是贯彻落实党的十九大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是加强城市基础设施建设、完善城市功能、推动内涵式发展的重要内容。

因此，项目的建设是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的需要。

1.9 主管部门责任

主管部门和项目单位将在合法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和项目单位会将专项债券对应的政府基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和单位未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.10 项目单位合规性

本项目的申报单位为扶沟县住房保障服务中心。根据扶沟县住房保障服务中心的《事业单位法人证书》（统一社会信用代码：12411721769478847T），扶沟县住房保障服务中心的宗旨和业务范围：为全县居民住房提供政策服务。贯彻落实保障性住房（含租赁住房、经济适用住房、公共租赁住房等）相关政策、监督管理保障

性住房项目申请申报、资金筹措、项目建设、供应对象准入、退出管理、配售管理、上市交易等工作；住所：河南省扶沟县城南大街99 号；法定代表人：朱俊峰；经费来源：财政补助收入；开办资金：5.2 万元；举办单位：扶沟县住房和城乡建设局。

扶沟县住房保障服务中心系依法设立的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.11 项目建设运营模式

（1）项目建设模式

本项目建设采用 EPC 模式。

（2）项目运营模式

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区采取异地安置方式，可腾出土地 1,189.65 亩，规划用地性质为商住用地。

项目具体运营模式为在腾空土地达到可出让条件后挂牌交易，预计将在债券存续期内（五年）完成全部的土地使用权出让，然后以取得的土地出让金，扣除上缴省级出让金、新增建设土地有偿使用费、提取国有土地收益金、提取农业开发基金、提取廉租房基金、提取教育基金、提取水利基金后的净收益作为还款来源。

第二章 项目手续办理情况

2.1 项目审批手续

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室《关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9 号），本项目已列入国家棚改计划。

1、项目建议书及其批复

本项目编制了《扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区项目建议书》

根据扶沟县发展和改革委员会出具的《扶沟县发展和改革委员会关于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区项目建议书的批复》（扶发改〔2022〕284 号），扶沟县发展和改革委员会同意实施本项目，本项目已取项目建议书的批复手续。

2、可行性研究报告及其批复

本项目编制了《扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区可行性研究报告》。

根据扶沟县发展和改革委员会出具的《扶沟县发展和改革委员会关于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区可行性研究报告的批复》（扶发改〔2022〕290 号），扶沟县发展和改革委员会同

意实施本项目，本项目已取得可行性研究报告批复手续。

3、节能评估批复手续

根据扶沟县发展和改革委员会出具的《扶沟县发展和改革委员会关于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区节能评估报告的批复》（扶发改〔2022〕287 号），扶沟县发展和改革委员会原则同意 本项目节能评审报告，本项目已取得节能评估批复手续。

4、建设项目用地预审与选址意见书

2022 年 8 月 5 日，根据扶沟县自然资源局颁发的《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（用字第411621202200016 号），本项目已取得建设项目用地预审与选址意见书。

5、建设用地规划许可手续

根据扶沟县自然资源局颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 411621202200005 号），本项目已取得建设用地规划许可手续。

6、环评手续

根据周口市生态环境局扶沟分局出具的《情况说明》，本项目属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021）版第四十

四项第 97 小项中的房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店办公用房、标准厂房等，且不涉及环境敏感区，环评属于豁免类项目，本项目已取得环评手续。

基于以上情况，本项目已取得立项批复、节能评估批复、建设用地规划许可、环评手续等审批手续。因此本项目的审批手续真实有效。

第三章 项目主体及运作模式

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目建设单位、项目运营单位均为扶沟县住房保障服务中心，扶沟县住房保障服务中心系依法设立的事业单位，非企业单位。按照实施计划，债券资金在下达后，由申请单位所在财政部门下发到扶沟县住房保障服务中心，用于后续项目建设。资金申请单位在取得腾空土地的出让收益后，通过财政部门偿还债券本息。扶沟县财政局和扶沟县住房保障服务中心已就此事项签订协议。本项目不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

第四章 项目社会经济效益

4.1 社会效益

项目的建设是改善居民居住环境，促进城市和谐建设的需要。21 世纪是“城市世纪”，城市化进程加快，城市框架迅速拉大。随着城镇化进程的加速推进和户籍制度改革的不断深化，大量农民成为市民，使原来的农村成为城中村。城中村是城市化发展过程中城市建设快速发展与城市管理体制改革相对滞后造成的特殊现象。长期以来，城中村一直保留着农村建制，实行农村管理体制，形成了相对封闭的小社会，虽地处城市规划区范围内，但城中村的规划、建设和管理与周边城区大相径庭，处于混乱无序的低水平状态，不仅严重影响城市形象、破坏城市景观，容易诱发治安、消防、环保、卫生等诸多方面的问题，同时也不利于土地利用实现由粗放型向集约型转变。激化了城中村与城市化进程快速推进的矛盾。因此，有人把城中村现象视为城市病。城市要发展、要繁荣，就必须对城中村进行改造，让城中村的身影在城市中消失。

城中村改造不仅有利于合理利用城市土地，优化城市空间布局，落实城市规划，优化土地资源配置，提高土地利用率，增强急需发展用地的保障能力，而且有利于改善人民群众的生活环境，提升城市形象，加快城市现代化进程，有利于扩大内需，拉动经济增长，推动城市经济发展和社会进步，促进经济社会可持续发展，是一项

功在当代、利在千秋的民心工程。

通过项目的建设，创造优美、有活力的生活空间，着力改善居民居住环境，提高旧城景观品质，同时为扶沟县城市建设提供发展用地。

4.2 经济效益

城中村改造是伴随着统筹城乡发展、构建和谐社会应运而生的，是城乡经济社会发展到一定阶段的必然要求。实施城中村改造，不仅能从根本上改善居民生产生活环境，提升公共服务水平，促进公共服务均等化，还能集约、节约利用土地资源，推动产业向集聚区转移，人口向社区转移，有效盘活城市建设用地存量，解决新型工业化、新型城市化进程中的建设用地需求，促进城乡融合发展、一体化发展。同时，通过城中村改造，实现科技普及、教育培训、文化娱乐、医疗卫生等社会事业发展，有效引导居民自觉接受现代文明生活方式，从而转变思想观念，提高自身素质，为经济发展提供长久和持续的动力。

通过城中村改造，建设新型安置区，推进建设用地、基础设施、公共服务等诸多资源要素的优化整合与集约利用，可以从根本上改善居住条件、生活环境和公共服务，进而加速城镇化建设。

通过城中村改造，推进居住由分散到集中、由平房向楼房转变，

通过配套建设功能齐全、设施完善的建设新型安置区，为居民生产生活提供集约化、一体化的统一服务。在改善居民居住条件和生活方式的同时，必然带来传统生产结构和经营方式的重大变革，为加速现代化发展铺平道路。

4.3 项目公益性

（1）社会效益

①有利于改善民生，提高构建社会主义和谐社会的能力。项目的建设能改善居民的生活质量和环境质量，营造良好人居环境。是一个民生工程，能促进扶沟县和谐社会的发展。

②有利于改善城市形象，提高政府经营城市能力。该项目所处的位置，建成后可以有效的提升城市形象。同时，周边土地也可以得到大幅升值，为政府经营城市提供了宝贵的土地资源。

③有利于扩大就业，提高项目区周边居民生活质量。随着城市规模的扩大和基础设施的完善，将带动项目周边地区人口的集聚和产业的发展，增加城市就业岗位，提高沿线居民生活质量。

（2）社会综合评价

项目的实施，改善了村民的居住环境，提升城市形象，加快城市现代化进程，促进老城区、市北城区协调发展，可以完善城市功能，提高城市品位，改善居民生活质量，对当地社会、经济发展起

到积极的推动作用。虽然可能对征收居民和生态环境产生一些不利影响因素，但只要考虑广大人民群众的利益，切实解决好被征收居民的安置补偿问题，采取必要的环保措施就能消除不利因素，保证项目顺利实施。由于扶沟县政府对项目征收安置工作有明确的安排，因此，本项目社会风险很小。

项目的实施优化了土地资源配置，落实了城市规划，提高了土地利用率，增强扶沟县进一步发展的用地保障，推动城市经济发展和社会进步，促进经济社会可持续发展。

项目实施后周边地区的后续开发所产生的“乘数效应”将为项目区及整个扶沟县至少带来 2-3 倍于建设投资的经济和社会效益，同时解决大量的劳动力就业，将发挥极大的经济和社会效益。

项目的建设改善了 539 户居民的居住环境条件，同时，项目的实施还可以节约土地资源，优化了土地资源配置，提高了土地利用率，对推进城市化进程起到了积极的推动作用，美化了环境，改善了环境质量，改变了城市面貌。对加快扶沟县城市建设，促进扶沟县经济发展具有较大的推动作用，社会效益显著。

该建设项目选址适宜，规划合理，既改变了城市面貌，美化了环境，又解决了一部分人的住房问题和就业问题，改善了环境质量，实现了社会效益；既促进了房地产业的发展，又带动了建材、化工

等相关行业的发展。项目的社会效益具体表现在以下几个方面：

1、加快了扶沟县城市化进程，以适应城市居民居住需要。

2、节约集约用地效益明显。

3、可以调整房地产结构，促进房地产业的健康发展。

4、促进扶沟县相关行业的发展。

5、可以改善棚户区居民的住房条件。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

第五章 项目投资估算与资金筹措

5.1 估算范围

项目估算范围包括项目征收安置补偿费用、新建安置区征地费用、工程费用、工程建设其它费用、工程预备费、建设期利息等费用。

5.2 估算依据

（1）《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2016）；

（2）《周口建设工程造价信息》2022 年第 1 季度；

（3）《建设项目经济评价方法与参数》第三版；

（4）《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

（5）《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

（6）项目设计方案。

（7）当地类似工程造价指标。

5.3 投资估算

项目所需资金 104,808.42 万元，其中：工程建设费用 79,003.62 万元、工程建设其它费 8,041.13 万元、预备费 6,963.67 万元、建设

期利息 10,800.00 万元。具体如下：

总投资估算表

序号	项目	面积(m^2)	单价(元/m^2)	费用(万元)
一	工程建设费用			79,003.62
(一)	建安工程费	221,400.20		75,985.64
1	住宅楼	148,892.00		48,827.66
1.1	土建装饰工程	148,892.00	2640.00	39,307.49
1.2	给排水工程	148,892.00	150.00	2,233.38
1.3	电气工程	148,892.00	230.00	3,424.52
1.4	燃气工程	148,892.00	50.00	744.46
1.5	消防工程	148,892.00	110.00	1,637.81
1.6	电梯			1,480.00
2	配套服务用房	7,831.20		2,380.68
2.1	土建装饰工程	7,831.20	2,550.00	1,996.96
2.2	给排水工程	7,831.20	150.00	117.47
2.3	电气工程	7,831.20	230.00	180.12
2.4	消防工程	7,831.20	110.00	86.14
3	物业及配套用房	2,231.00	2,940.03	655.92
3.1	土建工程（含装饰）	2,231.00	2,400.00	535.44
3.2	给排水工程	2,231.00	150.00	33.47
3.3	电气工程	2,231.00	230.00	51.31
3.4	消防工程	2,231.00	110.00	24.54
4	幼儿园	1,996.00		636.72
4.1	土建装饰工程	1,996.00	2,650.00	528.94
4.2	给排水工程	1,996.00	150.00	29.94
4.3	电气工程	1,996.00	230.00	45.91
4.4	消防工程	1,996.00	160.00	31.94
5	地下建筑工程	60,450.00		23,495.82

5.1	人防工程	9,660.00	5,500.00	5,313.00
5.2	车库	50,790.00	3,580.00	18,182.82
(二)	基础设施费（总图）			3,017.98
2.1	围墙			81.00
2.2	大门			140.00
2.3	道路场地硬化	37,339.61	270.00	1,008.17
2.4	景观绿化	28,181.85	350.00	986.36
2.5	各种管道管线基础设施	80,244.46	100.00	802.44
二	工程建设其它费用			8,041.13
1	拆迁补偿费			3,788.70
2	管理费用			772.03
3	勘察设计费			840.00
4	工程监理费			613.10
5	招标费			360.00
6	文物勘探费	60,450.00	6元/㎡	36.27
7	场地准备及临时设施费			632.03
8	可行性研究报告编制费			45.00
9	节能报告编制费			15.00
10	环评编制费			25.00
11	工程保险费			36.27
12	工程量清单及预算编制费			355.52
13	城市基础设施配套费	80,244.46	70.00	561.71
三	工程预备费		(一+二）*8%	6,963.67
	建设投资			94,008.43
四	建设期利息			10,800.00
	总投资			10,4808.42

5.4 资金筹措计划

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区项目总投资 104,808.42

万元。其中本级财政预算安排资金 29,808.42 万元，计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元。

5.5 建设资金来源情况

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区项目总投资 104,808.42 万元。其中本级财政预算安排资金 29,808.42 万元，占总投资额的 28.41%，计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元，占总投资额的 71.56%。该项目建设工期三年，年度计划投资金额具体如下：

资金类型	总投资金额（万元）	投资计划（万元）		
		第一年	第二年	第三年
财政资金	29,808.42	4,808.42	10,000.00	15,000.00
专项债券	75,000.00	4,000.00	51,000.00	20,000.00
合计	**104,808.42**	**8,808.42**	**61,000.00**	**35,000.00**

5.6 项目资金保障措施

（1）根据项目建设进度，编制项目资金使用计划，合理安排资金，做好项目资金保障工作；

（2）加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

（3）积极探索资金筹措方式，增强项目资金抗风险能力，保障项目资金能够足额及时到位；

（4）编制应急预案，防范资金风险。

第六章 项目资本金安排情况

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区项目总投资 104,808.42 万元。其中本级财政预算安排资本金 29,808.42 万元，计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元。其中计划使用专项债券用作项目资本金金额 0 万元。

第七章 项目专项债券融资方案

7.1 编制依据

（1）《中华人民共和国预算法》；

（2）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

（3）《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；

（4）《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）；

（5）《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；

（6）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

（7）《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35号）；

（8）《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；

（9）《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》

（豫政办〔2017〕39号）。

7.2 债券使用计划

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元。已于 2024 年使用债券资金 4,000.00 万元、2025 年使用债券资金 3,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。

7.3 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元，假设债券利率 4.50%，期限五年，按年支付利息，债券期满偿还本金。

7.4 投资者保护措施

项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

（1）适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》

（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

（2）明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接。

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣贯工作，项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益效益。

7.5 信息披露工作

在本项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，配合相关部门披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定配

合相关部门及时披露相关信息。

第八章 债券资金使用合规性

本次专项债券资金仅用于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区，不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于PPP 项目。不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。

第九章 项目收益与融资自求平衡分析

9.1 项目收益

（1）项目收益来源

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区拆迁范围为：贾鲁河以北、扶亭路以东、五干渠以南、东大桥路以西。拆迁户数 539 户(其中家属楼 48 户)，拆迁房屋总面积 94,700.00 平方米，腾出建设用地 1,189.65 亩，用地性质为商住用地。

项目收入为土地使用权出让收入。根据周口市公共资源交易中心公告的扶沟县土地出让信息，拟选取与本次拟出让土地距离较近的 3 宗已成交地块，并考虑本次拟出让土地与上述宗已成交用地的差异及地块所处的位置等信息，以此作为本次评价对土地出让价格预测的参考，具体情况如下：

宗地编号	土地位置	土地面积（平方米）	土地用途	成交价（万元）	土地单价（万元/亩）
FGG-2022-04	雕亭路南侧、花园路西侧、支亭路北侧	58,208.45	商住	11,350.00	129.99
FGG-2021-10	花园路西侧、大程路北侧	37,646.67	商住	7,341.00	130.00
FGG-2020-10	雕亭路南侧、双洎路东侧	69,999.61	商住	11,350.00	108.10
平均值					122.70

（2）项目收入测算

1）收入预测假设条件

根据扶沟县土地市场情况及项目周边土地出让价格，考虑本次拟出让土地与上述 3 宗用地的差异及地块所处的位置，按照上述 3 宗已出让土地平均单价 122.70 万元/亩作为土地出让预测基准地价。

根据国家统计局公布的 2020-2022 年全国居民消费价格指数（CPI）增长率分别为 2.50%、0.90%和 2.00%，平均值为 1.80%，以 1.80%计算商住用地土地价格的增长，然后分别以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格及收入的增长，假设本次拟出让土地于 2027 年挂牌出让，则预测 2027 年土地出让价格如下：

单位：人民币万元

项目	基准地价	以2023年预计增速的100.00%预测	以2023年预计增速的90.00%预测	以2023年预计增速的80.00%预测
扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区	122.70	134.15	132.97	131.79

2）土地出让收入预测

分别以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格及收入的增长，测算本次拟出让土地融资完成后第五年出让金收入分别为 159,591.55 万元、158,187.76 万元、156,783.97 万元。具体情况如下：

单位：人民币万元

假设 CPI 增速 1.80%	预计出让面积（亩）	预计出让用地单价（万元/亩）	预计地块出让收入（万元）
100%完成增长目标	1,189.65	134.15	159,591.55
90%完成增长目标	1,189.65	132.97	158,187.76
80%完成增长目标	1,189.65	131.79	156,783.97

3）项目成本估算

分别以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地出让成本，测算本次拟出让成本分别为：43,591.49 万元、43,220.88 万元、42,850.28 万元。

单位：人民币万元

项目	100%完成增长目标	90%完成增长目标	80%完成增长目标
上缴省级出让金	4,787.75	4,745.63	4,703.52
新增建设土地有偿使用费	1,110.35	1,110.35	1,110.35
提取国有土地收益金	3,191.83	3,163.76	3,135.68
提取农业开发基金	713.79	713.79	713.79
提取廉租房基金	4,787.75	4,745.63	4,703.52
提取教育基金	14,500.01	14,370.86	14,241.71
提取水利基金	14,500.01	14,370.86	14,241.71
合计	43,591.49	43,220.88	42,850.28

（3）可用于资金平衡的土地收益

根据上述土地出让收入预测数据，扣除上交省级土地出让金收入及各项基金提留等，分别以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算，测算扶沟县本次拟出让土地可用于资金平衡的土地收益分别为：116,000.06 万元、114,966.88 万元、113,933.69 万元。情况如下：

单位：人民币万元

假设 CPI 增速 1.80%	预计地块出让收入	预计地块出让成本	预计用于资金平衡的收入
100%完成增长目标	159,591.55	43,591.49	116,000.06
90%完成增长目标	158,187.76	43,220.88	114,966.88
80%完成增长目标	156,783.97	42,850.28	113,933.69

9.2 融资本息

本项目计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 4,000.00 万元、2025 年使用债券资金 3,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券利率 4.50%，期限五年，按年支付利息，债券期满偿还本金，应还本付息情况见下表：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第 1 年		4,000.00		4,000.00	4.50%	180.00
第 2 年	4,000.00	51,000.00		55,000.00	4.50%	2,475.00
第 3 年	55,000.00	20,000.00		75,000.00	4.50%	3,375.00
第 4 年	75,000.00			75,000.00	4.50%	3,375.00
第 5 年	75,000.00		4,000.00	71,000.00	4.50%	3,375.00
第 6 年	71,000.00		51,000.00	20,000.00	4.50%	3,195.00
第 7 年	20,000.00		20,000.00		4.50%	900.00
合计	/	**75,000.00**	**75,000.00**	/	/	**16,875.00**

9.3 资金平衡分析

单位：人民币万元

CPI增速1.80%测算	预计用于项目资金平衡的土地出让收益	申请使用债券本息和	土地出让收入对本期债券本息的覆盖倍数（倍）
100%完成增长目标	116,000.06	91,875.00	1.26
90%完成增长目标	114,966.88	91,875.00	1.25
80%完成增长目标	113,933.69	91,875.00	1.24

9.4 结论

在项目收益预测所依据的各项假设前提下，本项目预期收益能够偿还本次专项债券的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第十章 风险分析

10.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

项目实施过程中对附近居民会造成一定影响，周边居民可能会向上级部门投诉反映，甚至发生冲突。在拆迁过程中可能会造成噪声污染，影响出行，也会一定程度影响周边居民正常生产。

为应对上述风险，可做好前期的宣传工作，加强政府与当地群众的沟通和交流。建立相应的管理机制，加强社会与政府有关部门的管理配合。文明拆迁，尽可能加快速度。加强和完善运营管理制度，妥善处理社会矛盾。

10.2 影响项目收益的风险及控制措施

（1）经济增长不及预期的风险

土地达到出让条件后，往往根据本地区房地产市场、用地需要等进行土地出让，因此，具体出让进度因政策等原因，存在一定不确定性，影响项目收入注入时间。

为应对上述风险，政府层面加大宏观调控力度，及时出台刺激政策，适时调整，保持经济平稳较快增长。

（2）运营成本超出预期的风险

控制措施：实施前深入研究、分析项目情况，把握形势的变化趋势，充分评估项目各项成本变化风险及承受能力。运营过程中加强成本控制，将项目各项成本控制在合理水平，尽量减轻对项目的不利影响。

10.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施

（1）融资风险及控制措施

城中村改造项目投入资金数目较大，单靠自有资金很难解决问题，融资是拆迁改造项目的重要环节之一。拆迁改造项目融资风险主要表现在项目建设单位对资金在空间上的组合是否合理，在时间安排上是否满足各个阶段的要求。

资金在空间上的组合是指自有资金、长、短期贷款等在总投资的构成比例。一个合理的资金结构可以有效地降低项目建设单位的债务风险。资金在时间上的安排是建设单位资金管理的重要内容。要准确估计项目周期内资金投入高峰期，合理制定自有资金、贷款在项目周期内的投放计划，避免出现资金链的断档。

（2）偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但土地出让收益的实现受到项目实施进度、土地市场供求关系等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定的风险。

（3）流动性风险

本期专项债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所流通。本期专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持

有的债券，可能会出现本期专项债券在生意人交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期专项债券的流动性。

第十一章 事前项目绩效评估报告

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90 号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176 号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

11.1 事前评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项

目进行评估。

11.2 评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目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。

11.3 事前绩效评估结论

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，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。

总投资估算明细表

序号	项目	单位	数量	单价	费用(万元)
一	工程建设费用				79,003.62
(一)	建安工程费	m^2	221,400.20		75,985.64
1	住宅楼	m^2	148,892.00		48,827.66
1.1	土建工程（含装饰）	m^2	148,892.00	2,640.00	39,307.49
1.2	给排水工程	m^2	148,892.00	150.00	2,233.38
1.3	电气工程	m^2	148,892.00	230.00	3,424.52
1.4	燃气工程	m^2	148,892.00	50.00	744.46
1.5	消防工程	m^2	148,892.00	110.00	1,637.81
1.6	电梯				1,480.00
2	服务用房	m^2	7,831.20		2,380.68
2.1	土建工程（含装饰）	m^2	7,831.20	2,550.00	1,996.96
2.2	给排水工程	m^2	7,831.20	150.00	117.47
2.3	电气工程	m^2	7,831.20	230.00	180.12
2.5	消防工程	m^2	7,831.20	110.00	86.14
3	物业及配套用房	m^2	2,231.00		644.76
3.1	土建工程（含装饰）	m^2	2,231.00	2,400.00	535.44
3.2	给排水工程	m^2	2,231.00	150.00	33.47
3.3	电气工程	m^2	2,231.00	230.00	51.31
3.5	消防工程	m^2	2,231.00	110.00	24.54
4	幼儿园	m^2	1,996.00		636.72
4.1	土建工程（含装饰）	m^2	1,996.00	2,650.00	528.94
4.2	给排水工程	m^2	1,996.00	150.00	29.94
4.3	电气工程	m^2	1,996.00	230.00	45.91
4.5	消防工程	m^2	1,996.00	160.00	31.94
5	地下建筑工程	m^2	60,450.00		23,495.82
5.1	人防工程	m^2	9,660.00	5,500.00	5,313.00
5.2	车库	m^2	50,790.00	3,580.00	18,182.82
(二)	基础设施费（总图）				3,017.98
1	围墙	m	1,800.00	450.00	81.00

序号	项目	单位	数量	单价	费用(万元)
2	大门				140.00
3	道路场地硬化	m^2	37,339.61	270.00	1,008.17
4	景观绿化	m^2	28,181.85	350.00	986.36
5	各种管道管线基础设施	m^2	80,244.46	100.00	802.44
二	工程建设其它费用				8,041.13
1	土地出让金		120.36 亩	0 万/亩	0.00
2	拆迁补偿费				3,788.70
3	管理费用				772.03
4	勘察设计费				840.00
5	工程监理费				613.10
6	招标费				360.00
7	文物勘探费	m^2	60,450.00	6 元/m2	36.27
8	场地准备及临时设施费			0.80%	632.03
9	可行性研究报告编制费				45.00
10	节能报告编制费				15.00
11	环评编制费				25.00
12	工程保险费			0.06%	36.27
13	工程量清单及预算编制费			0.45%	355.52
14	城市基础设施配套费	m2	80,244.46	70.00	561.71
三	工程预备费			(一+二）*8%	6,963.67
	建设投资				94,008.43
	建设期利息				10,800.00
	总投资				104,808.42

（此页无正文，为《扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目(B)区实施方案》签章页）

项目单位盖章：

主管部门盖章：

财政局盖章：

商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目

实施方案

项目单位（盖章）

主管部门（盖章）

财政部门（盖章）

二〇二五年六月

目 录

第一章 项目概况 3

1.1 项目名称 3
1.2 项目手续办理情况 3
1.3 项目主体及运作模式 3
1.4 项目性质及债券资金使用合规性 4
1.5 建设地点 4
16 建设规模及内容 4
1.7 建设期 4
1.8 项目总投资 4
1.9 主要技术经济指标 4
1.10 主管部门责任 5
1.11 项目建设必要性 5
1.12 事前绩效评估情况 7

第二章 项目社会经济效益 8

2.1 社会效益 8
2.2 经济效益 8
2.3 项目公益性 9

第三章 项目投资估算与资金筹措 10

3.1 估算范围 10
3.2 估算说明 10
3.3 估算依据 11
3.4 投资估算 11
3.5 资金筹措计划 12
3.6 项目资本金安排情况 13
3.7 项目资金保障措施 13

第四章 项目专项债券融资方案 13

4.1 编制依据 13
4.2 债券使用计划和偿还计划 14
4.3 投资者保护措施 14
4.4 加强信息披露工作 15

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 15

5.1 项目收益 15
5.2 融资本息 17
5.3 资金平衡分析 17
5.4 结论 18

第六章 风险分析 18

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 18
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 19

6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施 19

第一章 项目概况

1.1 项目名称

商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目

1.2 项目手续办理情况

商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目已取得的批复文件如下：

1.2019 年 11 月 4 日，商水县发展和改革委员会出具了《关于商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（商发改项〔2019〕134 号），原则同意在相关区域，按照批复规模和内容建设商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目；

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室发布的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号），商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目已被纳入 2020 年国家棚户区改造项目计划；

商水县阳城佳苑(城中村)棚户区改造项目已获得相关部门的必要审批手续，已取得的审批手续真实、有效。

1.3 项目主体及运作模式

本项目得债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目运营单位均为商水县住房和城乡建设局，项目单位具备申请地方政府专项债的主体资格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局转到项目单位在银行设立的专项账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位按照合同约定从专项账户向施工单位支付工程款。

本项目偿债资金来源是拆迁区域可供出让土地的出让金。土储中心负责土地招拍挂，并将土地出让收益纳入基金账户。快到债券还本付息节点时，地方财政将及时从土地出让基金账户中提取相应的资金，按照规定归拢到省财政用于兑付债券本息。不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情

形。

1.4 项目性质及债券资金使用合规性

本项目属于有一定收益的公益性项目。

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于 PPP 项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

项目建设内容不涉及党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程；一般性企业生产线或生产设备；租赁住房建设以外的土地储备；主题公园等商业设施。

1.5 建设地点

本项目位于商水县人和路南侧、兴商路北侧、政通路东侧、惠民路西侧。

16 建设规模及内容

项目安置区占地面积 141067 平方米，总建筑面积 470868 平方米，其中：安置房建筑面积 310320 平方米、配套服务用房（配套商业、幼儿园、社区服务用房、物业管理用房等）46548 平方米、地下建筑面积 114000 平方米，新建安置房 2586 套，同时配套道路、绿化、车位、变配电、给水、雨水、污水管网等附属设施。

1.7 建设期

本项目建设期为 5 年，于 2020 年 11 月开工，预计于 2025 年 12 月竣工。

1.8 项目总投资

本项目总投资 198,200 万元。其中：工程费用 155,970.92 万元，工程建设其它费用 24,210.9 万元（包括安置区新征土地费用 14,812 万元），工程预备费 18,018.18 万元。

1.9 主要技术经济指标

项目主要经济技术指标表

序号	项目	单位	指标	备注
一	项目拆迁规模			
1	征收住户	户	1293	
2	征收房屋面积	㎡	258600	
二	项目建设内容及规模			
1	项目建设用地面积	㎡	141067	合 211.6 亩
2	总建筑面积	㎡	470868	
2.1	新建安置房面积	㎡	310320	
2.2	配套服务用房	㎡	46548	
2.3	地下建筑	㎡	114000	
2.3.1	地下室	㎡	21000	
2.3.2	地下车库	㎡	93000	
3	新建安置房	套	2586	
4	居住人口	人	8275	
5	建筑密度	%	22	
6	容积率		2	
7	绿地率	%	36	
8	机动车停车位	个	2586	
三	项目经济指标			
1	项目总投资	万元	198200	
2	建设期	年	3	

1.10 主管部门责任

本项目主管部门及项目单位是商水县住房和城乡建设局。项目主管部门和项目单位将在依法合规、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。项目主管部门和相关单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和单位未按本方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.11 项目建设必要性

（1）是提升城市形象、改善城市环境的迫切需要。

良好的城市环境对城市的发展起着重要作用，随着城市的快速发展，政府出台一系列政策，在大力开发新城区的同时，加快旧城区及棚户区的改造步伐，安置房建设工作在城市建设中的先行作用日益重要。原有棚户区内的许多房屋结构以及土地综合利用等方面均存在较大的不足，这些危旧房棚户区的存在，使新旧城区的城市结构难以协调发展，城市功能得不到真正的发挥，城市的时代风貌难以体现，对市容市貌和城市形象品位影响较大。通过棚户区改造可以大大提高区域形象，美化市容市貌，改善棚户区对城市形象的不良影响，优化该区域人居环境，提升城市的整体形象。

（2）是居民生活水平提高和居住条件改善的需要。

棚户区往往存在着建筑密度和人口密度大、基础设施不完善、布局及管理混乱、道路狭窄、交通拥挤、不符合使用及安全要求、基础设施差等问题，影响了城市发展，不符合现代城市的特点。而且大多房屋结构老化，严重影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。棚户区的居民很多生活困难，并无力自己改善居住的条件。通过对棚户区进行改造，不仅完善了城市功能，改善了居民的居住环境，而且改善了城市基础设施条件，提高了低收入家庭生活水平和生活质量，更能推动城市化建设。

（3）是体现政府关注民生、促进社会和谐发展的需要。

住房问题作为人的最基本的生活需求，是广大人民群众最关心、最直接、最迫切需要解决的问题。因此，建设拆迁安置保障住房、满足被拆迁人的住房需求，既关系到千家万户拆迁居民的切身利益，也是人民政府义不容辞的责任。社会保障是保持社会稳定和实现社会和谐的“托底”机制，如果广大拆迁居民可以享有可靠的拆迁安置保障，就可以安居乐业，解决他们的后顾之忧。住房保障制度是社会保障制度的重要组成部分，规范合理的拆迁安置住房是建立完善的住房保障体系的措施之一、是构建社会主义和谐社会的重要举措，是各级人民政府关注民生、以人为本、执政为民的具体表现，是关心和维护人民群众切身利益的实际行动，是政府为人民办实事、履行政府职责的客观要求。

（4）是节约利用土地、促进经济社会协调发展的需要

通过棚户区改造可提高建筑容积率 2-3 倍，可进一步盘活存量土地，提高土地使用价值，节约宝贵的土地资源，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下良好的基础，为城市发展提供更广阔的空间。同时，项目安置房的建设，使原先散落的居民集中居住，使土地的集中利用率得以提高，同时可以带动周边的经济社会发展，带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

综上所述，本项目的建设是十分必要的。

1.12 事前绩效评估情况

根据《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《中共河南省委、河南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（豫发〔2019〕10 号）及相关管理办法，项目单位已经聘请第三方专业机构对本项目进行了事前绩效评估，并出具了评估报告。评估内容主要包括：项目基本情况、项目实施的必要性、项目绩效目标、项目实施方案的有效性、项目预期绩效的可持续性、项目预算等。

经客观评估，事前绩效评估主要结论为：

（1）项目符合国民经济和社会发展规划及相关政策，贴近群众现实需求。项目属于有一定收益的公益性项目，且收益能够覆盖融资本息，实现自求平衡；

（2）项目总体绩效目标具体明确、符合项目现实需求及项目单位长期规划和年度工作目标，产出指标和效果指标内容具体、可量化，并且有可衡量的评价标准；

（3）项目实施方案有效。项目决策程序民主、公开，程序规范；前期准备充分，项目单位及工程咨询机构开展了深入研究分析，认为项目具备实施的可行性和必要性，项目单位已经按照流程办理了立项审批等手续；实施项目所需的人、财、物等保障措施基本就绪，相关管理制度以及对不确定因素和风险的控制措施正在逐步完善。

（4）项目预期绩效可持续。相关的政策、行业环境具有可持续性，产出及

效果可预测性较强。项目组织管理机构稳定、运行机制正在逐步完善，项目运营具有可持续性。

（5）项目预算结构合理，测算依据充分、客观，标准明确。项目资金来源有明确计划，配套资金规模适中，与地方财力相匹配，预计地方财政可有效保障。

事前绩效评估结论：予以支持。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

推进棚户区的改造，是保障和改善民生、实现当地“住有所居”目标的重大举措，是促进社会和谐、走中国特色城镇化道路的客观需要，也是保持经济平稳较快发展的有效途径。推进棚户区改造，是落实科学发展观、构建和谐社会的重要举措，也是国家为扩大内需、改善城镇低收入家庭住房条件作出的重大决策，对提升城市居住水平、改善城市环境、完善城市功能具有重要意义。

实施棚户区改造，不仅有利于加快解决低收入居民住房困难问题，而且有利于促进房地产市场平稳健康发展；不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且有利于促进社会稳定，是一项一举多得的重大民生工程。

本项目的实施，将提高城市土地集约利用水平，提升城市形象。项目建成后，将形成一处房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区，对建设和谐社会、促进经济社会协调发展具有十分重要的意义。

此外，棚户区改造本身就可以增加保障房建设，同时在有条件的城市，也可以增加普通商品房供给，这对于平抑过快上涨的房价有积极作用。

由此可见，棚户区改造项目具有重要的社会效益。

2.2 经济效益

首先，本项目的建设有利于拉动投资，带动相关产业发展，持续形成新的经济增长点，从而有助于促进当地经济稳定增长。

其次，本项目的建设可为推进新型城镇化奠定基础，容易得到社会资本、地方政府和群众的支持。我国还有很多城市家庭居住在1980年之前建设的住房里，有近三分之一的居民住在非正规住房里。提升城镇化质量说到底还是要把住房问题放在重要的位置加以考虑。因此，本项目的建设对于加快当地城镇化的具有一定的促进作用。

再则，可增加住房供应，给房地产市场温和降温。房地产问题是综合性的经济社会问题，一定要统筹安排、系统考虑，有关这方面的政策建议和理论研究成果，必须立足国情，在此基础上才可能找到解决问题的出路。棚户区改造本身就可以增加保障房建设，同时在有条件的城市，也可以增加普通商品房供给，这对于平抑过快上涨的房价有积极作用。

最后，本项目的建设将会动用大量的人力、物力，有利于提高就业率，提高人民的生活水平，促进当地经济和谐发展。项目建成后，项目公建及物业等设施可解决一小部分人员就业问题，还能够在一定程度上促进当地的固定资产投资，从而刺激当地经济的快速发展。

综上所述，本项目具有明显的经济效益。

2.3 项目公益性

本项目的建成，首先改善了拆迁户的居住生活环境。优雅人性化的居住小区、完善的小区物业管理，较大程度提高了人民物质文化生活水平，使入住小区的业主能够安居乐业，精神生活丰富。

此外，对提升城市品位能够产生较大影响。城市形象的提高，将有效地带动区域经济发展，有利于扩大内需，扩大招商引资，从根本上促进人民生活水平的提高，促进全面小康社会建设。

因此，棚户区改造项目以追求社会效益最大化为根本目的，此类项目具有投资大、公益性强、受益面广等特点，属于典型的公益性项目。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

项目估算范围包括项目征收安置补偿费用、新建安置区征地费用、工程费用、工程建设其它费用、工程预备费等费用。

3.2 估算说明

（1）建设工程费用根据类似工程决算，并参考商水县建设工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

（2）其它费用按有关规定计取：

①土地费用：项目土地费用按项目单位提供土地价格 70 万元/亩计入；

②建设单位管理费：按财建(2016)504 号文规定，以第一部分工程建设费用为基数，按累进比例计入；

③前期咨询费：参照计价字[1999]1287 号文规定，按市场价格计入；

④环境影响评价费：根据计价格［2002］125 号文规定，按市场价格计入；

⑤勘察、设计费：参照计价格[2002]10 号文规定计入；

⑥工程监理费：按发改价格[2007]670 号文件规定，以第一部分工程建设费用为基数，按工程费用的百分比计入；

⑦招标代理服务费：按计价格[2002]1980 号文，以第一部分工程建设费用为基数，按累进比例计入；

⑧施工图设计审查费：按设计费的 6%计入；

⑨概预算编制费：按勘察、设计费的 10%计入；

⑩其他前期费用：按计价格[2002]1980 号文，以第一部分工程费用为基数，按比例计入。

（3）工程预备费

工程预备费按工程费用和其它费用之和的10%计算。

3.3 估算依据

（1）《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》HA01-31-2016；

（2）《河南省通用安装工程预算定额》HA02-31-2016；

（3）《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013；

（4）《商水建设工程造价信息》2019年第4季度；

（5）当地类似工程造价指标；

（6）项目设计方案；

（7）项目征收安置方案。

3.4 投资估算

本项目总投资为198,200万元。其中：工程费用155,970.92万元，工程建设其它费用24,210.9万元（包括安置区新征土地费用14,812万元），工程预备费18,018.18万元。

项目总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）		
		建筑安装工程费	其它费用	合计
一	工程费用	143015.06	12955.86	155970.92
（一）	新建安置房	119893.20		119893.20
1	高层住宅	80683.20		80683.20
2	地下建筑	39210.00		39210.00
2.1	地下车库	29760.00		29760.00
2.2	人防工程	9450.00		9450.00
（二）	配套公建	13964.40		13964.40
（三）	配套基础设施	9157.46		9157.46
1	围墙	180.00		180.00
2	大门	80.00		80.00
3	道路、广场	2132.93		2132.93
4	绿化景观（含海绵城市）	1929.79		1929.79
5	场区给排水、消防	880.26		880.26

6	安防	165.05		165.05
7	电气	3747.11		3747.11
8	水土保持费	42.32		42.32
（四）	拆迁补偿费		12955.86	12955.86
二	工程建设其它费用		24210.90	24210.90
1	土地费用		14812.00	14812.00
2	建设单位管理费		1358.64	1358.64
3	前期咨询费		93.58	93.58
4	环评费		40.00	40.00
5	勘察、设计费		2850.76	2850.76
6	工程监理费		2431.26	2431.26
7	招标代理服务费		187.17	187.17
8	施工图设计审查费		136.84	136.84
9	工程造价咨询服务费		199.55	199.55
10	工程保险费		429.05	429.05
11	场地准备及临时设施费		715.08	715.08
12	水土保持方案编制费		21.16	21.16
13	其它前期费用		935.83	935.83
三	工程预备费		18018.18	18018.18
	总投资	143015.06	55184.94	198200.00

3.5 资金筹措计划

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	48,200.00	24.32%
债券资金	150,000.00	75.68%
其他资金	-	0.00%
合计	**198,200.00**	**100.00%**

建设期内资金使用计划具体安排如下表所示:

分年度资金使用计划表（单位：万元）

项目	2021 年	2022 年	2025 年	合计
资本金（使用财政资金）	-	-	48,200.00	48,200.00
债券资金	75,500.00	52,700.00	21,800.00	150,000.00
其他资金	-	-	-	-

合计	75,500.00	52,700.00	70,000.00	198,200.00

3.6 项目资本金安排情况

本项目总投资为198,200万元，资金来源为财政资金及申请地方政府专项债券资金，其中计划缴纳项目资本金48,200万元，占总投资比为24.32%，计划全部由财政资金解决，本项目申请的专项债券资金不用于项目资本金。

3.7 项目资金保障措施

（1）加强项目实施过程中工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，即保证工程进度，又降低财务费用；

（2）结合项目资金使用计划，按照项目实施进度合理安排资金，做好项目资金保障工作；

（3）加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

（4）编制应急预案，防范资金风险。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

（1）《中华人民共和国预算法》；

（2）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

（3）《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；

（4）《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；

（5）《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；

（6）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

（7）《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预

〔2017〕35 号）；

（8）《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；

（9）《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39 号）。

4.2 债券使用计划和偿还计划

本项目计划申请使用债券资金总额 150,000.00 万元，已于 2021 年使用债券资金 75,500.00 万元，已于 2022 年申请使用 52,700.00 万元，2025 年计划申请使用 21,800.00 万元；2025 年已申请使用 18,700.00 万元，本次申请使用 3000.00 万元。债券期限为 5 年，每年付息一次，到期后一次性偿还本金并支付最后一年利息。

4.3 投资者保护措施

本项目的主管部门及项目单位是商水县住房和城乡建设局。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

（1）适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

（2）明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接。

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣贯工作，项目申报、信息披露工

作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益效益。

4.4 加强信息披露工作

在本项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，配合相关部门披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定配合相关部门及时披露相关信息。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目收益

（一）项目收益来源

本项目预期收益来源主要是腾空土地的出让收益。本项目拆迁区域腾空土地面积为 2,560.00 亩。在本期债券存续期内，当地政府计划将此拆迁区域全部出让，并将其收益优先用于偿还本项目使用的专项债券本息。

假设这部分土地在债券存续期内均匀出让。

（二）项目所在区域同类性质土地的交易价格

项目名称	项目位置	用途	交易期间	面积（亩）	成交价（万元）	单价(万元/亩）
周口市城建置业有限公司商住项目一	澱川大道东段南侧，商聚路东侧，公园南路北侧	城镇住宅用地	2019/8/2	44.00	5280.00	120.00
周口市城建置业有限公司商住项目四	郑新街南侧，商聚路东侧	城镇住宅用地	2019/8/2	52.52	6302.40	120.00
商水县建业城置业有限公司商住项目	商宁路西侧，建业城二期北侧	城镇住宅用地	2020/1/9	32.72	4429.60	135.38
王海燕商住项目	澱川大道北侧，女子职专西侧	城镇住宅用地	2019/6/16	1.89	898.09	475.18

王永华商住项目	澱川大道北侧，女子职专西侧	城镇住宅用地	2019/6/16	1.81	826.61	456.56
周口丰浩房地产开发有限公司商住项目	健康路南侧，民生路东侧	城镇住宅用地	2019/7/31	21.11	2533.20	120.00
周口市城建置业有限公司商住项目二	公园南路南侧，商聚路东侧，郑新街北侧	城镇住宅用地	2019/8/2	51.73	6207.60	120.00
平均单价						**221.02**

出于谨慎考虑，我们以上述土地出让价格平均值的 80%（176.82 万元/亩）作为本项目城镇住宅用地的基准价格，并假定土地出让价格保持稳定。

（三）债券存续期内项目预期收益

基于以上假设，可得出本项目预期收益如下：

金额单位：人民币万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
1、土地出让收入						
土地出让价格	176.82	176.82	176.82	176.82	176.82	
土地出让亩数				1280.00	1280.00	2560.00
土地出让收入小计				226329.60	226329.60	452659.20
2、土地出让基金及费用						
2-1 上解省财政费用				6789.89	6789.89	13579.78
2-2 国有土地收益基金				4526.59	4526.59	9053.18
2-3 农业土地开发资金				768.00	768.00	1536.00
2-4 新增建设用地有偿使用费				1706.67	1706.67	3413.33
2-5 土地出让业务费				4526.59	4526.59	9053.18
2-6 保障性安居工程资金				6789.89	6789.89	13579.78
小计				25107.63	25107.63	50215.25
净收益（1-2）小计				**201221.97**	**201221.97**	**402443.95**
3、土地收益提取资金						
3-1 农田水利建资设资金				20122.20	20122.20	40244.39
3-2 教育资金				20122.20	20122.20	40244.39
净收益扣除小计				40244.39	40244.39	80488.79
净收益(1-2-3)				**160977.58**	**160977.58**	**321955.16**

5.2 融资本息

本项目计划申请使用债券资金总额 150,000.00 万元，已于 2021 年使用债券资金 75,500.00 万元，已于 2022 年申请使用 52,700.00 万元，2025 年计划申请使用 21,800.00 万元；2025 年已申请使用 18,700.00 万元，本次申请使用 3000.00 万元。债券期限为 5 年，每年付息一次，到期后一次性偿还本金并支付最后一年利息。

假设债券的票面利率为 4.50%，项目应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
2021 年	-	75,500.00	-	75,500.00	4.50%	-
2022 年	75,500.00	52,700.00	-	128,200.00	4.50%	3,397.50
2023 年	128,200.00	-	-	128,200.00	4.50%	5,769.00
2024 年	128,200.00	-	-	128,200.00	4.50%	5,769.00
2025 年	128,200.00	21,800.00	-	150,000.00	4.50%	5,769.00
2026 年	150,000.00	-	75,500.00	74,500.00	4.50%	6,750.00
2027 年	74,500.00	-	52,700.00	21,800.00	4.50%	3,352.50
2028 年	21,800.00	-	-	21,800.00	4.50%	981.00
2029 年	21,800.00	-	-	21,800.00	4.50%	981.00
2030 年	21,800.00	-	21,800.00	-	4.50%	981.00
合计	/	/	**150,000.00**	/	/	**33,750.00**

5.3 资金平衡分析

债券存续期内项目预期收益对融资本息覆盖情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	3,397.50	3,397.50	-
2023 年	-	5,769.00	5,769.00	-
2024 年	-	5,769.00	5,769.00	-
2025 年	-	5,769.00	5,769.00	-

2026 年	75,500.00	6,750.00	82,250.00	160,977.58
2027 年	52,700.00	3,352.50	56,052.50	160,977.58
2028 年	-	981.00	981.00	-
2029 年	-	981.00	981.00	-
2030 年	21,800.00	981.00	22,781.00	-
合计	**150,000.00**	**33,750.00**	**183,750.00**	**321,955.16**
本息覆盖倍数	**1.75**			

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目，在本期债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.75，项目收益能够覆盖专项债券本金和利息，实现收益和融资的平衡。

5.4 结论

在项目收益预测所依据的各项假设前提下，本项目预期收益能够偿还本次专项债券的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）资金未能及时足额到位的风险及控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，加大政策和资金倾斜力度并做好投融资规划，为项目实施提供有利的资金保障。

（2）未能及时完工的风险及控制措施：合理安排工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施，及时完工。

（3）工程质量不达标的风险及控制措施：加强事前事中检查，严格按照规定标准建设，打造精品工程。

（4）安全施工风险及控制措施：做好各项安全防护措施，加强安全检查，确保施工安全顺利进行。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

（1）国家和地区政策风险。控制措施：及时了解国家和地区的各项政策措施，做好事前防范，减少国家和地区政策变动对项目带来的风险。

（2）价格波动风险及控制措施：密切关注市场价格变动情况或政府定价政策，研判价格变动趋势，制定应对措施，尽量减轻价格波动带来的不利影响。

（3）经济增长不及预期的风险。经济增长不及预期可能影响项目收益。控制措施：政府层面加大宏观调控力度，及时出台刺激政策，适时预调微调，保持经济平稳较快增长。

（4）运营成本超出预期的风险。控制措施：实施前深入研究、分析项目情况，把握形势的变化趋势，充分评估项目各项成本变化风险及承受能力。运营过程中加强成本控制，将项目各项成本控制在合理水平，尽量减轻对项目的不利影响。

6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施

（1）融资成本高于预期的风险及控制措施。

在制定项目融资平衡方案时，项目单位只能预估债券发行利率，受发行时基准利率、资金供求情况及宏观经济等情况的影响，债券的实际利率可能高于预估的发行价格。

控制措施：首先在在制定项目融资平衡方案时，充分考虑极端情况对债券发行利率的不利影响。此外，要密切关注债券市场发展趋势，与投资者进行充分沟通，择机发行，尽量降低融资成本。

（2）项目收益无法实现或低于预期的风险控制措施。

在本项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国

办函〔2016〕88 号)规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155 号)规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的,省财政采取适当方式扣回。

（以下无正文）

此页无正文，为《商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目实施方案》之盖章页

项目单位：

主管部门：

财政部门：

2020 年 10 月

沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目
实施方案

日期：二〇二二年十二月

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 3
1.7 总投资及资金筹措 3
1.8 项目手续 4
1.9 债券资金使用合规性 5
1.10 项目资金保障措施 5
1.11 主管部门责任 6
1.12 项目主体及运作模式 6
第二章 项目社会经济效益 8
2.1 项目的提出 8
2.2 政策背景 9
2.3 社会效益 9
2.4 经济效益 10
2.5 项目公益性 11
第三章 项目投资估算 12
3.1 估算范围 12
3.2 估算说明 12
3.3 投资估算表 12
第四章 项目专项债券融资方案 17
4.1 编制依据 17
4.2 债券使用计划及期限 17
4.3 债券信息披露 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 29
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 29
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 29
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 30
第七章 事前绩效评估 32
7.1 事前绩效评估方法 32
7.2 事前绩效评估内容 33
7.3 事前绩效评估结论 33

第一章 项目概况

1.1 项目名称

沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为沈丘县住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为沈丘县住房保障管理中心。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	沈丘县住房保障管理中心
统一社会信用代码	124117280572007086
机构性质	事业单位
法定代表人	刘建涛
机构地址	河南省沈丘县金光大道金帝花园 160 号
赋码机关	沈丘县事业单位登记管理局

沈丘县住房保障管理中心系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府

债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于沈丘县西环路西、惠民小区南、小王楼村北侧。

1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容包括：沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目征收总范围为西蔡河以西、南关西街北、长安街南、西环路两侧区域。共分 2 个子项目，分别为：

1、南关西街北、新安街以东区域，计划征收户数 460 户，征收房屋面积 118,600.00 平方，征收土地面积 322.00 亩。

2、西关长安街以南，西蔡河以西区域，计划征收户数 616 户，征收房屋面积 167,400.00 平方米，征收土地面积 431.20 亩以上；2 个征收项目共拆迁居民 1,076 户，拆迁房屋面积 286,000.00 平方米，征收土地面积 753.20 亩。

总规划用地面积 5,792.00 ㎡（86.89 亩），规划总建筑面积 183,652.16 ㎡，地上建筑面积 139,029.60 ㎡，地下建筑面积 44,622.56 ㎡。实物安置 1,090 套，安置面积 130,800.00 ㎡，安置户数 1,076 户。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目名称	主要技术经济指标		
		单位	数量	单价（元/单位）
1	建筑工程	㎡	183,652.16	1,961.39
1.1	住宅	㎡	133,709.40	1,800.00
1.2	商业配套	㎡	3,958.49	1,500.00
1.3	服务中心	㎡	1,361.71	1,500.00

序号	项目名称	主要技术经济指标		
		单位	数量	单价（元/单位）
1.4	地下建筑	㎡	44,622.56	2,500.00
2	设备购置	项		
2.1	电梯	部	24	200,000.00
2.2	变配电	项	1	4,800,000.00
3	室外工程			
3.1	道路及硬化	㎡	24,921.06	200.00
3.2	绿地	㎡	22,580.72	220.00
3.3	大门及围墙	项	1	2,100,000.00
4	基础设施			
4.1	给水工程	㎡	183,652.16	25.00
4.2	雨水工程	㎡	183,652.16	45.00
4.3	污水工程	㎡	183,652.16	45.00
4.4	电力工程	㎡	183,652.16	150.00
4.5	燃气工程	㎡	183,652.16	85.00
4.6	弱电工程	㎡	183,652.16	35.00
4.7	消防工程	㎡	183,652.16	20.00

1.6 建设期

本项目为在建项目，计划建设周期 24 个月，2022 年 11 月开工，因资金到位等情况导致工期延长，预计完工日期 2026 年 12 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 66,646.39 万元。其中：财政预算资金 14,646.39 万元，专项债券资金 52,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	2022 年 11-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
财政预算资金	10,000.00	4,646.39				14,646.39
专项债券资金		11,000.00	7,000.00	11,200.00	22,800.00	52,000.00
合计	10,000.00	15,646.39	7,000.00	11,200.00	22,800.00	66,646.39

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2018 年 9 月 17 日下发的《关于下达全省 2019 年城市棚户区改造项目计划（第一批）的通知》（豫保安居办〔2018〕23 号），沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目已列入全省 2019 年棚改计划和国家棚改计划。

2018 年 11 月 15 日，沈丘县发展和改革委员会出具《关于对沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目可行性研究报告的批复》（沈发改〔2018〕191 号），同意实施本项目。本项目已取得可行性研究报告的批复。

2020 年 10 月 15 日，沈丘县发展和改革委员会出具《关于对沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目可行性研究报告延期的批复》（沈发改〔2020〕379 号），本项目延期期限为 2 年。本项目已取得可行性研究报告延期的批复。

2018 年 4 月 18 日，沈丘县城乡建设规划管理办公室核发《建设用地规划许可证》（地字第 201803 号），本项目符合城乡规划要求，规划用地面积 57929.00 平方米。

2016 年 9 月 23 日，沈丘县国土资源局核发《国有土地使用权证》

（沈国用（2016）第 0222 号），土地使用权人：沈丘县住房保障管理中心；坐落位置：县城西环路西侧；地类（用途）：住房用地；使用权面积：57929 平方米。

2018 年 4 月 20 日，沈丘县环境保护局出具《关于沈丘县住房保障管理中心沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目环境影响报告表的批复》（沈环审〔2018〕12 号），原则同意本项目环境影响报告表。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于企业补贴及偿债，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。

1.10 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组

织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

1.11 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为沈丘县住房保障管理中心，主管部门为沈丘县住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为沈丘县住房保障管理中心，项目建设及运营单位均为沈丘县住房保障管理中心。

关于项目债券资金使用，由沈丘县住房保障管理中心按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由沈丘县住房保障管理中心负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由沈丘县住房保障管理中心根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由沈丘县住房保障管理中心负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

近年来，沈丘县按照市委、市政府的决策部署，把新型城镇化作为引领经济社会协调快速发展的重中之重，狠抓城中村、棚户区改造，狠抓城建重点项目建设，确保新型城镇化工作稳步、有序、顺利推进。进入“十三五”，全国城镇化发展进入以提升质量为主的转型发展新阶段，众多城市也纷纷走向“提质升级”的道路，沈丘县政府多次开展城建工作指导会议，并做出重要部署，全面贯彻习总书记系列重要讲话精神和中央城镇化工作会议、中央省市城市工作会议精神，贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，坚持政府主导，规划引领，以棚户区改造为抓手推进城镇发展提速提质提效，改善群众住房条件，完善城市功能，提高公共服务能力和基础设施的支撑能力，增强发展活力，加快新型城镇化进程，全力建设大美沈丘。

本次实施的沈丘县槐店镇小王楼棚户区改造项目征收范围区域内房屋密度高、建设使用年限久、采光通风条件差、基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，村民居住环境十分令人堪忧，不仅严重影响了城市的美观，而且阻碍了城市化进程，制约了城市的发展，已成为困扰沈丘县城市发展的“痼疾”。

根据《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的指导意

见》（豫政〔2014〕17 号），本项目改造区域符合棚户区改造的条件，且项目已经列入河南省 2019 年度棚户区改造计划，建设单位决定提出本区域的开发改造工作，通过本项目的实施，可大力改善民生、建设和谐沈丘、促进经济社会协调发展。改善棚户区居民特别是低收入家庭的居住和生活条件，提高城市土地节约集约利用水平，提升沈丘县整体形象，积极推进科学发展示范市建设，努力把棚户区改造成房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城镇社区。

基于以上，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的指导意见》（豫政〔2014〕17 号）、《河南省城乡建设三年大提升行动计划》、河南省人民政府发布的《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

棚户区在多数人的印象中具有布局结构混乱，基础设施缺失，环境卫生、消防安全、治安计生等问题突出，道路泥泞、污水横流、垃圾成堆、脏乱差的现象突出、电力通讯杂乱等现象严重等特点，这不仅影响城市面貌，还影响居民的住房环境。棚户区改造是改善人居环境、提升城市品味、推进城市化进程的必由之路，是民心工程、德政工程、千秋工程。住宅换成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、暖、有线电视等居住配套设施齐全的楼房，居民住房条件可

以得到改善；拆迁居民入住档次较高、设施齐全、功能配套的现代居住小区，实现净化、亮化、绿化、美化“四同步”，城市面貌和环境得以提升。通过改造棚户区，不仅使棚户区居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。因此本项目的实施是非常必要的。

棚户区改造作为一项住房救助工程，解决了困难群体的住房问题，体现了以人为本的科学发展观。不仅如此，在城市转型过程中，它更增加了群众对政府的信任，预防和化解了棚户区居民的冲突，促进了资源型城市的平稳转型，体现了构建和谐社会的理念。棚户区改造项目是一项为了人民群众、惠及人民群众的民心工程，是党和政府为人民群众办的一件好事、实事。项目的建设可从根本上改善和提高项目区居民住房条件和生活质量。本项目的建设是改善沈丘县居民生活环境和区域城市面貌的必然选择。

2.4 经济效益

我国的人均耕地面积只相当于世界平均水平的 1/3，一些沿海省市的人均耕地不足 0.8 亩，远低于世界公认的警戒线。作为关系民族生存根基和国家长远利益的大计，理清纠缠在土地这一不可再生资源上的种种利益冲突，并制定有利于促进城市化进程、有利于农业的现代化、有利于生态环境建设和区域经济发展、适应于市场经济总体制的土地战略，即节约集约利用土地，不仅对土地各利益相关方格外重要，更是保障城市化这一中国经济重要进程的根本所在。本项目的建

设有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题。

2.5 项目公益性

棚户区改造和治理要从城乡统筹、合理布局、节约用地、集约发展和先规划后建设的要求出发，统筹考虑城市发展与棚户区治理工作的衔接。要站在城市总体规划的高度，根据不同区位的区域功能定位，高起点、高规格编制棚户区控制性详细规划和修建性详细规划，对城改项目的土地范围、建筑房屋性质和规模、城市公共设施、公共绿地等做出明确规定，确保城改项目与城市区域功能定位相一致。科学编制城乡规划和棚户区整治、改造规划和计划，指导棚户区治理工作。在严格规划管理的前提下，合理、合法、有序地引导棚户区的转型、整治和改造。将棚户区纳入统一的规划建设管理，统一配套公共设施和市政设施，对城市的整体规划和统筹发展有着积极地影响。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目估算范围主要为工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号；

2.《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号；

3.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

4.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

5.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

6.《河南省建设工程工程量清单综合单价（2008）》（“园林绿化工程”）。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 66,646.39 万元，其中：工程费用为 45,624.47 万元，工程建设其他费用 13,613.94 万元，预备费 2,961.98 万元，建设期利息 4,446.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/单位）
一	工程费用								
1	建筑工程	27,613.71	7,204.27	1,203.38		36,021.36	㎡	183,652.16	1,961.39
1.1	住宅	18,050.77	4,813.54	1,203.38		24,067.69	㎡	133,709.40	1,800.00
1.2	商业配套	475.02	118.75			593.77	㎡	3,958.49	1,500.00
1.3	服务中心	163.41	40.85			204.26	㎡	1,361.71	1,500.00
1.4	地下建筑	8,924.51	2,231.13			11,155.64	㎡	44,622.56	2,500.00
2	设备购置		96.00	864.00		960.00	项		
2.1	电梯		48.00	432.00		480.00	部	24	200,000.00
2.2	变配电		48.00	432.00		480.00	项	1	4,800,000.00
3	室外工程	1,205.20	-			1,205.20			
3.1	道路及硬化	498.42				498.42	㎡	24,921.06	200.00
3.2	绿地	496.78				496.78	㎡	22,580.72	220.00
3.3	大门及围墙	210.00				210.00	项	1	2,100,000.00
4	基础设施		7,437.91			7,437.91			
4.1	给水工程		459.13			459.13	㎡	183,652.16	25.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/单位）
4.2	雨水工程		826.43			826.43	㎡	183,652.16	45.00
4.3	污水工程		826.43			826.43	㎡	183,652.16	45.00
4.4	电力工程		2,754.78			2,754.78	㎡	183,652.16	150.00
4.5	燃气工程		1,561.04			1,561.04	㎡	183,652.16	85.00
4.6	弱电工程		642.78			642.78	㎡	183,652.16	35.00
4.7	消防工程		367.30			367.30	㎡	183,652.16	20.00
	工程费用小计	28,818.90	14,738.18	2,067.38	-	45,624.47			
二	工程建设其他费用								
1	项目搬家、奖励及过渡安				6,351.46	6,351.46	项	1.00	63,514,560.00
2	安置区土地费用				4,779.12	4,779.12	亩	86.89	550,000.00
3	建设单位管理费				403.40	403.40	项目总投资（不含搬家、奖励及过渡安置费、土地费及管理费本身）	54,535.66	0.01
4	建设工程监理费				551.49	551.49	工程费用	45,624.47	0.01
5	建设项目前期工作咨询费				50.36	50.36	工程费用	45,624.47	0.00
6	节能评估费				28.77	28.77	工程费用	45,624.47	0.00
7	工程勘察费				365.00	365.00	工程费用	45,624.47	0.01
8	工程设计费				710.22	710.22	工程费用	45,624.47	0.02
9	环境影响评价费				14.98	14.98	工程费用	45,624.47	

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/单位）
10	招标代理服务费				34.31	34.31	工程费用	45,624.47	
11	工程造价咨询服务费				152.45	152.45	建安工程费用	43,557.09	
12	施工图审查费				35.51	35.51	工程设计费	710.22	0.05
13	工程保险费				136.87	136.87	工程费用	45,624.47	
	小计					13,613.94			
三	基本预备费					2,961.98	一+二	59,238.41	0.05
四	建设投资					62,200.39	一+二+三		
五	建设期利息					4,446.00	专项债券	52,000.00	4.5%
六	项目总投资					66,646.39			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 专项债券形成资产情况

本项目专项债券形成资产相关内容具体如下：

资产类型及数量：1.南关西街北、新安街以东区域，计划征收户数 460 户，征收房屋面积 118,600.00 平方，征收土地面积 322.00 亩。2.西关长安街以南，西蔡河以西区域，计划征收户数 616 户，征收房屋面积 167,400.00 平方米，征收土地面积 431.20 亩以上；2 个征收项目共拆迁居民 1,076 户，拆迁房屋面积 286,000.00 平方米，征收土地面积 753.20 亩。总规划用地面积 5,792.00 ㎡（86.89 亩），规划总建筑面积 183,652.16 ㎡，地上建筑面积 139,029.60 ㎡，地下建筑面积 44,622.56 ㎡。实物安置 1,090 套，安置面积 130,800.00 ㎡，安置户数 1,076 户。

经预估，项目建成后形成资产价值为 62,200.39 万元。

项目资产权益归属于沈丘县住房保障管理中心，资产持有单位为沈丘县住房保障管理中心。

本项目对专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同资产重复性融资。

本项目收入类型主要为土地出让收入。经计算，本项目债券存续期内累计净收益 95,505.09 万元，上缴财政应付债券本金及利息合计 63,700.00 万元，上缴比例 66.70%。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》;

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号);

3.《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函〔2016〕88号);

4.《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号);

5.《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号);

6.《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号);

7.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号);

8.《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号);

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》(中发〔2018〕34号);

10.《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预〔2021〕61号);

11.项目可行性研究报告及批复。

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 52,000.00 万元。其中：2023

年已发行 11,000.00 万元，2024 年已发行 7,000.00 万元，2025 年计划申请 11,200.00 万元，2026 年计划申请 22,800.00 万元；2025 年已发行 7,800.00 万元，本次申请使用 3,400.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。

2024 年发行政府专项债券资金中的 2,000.00 万元，为 2024 年河南省棚改专项债券（十期）——2024 年河南省政府专项债券（四十五期）债券中 2,000.00 万元资金用途调整，于 2024 年河南省棚改专项债券（十期）——2024 年河南省政府专项债券（四十五期）债券到期一次性偿还 2,000.00 万元本金。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金

等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		11,000.00		11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 2 年	11,000.00	7,000.00		18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 3 年	18,000.00	11,200.00		29,200.00	4.50%	1,314.00	1,314.00
第 4 年	29,200.00	22,800.00		52,000.00	4.50%	2,340.00	2,340.00
第 5 年	52,000.00		11,000.00	41,000.00	4.50%	2,340.00	13,340.00
第 6 年	41,000.00		7,000.00	34,000.00	4.50%	1,845.00	8,845.00
第 7 年	34,000.00		11,200.00	22,800.00	4.50%	1,530.00	12,730.00
第 8 年	22,800.00		22,800.00		4.50%	1,026.00	23,826.00
合计		52,000.00	52,000.00			11,700.00	63,700.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。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。

2.项目运营收入分析

本项目建成后收入主要来自土地出让收入。

本项目现金流入通过土地出让方式实现。项目土地出让价格参照近年来沈丘国土资源局成交的项目所在区域用地成交价格进行预测。

可出让地块的具体信息如下：

根据提供的近三年沈丘县土地挂牌出让信息，近三年项目所在区域涉及的土地用途出让平均价格如下：

序号	项目名称	项目位置	土地用途	面积（亩）	成交金额	单价	成交时间
1	沈丘县天龙郡置业有限公司	县城尚德路东侧，东邻经一路、南邻空地、西邻尚德路、北邻纬三路	居住（兼容商业）用地	96.4335	16,008.00	166	2018/1/29
2	沈丘县九龙府置业有限公司	县城建设路北侧，东邻安置区、南邻建设路、西邻阳光花园用地、北邻 SQ2017-21 号宗地	居住（兼容商业）用地	101.9775	18,000.00	176.51	2018/4/4
3	沈丘县住房保障管理中心	县城商务中心区，东邻 SQ2018-03 号宗地，南邻纬一路，西邻经三路，北邻建设路	居住（兼容商业）用地	52.5705	13,000.00	247.29	2018/5/15
4	沈丘恒大	县城长安东路南侧，东邻沈丘县人	居住（兼容商业）用地	153.6525	43,400.00	282.46	2018/5/16

序号	项目名称	项目位置	土地用途	面积（亩）	成交金额	单价	成交时间
	天鉴房地产发展有限公司	民医院，南邻河堤堤下道路，西邻空地，北邻长安东路					
5	沈丘县宏鑫置业有限公司	冯营乡政府所在地，东邻路,南邻路,西邻粮管所，北邻粮管所	商服 40 住宅 70	2.4855	200	80.47	2018/7/11
6	沈丘县腾业房地产	县城世纪大道东侧	商用兼容住宅	130.565	23,817.00	182.41	2018/9/26
7	沈丘县建城置业有限公司限公司	县城人民大道西侧	商用兼容住宅	105.648	18,701.00	177.01	2018/10/25
8	张建普	县城建设路北侧		88.41	19,742.00	223.3	2018/10/22
9		县城商务中心区纬三路南侧	商用兼容住宅	103.5105	19,259.00	186.06	已成交,未签订合同
10		县城商务中心区纬三路南侧	商用兼容住宅	70.92	12,981.00	183.04	已成交,未签订合同

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第 4 年开始进行土地出让，根据沈丘县土地出让情况，出让规模按照 25%、75%的比例出让，计算期第 5 年全部出让完毕。结合沈丘县总体规划和未来区域发展，并参考周边居住用地交易均价 205 万元/亩的市场情况，本项目土地出让价格按照谨慎原则以 205 万元/亩计算收入，出让期间按照每年增长 5%考虑土地增值因素。

项目运营期间土地收益情况具体如下：

年度	土地出让收入		
	单价（单位）	数量（单位）	金额
第一年			
第二年			
第三年			

年度	土地出让收入		
	单价（单位）	数量（单位）	金额
第四年	205.00	150.64	30,881.20
第五年	215.25	451.92	97,275.78
第六年			
第七年			
第八年			
合计			128,156.98

3.项目运营成本分析

该项目成本主要支出有项目开发成本、土地出让税费及基金等

A、本项目开发成本包括拆迁补偿费、建设投资费、利息。经计算本项目开发成本 9,364.26 万元。

B、土地出让税费及基金

①上解省财政费用：土地出让总价款*3%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让收入的 3%提取。

②国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。

③农业土地开发资金：土地出让面积×15 元/平方米*30%

农业土地开发资金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收

标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15%）计提。根据财综〔2004〕49 号，沈丘县土地出让平均纯收益标准按照五等别，标准为 15 元/平方米。

根据豫政办〔2004〕38 号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

④保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取。

⑤新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×64 元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准提取。根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号），沈丘土地等别为五等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为 10 元/平方米。

⑥教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）*10%

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综

〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

⑦农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）*10%

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79 号）规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

4.净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息税前收益，具体测算数据见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年
1	土地出让收入	128,156.98	30,881.20	97,275.78
2	政策性基金及费用	32,651.89	7,331.61	25,320.28
2.1	土地出让基金及费用	13,398.18	3,233.74	10,164.44
2.1.1	其中：上解省财政费用（3%）	3,844.71	926.44	2,918.27
2.1.2	农业土地开发资金	180.77	45.19	135.58
2.1.3	国有土地收益基金	2,563.14	617.62	1,945.52
2.1.4	新增建设用地有偿使用费	401.71	100.43	301.28
2.1.5	保障性安居工程资金	3,844.71	926.44	2,918.27
	土地出让业务费（2%）	2,563.14	617.62	1,945.52
	土地出让净收益	96,268.54	20,489.33	75,779.21
2.2	土地收益提取各类资金	19,253.71	4,097.87	15,155.84
2.2.1	其中：教育资金	9,626.85	2,048.93	7,577.92
2.2.2	农田水利建设资金	9,626.85	2,048.93	7,577.92
3	项目开发成本	9,364.26	3,928.93	5,435.33
3.1	土地综合整治成本	9,364.26	3,928.93	5,435.33

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年
3.1.1	腾出地块五通一平费用	3,012.80	753.2	2,259.60
3.1.2	拆迁补偿及奖励费用	6,351.46	3,175.73	3,175.73
	用于资金平衡土地相关收益	95,505.09	23,549.59	71,955.50

5.3 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		495.00	495.00	
第 2 年		810.00	810.00	
第 3 年		1,314.00	1,314.00	
第 4 年		2,340.00	2,340.00	23,549.59
第 5 年	11,000.00	2,340.00	13,340.00	71,955.50
第 6 年	7,000.00	1,845.00	8,845.00	
第 7 年	11,200.00	1,530.00	12,730.00	
第 8 年	22,800.00	1,026.00	23,826.00	
合计	52,000.00	11,700.00	63,700.00	95,505.09
本息覆盖倍数	1.50			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 95,505.09 万元，应付债券本金及利息合计 63,700.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.50。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，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**。

沈丘县2019年槐店镇丰产河二期
棚户区改造项目
实施方案

沈丘县住房保障管理中心

沈丘县财政局

二〇二二年七月

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 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 项目手续 3
1.9 债券资金使用合规性 4
1.10 项目资金保障措施 4
1.11 主管部门责任 5
1.12 项目主体及运作模式 5
第二章 项目社会经济效益 7
2.1 社会效益 7
2.2 经济效益 8
第三章 项目投资估算 9
3.1 估算范围 9
3.2 估算说明 9
3.3 投资估算表 10
3.4 专项债券形成资产情况 14
第四章 项目专项债券融资方案 15
4.1 编制依据 15
4.2 债券使用计划及期限 16
4.3 债券信息披露 16
4.4 投资者保护措施 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 23

5.4 总体评价结果 24
第六章 风险分析 25
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 25
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 25
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 26
第七章 事前绩效评估 28
7.1 事前绩效评估方法 28
7.2 事前绩效评估内容 29
7.3 事前绩效评估结论 29

第一章 项目概况

1.1 项目名称

沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为沈丘县住房保障管理中心。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为沈丘县住房保障管理中心。

沈丘县住房保障管理中心为事业单位法人，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格，作为本项目申报单位合法合规。

1.3 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

本项目建设地点为沈丘县龚寨村，金沙港湾北兴旺路以东、沟渠以南、思源学校以西、金沙港湾门前路以北。

1.5 建设规模及内容

本项目拆迁范围为滨河路以南、兆丰大道以东、东环路东、交通

路以北区域，计划拆迁户数 2,700.00 户，计划征收房屋建筑面积 716,500.00 平方米。

项目规划用地面积 382.90 亩，总建筑面积为 731,795.36 ㎡。地上建筑面积 520,767.86 ㎡，其中规划建设安置房 2,712.00 套，安置房总建筑面积 313,881.68 ㎡；另有配套商业建设以及其他设施。地下建筑面积 211,027.50 ㎡，地下机动车库 205,314.00 ㎡，地下非机动车库 5,713.50 ㎡，另规划机动车停车位 2,702.00 个，非机动车停车位 7,618.00 个。

安置区主要技术指标表

项目		数量	单位
规划建设用地面积		255,267.94	㎡
总建筑面积		731,795.36	㎡
地上建筑面积		520,767.86	㎡
其中	住宅建筑面积	313,881.68	㎡
	其他用房面积	206,886.18	㎡
地下总建筑面积		211,027.50	㎡
其中	地下机动车库	205,314.00	㎡
	非机动车库	5,713.50	㎡
居住总户数		2,712.00	户
建筑密度		0.18	%
绿地面积		89,339.36	㎡
绿地率		0.35	%
机动车停车位		2,702.00	个
其中	地上	689.00	个
	地下	2,013.00	个
非机动车停车位		7,618.00	个
其中	地上	1,829.00	个
	地下	5,789.00	个

1.6 建设期

本项目计划建设期 3 年。即 2023 年 8 月开工，因资金到位等原因导致工期延期，预计 2026 年 12 月完工。

1.7 总投资及资金筹措

本项目建设资金即总投资 230,427.73 万元。其中：财政资金安排 80,427.73 万元，占建设资金的比例为 34.90%；项目拟申请使用专项债券 150,000.00 万元，占建设资金的比例为 65.10%。

1-1 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 8-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	合计	占比
财政资金	40,213.87	40,213.87			80,427.73	34.90%
债券资金	6,000.00	9,200.00	9,200.00	125,600.00	150,000.00	65.10%
合计	46,213.87	49,413.87	9,200.00	125,600.00	230,427.73	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

本项目手续办理工作主要由沈丘县住房保障管理中心负责，包括项目可行性研究报告的批复、项目环境影响报告表的批复、工程用地、规划等。

本项目已经取得的审批手续情况如下：

（1）2022 年 3 月 22 日，沈丘县人民政府作出的《关于实施沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目的批复》（沈政文〔2022〕36 号）。

（2）2022 年 3 月 23 日，沈丘县发展和改革委员会作出的《关于

对沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目建议书的批复》（沈发改〔2022〕47 号）。

（3）2022 年 3 月 31 日，周口市生态环境局沈丘分局作出的《关于沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目不用办理环保手续的情况说明》。

（4）2022 年 3 月 31 日，沈丘县自然资源局作出的《关于沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目不涉及新增土地的情况说明》。

（5）2022 年 4 月 1 日，沈丘县发展和改革委员会作出的《关于对沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（沈发改〔2022〕101 号）。

1.9 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。

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，组织开展新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

1.11 主管部门责任

项目主管部门依法合规、确保采购产品质量前提下，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，推动本项目尽快投入使用。项目主管部门要将专项债券项目对应的政府性基金收入或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。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为沈丘县住房保障管理中心，主管部门为沈丘县住房保障管理中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为沈丘县住房保障管理中心，项目建设单位为沈丘县住房保障管理中心，项目建成后将组建新的机构负责运营。

关于项目债券资金使用，由沈丘县住房保障管理中心按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由沈丘县住房保障管理中心负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由沈丘县住房保障管理中心根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由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

本项目的实施通过对搬迁居民进行集中统一安置，解决搬迁范围内存在的环境恶劣、居住环境差的突出问题，通过腾空整合土地资源，完善所在县域的规划功能、提升城市形象。提升居民的生活质量，增加社会有效需求，促进地区社会经济协调发展。

2.1 社会效益

（1）改善区域环境，提升区域品质

项目的建设不但可以为项目区提供高质量的居住环境，还能够给该地区的人文、自然环境带来巨大的改善。

（2）有力地推进城市化进程

城市化是一个区域现代化发展水平的重要标志，也是影响城市建设尤其是房地产建设的重要因素，商业地产是城市化建设的主要内容之一。

近几年来，沈丘县城市化进程不断加快，城市基础设施、环境面貌有了较大改善。项目建设对优化投资环境、加快经济强市建设进程、促进经济和社会各项事业发展都具有重要的作用。

本项目的建成投入使用将为沈丘县城区规划范围内的土地开发腾出空间，彻底改变土地使用性质，使沈丘县的综合投资环境得到根本改善。是一项功在当代，利在千秋，造福于后代子孙的事业。

（3）带来一定的就业机会

项目的建设过程将会给包括设计院、施工单位、监理单位等提供

许多机会；项目建成以后，要想维护良好的室外环境，必须大量人员进行维护，这就给许多物业公司提供了机会。

（4）项目建设不会产生负面影响

实施项目，有助于当地社会的稳定与经济的健康可持续发展，受当地政府和居民支持。项目的建设实施不会对当地居民的生活产生负面影响，不会对当地交通、环境产生破坏作用。

2.2 经济效益

科学合理规划原有土地用途，充分挖掘建设用地的潜力。在满足土地利用总体规划、城市总体规划要求的基础上，保证当地经济发展所需要的建设用地，在建设用地总量不变的情况下增加土地的效益产出，原来无人改造或低收益的地块变成了高收益的热点地块，使土地使用效率得到切实提高，让土地资源实现了收益最大化。

棚户区改造能够有力拉动经济增长，促进居民消费，不仅可以直接推动建筑业、建材业的发展，也能够带动运输业、金融业、服务业等 30 多个相关产业发展，同时也可以为建筑公司施工、物业管理、社区服务等方面的人员提供就业机会，扩大就业范围。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括土地征收、拆迁补偿、安置区住宅及小区内基础设施等建设。

具体投资估算费用包括土地征收费用、拆迁补偿费用、安置区建设费用，工程建设其他费用，基本预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

本项目投资估算依据及标准如下：

1.《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

3.《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）；

4.《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）；

5.《关于采用政府购买棚改服务模式开展全省棚户区改造项目融资工作的通知》（豫财资合〔2015〕10号）；

6.《河南省人民政府办公厅关于加快推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（豫政办〔2016〕4号）；

7.《河南省人民政府办公厅关于印发河南省百城建设提质工程用

地保障方案的通知》（豫政办〔2016〕212 号）；

8.河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达全省 2018 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46 号）；

9.《周口市城市总体规划》（2014-2030);

10.《沈丘县土地利用总体规划》（2006-2020 年）；

11.《关于对沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》。

3.3 投资估算表

本项目总投资：230,427.73 万元，工程费用 157,054.65 万元，工程建设其他费用 58,366.32 万元（含拆迁补偿费），预备费 4,881.76 万元，建设期利息 10,125.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	**工程费用**	**134,228.94**	**21,465.70**	**1,360.00**		**157,054.65**
1	住宅	56,498.70	10,044.21	1,360.00		67,902.92
1.**1**	主体工程	47,082.25				47,082.25
1.2	装修工程	9,416.45				9,416.45
1.3	安装工程					-
1.3.**1**	给排水工程		2,511.05			2,511.05
1.3.2	强电工程		2,511.05			2,511.05
1.3.3	弱电工程		1,883.29			1,883.29
1.3.4	消防工程		1,255.53			1,255.53
1.3.5	燃气工程		1,255.53			1,255.53
1.3.6	暖通工程		627.76			627.76
1.3.7	电梯工程			1,360.00		1,360.00
2	**配套服务用房**	**37,239.51**	**4,137.72**			**41,377.24**
2.**1**	主体工程	31,032.93				31,032.93
2.2	装修工程	6,206.59				6,206.59

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
2.3	安装工程		4,137.72			4,137.72
2.3.**1**	给排水工程		1,241.32			1,241.32
2.3.2	强电工程		1,241.32			1,241.32
2.3.3	弱电工程		827.54			827.54
2.3.4	消防工程		413.77			413.77
2.3.5	暖通工程		413.77			413.77
3	**地下车库**	36,507.76	4,220.55			40,728.31
3.**1**	主体工程	36,507.76				36,507.76
3.2	安装工程					-
3.2.**1**	给排水工程		1,266.17			1,266.17
3.2.2	强电工程		1,266.17			1,266.17
3.2.3	弱电工程		844.**11**			844.**11**
3.2.4	暖通工程		422.06			422.06
3.2.5	消防工程		422.06			422.06
4	**配套设施**	**3,982.97**	**3,063.22**	**-**	**-**	**7,046.19**
4.**1**	道路	2,873.90				2,873.90
4.2	景观绿化	1,072.07				1,072.07
4.3	围墙	21.00				21.00

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
4.4	大门	16.00				16.00
4.5	小区给排水管网		1,659.24			1,659.24
4.6	小区电力		1,403.97			1,403.97
二	**建设工程其他费**				**58,366.32**	**58,366.32**
1	拆迁补偿费				52,695.56	52,695.56
2	建设单位管理费				1,070.43	1,070.43
3	工程前期咨询费				139.35	139.35
4	环境影响评估咨询费				48.04	48.04
5	工程设计费				2,140.35	2,140.35
6	工程监理费				1,672.35	1,672.35
7	工程招标代理服务费				66.23	66.23
8	施工图审查费				107.02	107.02
9	工程造价咨询费				427.00	**427.00**
三	**预备费**				**4,881.76**	**4,881.76**
1	基本预备费				4,881.76	**4,881.76**
2	涨价预备费				-	-
四	**建设投资**					**220,302.73**
五	**建设期利息**				**10,125.00**	**10,125.00**

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
六	建设总投资					**230,427.73**

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 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	313,881.68 ㎡	230,427.73	沈丘县住房保障管理中心	沈丘县住房保障管理中心	出让土地收入	是	本项目债券存续期内累计净收益 252,834.58 万元，上缴财政应付债券本金及利息合计 183,750.00 万元，上缴比例 72.68%。
	其他用房	206,886.18 ㎡						
	其他建设设置	机动车停车位 2,702.00 个，非机动车停车位 7,618.00 个，大门，小区给排水管网等						

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 150,000.00 万元。其中：2023 年已发行 6,000.00 万元，2024 年已发行 9,200.00 万元，2025 年计划使用 9,200.00 万元，2026 年计划使用 125,600.00 万元；2025 年已发行 8,200.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

2024 年申请政府专项债券资金中的 2,000.00 万元，为 2024 年河南省棚改专项债券（十期）——2024 年河南省政府专项债券（四十五期）中 2,000.00 万元资金用途调整，于 2024 年河南省棚改专项债券（十期）——2024 年河南省政府专项债券（四十五期）到期一次性偿还 2,000.00 万元本金，每年付息一次。

4.3 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，拟申请专项债券还本付息如下（为方便测算，利率统一暂按 4.5%）：

表 5-1 专项债券资金应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		6,000.00		6,000.00	4.50%	270.00	270.00
第 2 年	6,000.00	9,200.00		15,200.00	4.50%	684.00	684.00
第 3 年	15,200.00	9,200.00		24,400.00	4.50%	1,098.00	1,098.00
第 4 年	24,400.00	125,600.00		150,000.00	4.50%	6,750.00	6,750.00
第 5 年	150,000.00		6,000.00	144,000.00	4.50%	6,750.00	12,750.00
第 6 年	144,000.00		9,200.00	134,800.00	4.50%	6,480.00	15,680.00
第 7 年	134,800.00		9,200.00	125,600.00	4.50%	6,066.00	15,266.00
第 8 年	125,600.00		125,600.00		4.50%	5,652.00	131,252.00
合计		**150,000.00**	**150,000.00**			**33,750.00**	**183,750.00**

注：假设第 1 年为 2023 年且各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设期 3 年；本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即本次申请债券存续的第 3 年），收益期 4 年。

2.土地收益分析

根据《沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目可行性研究报告》，本项目征收总范围为滨河路以南、兆丰大道以东、东环路东、交通路以北区域。共分 7 个子项目，分别为：

①东城惠庄棚户区改造项目位于东城惠庄社区，沙河北、沈界路南、东环路东，征收房屋面积 65180 平方，征收土地面积 157.5 亩。

②槐店镇皇后坑棚户区改造项目位于槐店镇中心街社区，生产南街、解放街以北，东长安街南，征收房屋面积 155000 平方米，征收土地面积 421.4 亩。

③槐店镇交通西路棚户区改造项目位于槐店镇河南社区，交通东路、丙申路南，长春路西，征收房屋面积 216500 平方米，征收土地面积 564.2 亩。

④槐店镇马庄棚户区改造项目位于槐店镇马楼社区，尚德路西、电视台东、沈界公路北，征收房屋面积 15500 平方米，征收土地面积 38.5 亩。

⑤槐店镇马楼棚户区改造项目位于槐店镇马楼社区，沈界路南马

楼村，征收房屋面积 149600 平方米，征收土地面积 347.2 亩。

⑥槐店镇田沟棚户区改造项目位于槐店镇颍河社区，东环路东，滨河东路北，沙河南，征收房屋面积 29000 平方米，征收土地面积 59.5 亩。

⑦槐店镇刘楼棚户区改造项目位于槐店镇刘楼社区，滨河路南，长春路西，泰安路北，征收房屋面积 157500 平方，征收土地面积 315 亩。

综上，7 个征收项目共拆迁居民 2700 户，拆迁房屋面积 716500 平方米，征收土地面积 1903.3 亩。

假设沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目可出让土地于债券存续期第三年开始土地挂牌交易，第三年出让 30%、第四年出让 30%、第五年出让 40%。分别以 2019-2021 年生产总值平均增速(5.43%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目	面积（亩）	出让土地收益		
		按 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43%的 100%	按 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43%的 90%	按 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43%的 80%
沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目	1903.3	252,834.58	247,461.00	242,181.27

根据债券存续期测算的出让土地价格，土地出让收入预测如下：

单位：万元

项目	面积	出让土地收入

		按 2019-2021 年生产总值平均增速 6.47%的 100%	按 2019-2021 年生产总值平均增速 6.47%的 90%	按 2019-2021 年生产总值平均增速 6.47%的 80%
沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目	1903.3	345,525.08	338,224.02	331,050.49

按 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43%的 100%计算的土地收益

单位：万元

序号	项目	2019 年-2021 年生产总值(GDP)平均增速的 100%
1	出让土地收入	345,525.08
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	10,365.75
3	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	6,910.50
4	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	10,365.75
5	农业土地开发资金（出让面积㎡*15*30%）	570.99
6	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*10）	1,268.87
7	教育资金（政府性收益*10%）	31,604.32
8	农田水利建设资金（政府性收益*10%）	31,604.32
9	资金平衡净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	252,834.58

按 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43%的 90%计算的土地收益

单位：万元

序号	项目	2019 年-2021 年生产总值(GDP)平均增速的 90%
1	出让土地收入	338,224.02
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	10,146.72
3	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	6,764.48
4	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	10,146.72
5	农业土地开发资金（出让面积㎡*15*30%）	570.99
6	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*10）	1,268.87
7	教育资金（政府性收益*10%）	30,932.62
8	农田水利建设资金（政府性收益*10%）	30,932.62
9	资金平衡净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	247,461.00

按 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43%的 80%计算的土地收益

单位：万元

序号	项目	2019 年-2021 年生产总值(GDP)平均增速的 80%
1	出让土地收入	331,050.49
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	9,931.51
3	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	6,621.01
4	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	9,931.51
5	农业土地开发资金（出让面积㎡*15*30%）	570.99
6	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*10）	1,268.87
7	教育资金（政府性收益*10%）	30,272.66
8	农田水利建设资金（政府性收益*10%）	30,272.66
9	资金平衡净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	242,181.27

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 5-2 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

沈丘县 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43%的 100%计算土地价格还本付息计算表

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		270.00	270.00	
第二年		684.00	684.00	
第三年		1,098.00	1,098.00	
第四年		6,750.00	6,750.00	
第五年	6,000.00	6,750.00	12,750.00	
第六年	9,200.00	6,480.00	15,680.00	
第七年	9,200.00	6,066.00	15,266.00	
第八年	125,600.00	5,652.00	131,252.00	252,834.58
小计	150,000.00	33,750.00	183,750.00	252,834.58
本息覆盖倍数	**1.38**			

沈丘县 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43%的 90%计算土地价格还本付息计算表

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
合计	150,000.00	33,750.00	183,750.00	247,461.00
本息覆盖倍数	**1.35**			

沈丘县 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43%的 100%计算土地价格还本付息计算表

年度	借贷本息支付	项目收益

	本金	利息	本息合计	
合计	150,000.00	33,750.00	183,750.00	242,181.27
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自有资金进行支付。

5.4 总体评价结果

综上所述，沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目在债券存续期内对应收益对融资本息覆盖倍数分别为 1.38、1.35、1.32，项目预期收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会

导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90 号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176 号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：**予以支持**。

项城市产业集聚区棚改项目

实施方案

财政部门：项城市财政局

主管单位：项城市自然资源和规划局

项目单位：项城市自然资源和规划局

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目主管部门 1
1.3 项目主管部门合规性 1
1.4 项目性质 1
1.5 建设地点 1
1.6 建设规模及内容 1
1.7 建设期 2
1.8 项目手续办理情况 2
1.9 事前绩效评估情况 3
1.10 项目总投资 3
1.11 主要技术经济指标 5
1.12 主管部门责任 6
第二章 项目社会经济效益 6
2.1 社会效益 6
2.2 经济效益 7
2.3 公益性 7
第三章 项目投资估算与资金筹措 8
3.1 估算范围 8
3.2 估算说明 8
3.3 投资估算 9
3.4 项目资本金安排情况 9
3.5 建设资金来源情况 10
3.6 债券资金使用合规性 11
3.7 项目资金保障措施 12
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 14

4.3 债券规模和期限安排 14
4.4 投资者保护措施 15
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 15
5.1 项目运营模式 15
5.2 现金流入 16
5.3 现金流出 18
5.4 资金平衡分析 21
5.5 结论 22
第六章 风险分析 22
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 22
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 23
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 23
第七章 专项债券项目事前绩效评估报告 24
7.1 专项债券项目基本情况 24
7.2 专项债券项目实施的必要性 26
7.3 专项债券项目绩效目标 27
7.4 专项债券项目实施方案的有效性 28
7.5 专项债券项目预期绩效的可持续性 30
7.6 专项债券项目预算 30
7.7 其他 31

第一章 项目概况

1.1 项目名称

项城市产业集聚区棚改项目

1.2 项目主管部门

项城市自然资源和规划局

1.3 项目主管部门合规性

项城市自然资源和规划局统一社会信用代码为114117810059373535。住所：周口市项城市环城中路192号；成立日：2019年01月01日。

1.4 项目性质

棚户区改造

1.5 建设地点

项城市产业集聚区棚改项目（A区）位于项城市产业集聚区，通济支路东侧，纬一路南侧。

项城市产业集聚区棚改项目（B区）位于项城市产业集聚区蓝天支路东侧，项子路北侧。

1.6 建设规模及内容

项城市产业集聚区棚改项目总用地面积200000㎡，总建筑面积630000㎡。由二个项目组成，其中：

项城市产业集聚区棚改项目（A区）：建设用地面积108967㎡，总建筑面积343245㎡，其中：安置房建筑面积228830㎡，配套服务

用房建筑面积3950平方米（包括物业管理用房650㎡、托儿所3300㎡），沿街商业34188㎡，地下车库建筑面积62817㎡，人防地下室建筑面积13460㎡，新建安置房1907套，设置机动车位2180个。

项城市产业集聚区棚改项目（B区）：建设用地面积91033㎡，总建筑面积286755㎡，其中：安置房建筑面积191170㎡，配套服务用房建筑面积910㎡（包括物业管理用房650㎡、垃圾中转站200㎡、公厕60㎡），沿街商业30952㎡，地下车库建筑面积52478㎡，人防地下室建筑面积11245㎡,新建安置房1593套,设置机动车位1820个。

1.7 建设期

项目建设期7年。2019年6月开工，2025年12月竣工。

1.8 项目手续办理情况

（一）列入棚户区改造计划台账

项城市产业集聚区棚改项目已列入2019年河南省棚户区改造计划。

（二）项目批复文件

本项目已经取得的审批情况如下：

2018年05月24日，《建设项目环境影响登记表》备案号：201841168100000053；

2018年05月24日，《建设项目环境影响登记表》备案号：201841168100000054；

2018年05月28日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设

项目选址意见书》项规预选字第4127022018008号；

2018年05月28日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设项目选址意见书》项规预选字第4127022018009号；

2018年5月29日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设用地规划许可证》项规地字第4127022018006；

2018年5月29日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设用地规划许可证》项规地字第4127022018007。

1.9 事前绩效评估情况

评估工作组运用专家咨询、现场调研等方式，对项城市产业集聚区棚改项目进行了客观、公正的事前评估。项城市产业集聚区棚改项目申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。

总体绩效目标：置换土地123.21公顷，新建安置房3500套，项目实施可以从根本上改变项目区域基础设施落后，配套服务设施不完善，土地利用率低下；推动城乡一体化建设，带动当地商务、物流、电子、贸易、建材，装饰材料等多个相关产业及服务业发展，促进区域经济发展。

详见第七章专项债券项目事前绩效评估报告。

1.10 项目总投资

项目总投资203352万元。其中：工程费用157810.98万元，工程建设其它费用25000.59万元，基本预备费19673.83万元，建设期利息866.60万元。其中：

一、项城市产业集聚区棚改项目（A区）

总投资 110788 万元。其中：工程费用 86025.26 万元，工程建设其它费用 13621.12 万元，基本预备费 10708.32 万元，建设期利息 433.30 万元。

拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。本项目计划申请使用债券资金总额 86600 万元，已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年使用债券资金 16000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年使用债券资金 10000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 51200 万元，2 月使用 2000 万元，6 月使用 2200 万元，7 月使用 1400 万元，本次申请使用 2000 万元。剩余资金 24188 万元，由财政资金投资的方式安排。

二、项城市产业集聚区棚改项目（B 区）

总投资 92564 万元。其中：工程费用 71785.72 万元，工程建设其它费用 11379.47 万元，基本预备费 8965.51 万元，建设期利息 433.30 万元。

拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。本项目计划申请使用债券资金总额 73900 万元，已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年使用债券资金 16000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 52900 万元。剩余资金 18664 万元，由财政资金投资的方式安排。

1.11 形成资产情况

该项目形成资产主要为项目总建筑面积 630000 平方米,预估价值为 157810.98 万元。资产权益归属及资产持有单位为项城市自然资

源和规划局。资产收入项目为土地出让收入,项目收入纳入政府性基金预算收入管理，设立偿债专项账户，优先用于偿还债券本息。该项目收入全部上缴财政。

项目形成资产情况表

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	土地出让收入	630000㎡	157810.98	项城市自然资源和规划局	项城市自然资源和规划局	土地出让收入	是	71.44%

1.12 主要技术经济指标

主要技术经济指标

序号	名称	单位	A区	B区	合计	备注
一	**项目拆迁规模**					
1.1	拆迁建筑面积	㎡	318047	265703	583750	
其中	住宅面积	㎡	307871	257199	565070	
	其他附属物面积	㎡	10176	8504	18680	
1.2	拆迁户数	户	1272	1063	2335	
二	**建设规模及内容**					
2.1	建设用地面积	㎡	108967	91033	200000	
2.2	折合（亩）	亩	163.45	136.55	300	
2.3	总建筑面积（㎡）	㎡	343245	286755	630000	
其中	住宅	㎡	228830	191170	420000	
	配套社区用房	㎡	650	910	1560	
	幼儿园	㎡	3300		3300	
	配套商业	㎡	34188	30952	65140	
	地下车库	㎡	76277	63723	140000	
2.4	居住总户数	户	1907	1593	3500	

2.5	建筑容积率		2.45	2.45		
2.6	绿化率	%	36.5	36.5		
2.7	停车位	个	2180	1820	4000	
三	**经济指标**					
3.1	项目总投资	万元	110788	92564	203352	
其中	资本金	万元	24188	18664	42852	
	申请棚改专项债券	万元	86600	73900	160500	
3.2	专项债券期限	年	5	含建设期		

1.13 主管部门责任

项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门未按既定方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

本项目在专项债券存续期内，按照相关规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

本项目是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径，推动项城市经济社会健康和谐快速发展的重要举措。在这一前提下，使得本项目建设有着很好的社会效益。具

体表现在以下方面：

1、项目的改造可以从根本上改变长期以来无序建房、盲目建设造成浪费的问题，又能为推进城乡一体化进程创造条件。

2、项目的拆迁改造为城市提供了一个良好环境，可以引导和推进居民居住由分散向集中转变，实现人口向社区集中，从而带动各类资源的有效整合优化，加速实现城市市民基本公共服务均等化。

3、本项目改造后，净地出让进行后续开发工程的建设，能带动旅游、商务物流、电子贸易、建材，园艺，装饰材料等多个相关产业及服务业发展，对经济的发展和人民生活水平的提高具有重要作用。

4、本项目的改造后，能提高城市品位，优化投资环境，对于加大招商引资力度、促进城市经济发展、提高国民生产总值，均具有重大推动作用。

5、项目棚户区改造完成后，项目绿化及公共辅助设施的建成，改善区域投资环境及居民居住生活环境，推进了项城市经济的发展。

2.2 经济效益

通过本项目的实施，置换出来的土地符合项城市城市总体规划，通过土地前期开发实现了土地增值，土地增值收益将为当地政府带来强大的支持，为区域提供大量的基础设施建设资金，可以促进城市土地的有效、节约、集约利用，为实体经济提供生产资料，促进当地经济发展。

2.3 公益性

本项目是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，改善

城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件,提升城市居民居住水平、改善城市环境、完善城市功能，提高城市土地节约集约利用水平,提升城市形象,突出以人为本、统筹发展、社会和谐，大力改善人居环境，完善社会保障体系，全力维护社会稳定。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

包括本项目的土建工程、公用工程、设备及安装、总图及其它费用。

3.2 估算说明

1.国家有关行业的投资估算办法的具体规定；

2.建筑构筑物造价按当地单位造价资料估算；

3.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

4.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）

5.建设单位管理费按照财政部财建〔2016〕504 号计取；

6.勘察设计费按：《工程勘察设计收费标准》（2002 年修订）及发改价格〔2011〕534 号文计取；

7.工程招投标费:按发改价格〔2011〕534 号文计取；

8.工程监理费：按发改价格〔2007〕670 号文及发改价格〔2011〕534 号文计取；

9.工程造价咨询费：豫发改收费〔2008〕2510 号文计取；

10.设计图纸审查费设计费的 5%计取；

11.城市基础设施配套费：按相关文件不计取；

12.拆迁补偿费：根据拆迁安置方案；

13.基本预备费按8%计取。

3.3 投资估算

项目总投资203352万元。其中：工程费用157810.98万元，工程建设其它费用25000.59万元，基本预备费19673.83万元，建设期利息866.60万元。其中：

一、项城市产业集聚区棚改项目（A区）

总投资110788万元。其中：工程费用86025.26万元，工程建设其它费用13621.12万元，基本预备费10708.32万元，建设期利息433.30万元。

二、项城市产业集聚区棚改项目（B区）

总投资92564万元。其中：工程费用71785.72万元，工程建设其它费用11379.47万元，基本预备费8965.51万元，建设期利息433.30万元。

3.4 项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金42852万元，占总投资的21.07%。除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比21.07%,符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.5 建设资金来源情况

项目总投资 203352 万元，计划申请使用债券资金总额 160500 万元，已于 2019 年使用债券资金 6000 万元、2020 年使用债券资金 4000 万元，2022 年使用债券资金 32000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年使用债券资金 10000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 104100 万元，2 月使用 2000 万元，6 月使用 2200 万元，7 月使用 1400 万元，本次申请使用 2000 万元。剩余资金 42852 万元，由财政资金投资的方式安排。

分年度资金需求计划

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
专项债券（万元）	6000	4000	0	32000	4400	10000	104100	160500
财政资金（万元）	2000	2000	1000	2000	10000	6000	19852	42852
总投资（万元）	8000	6000	1000	34000	14400	16000	123952	203352

其中：

一、项城市产业集聚区棚改项目（A 区）

A 区总投资 110788 万元，拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。计划申请使用债券资金总额 86600 万元，已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年使用债券资金 16000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年使用债券资金 10000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 51200 万元，2 月使用 2000 万元，6 月使用 2200 万元，7 月使用 1400 万元，本次申请使用 2000 万元。剩余资金 24188 万元，由财政

资金投资的方式安排。

分年度资金需求计划

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
专项债券（万元）	3000	2000		16000	4400	10000	51200	86600
财政资金（万元）	1000	1000	500	1000	5000	5000	10688	24188
总投资（万元）	4000	3000	500	17000	9400	15000	61888	110788

二、项城市产业集聚区棚改项目（B区）

B区投资92564万元，拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。计划申请使用债券资金总额73900万元，已于2019年使用债券资金3000万元、2020年使用债券资金2000万元，2022年使用债券资金16000万元，2025年计划申请使用债券资金52900万元。剩余资金18664万元，由财政资金投资的方式安排。

分年度资金需求计划

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
专项债券（万元）	3000	2000		16000			52900	73900
财政资金（万元）	1000	1000	500	1000	5000	1000	9164	18664
总投资（万元）	4000	3000	500	17000	5000	1000	62064	92564

3.6 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于PPP项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、

景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

3.7 项目资金保障措施

（1）根据项目建设进度，编制项目资金使用计划，合理安排资金，做好项目资金保障工作；

（2）积极探索资金筹措方式，增强项目资金抗风险能力，保障项目资本金能够足额及时到位；

（3）加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

（4）编制应急预案，防范资金风险。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1、《中华人民共和国预算法》；

2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

3、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）；

4、《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕64 号）；

5、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

6、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》〔财预〔2015〕225 号）；

7、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

8、《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35 号）；

9、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；

10、河南省人民政府办公厅《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39 号）；

11、河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达全省2019 年棚户区改造项目计划的通知》（豫建安居办〔2018〕23 号文；

12、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）；

13、《关于做好 2018 年地方政府债务发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）；

14、《财政部 住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28号）；

15、项城市发展和改革委员会《关于项城市产业集聚区棚改项目（A 区）可行性研究报告的批复》（项发改字〔2018〕213 号）；

16、项城市发展和改革委员会《关于项城市产业集聚区棚改项目（B 区）可行性研究报告的批复》（项发改字〔2018〕214 号）。

4.2 债券使用计划

项目总投资 203352 万元，计划申请使用债券资金总额 160500 万元，已于 2019 年使用债券资金 6000 万元、2020 年使用债券资金 4000 万元，2022 年使用债券资金 32000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年使用债券资金 10000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 104100 万元，2 月使用 2000 万元，6 月使用 2200 万元，7 月使用 1400 万元，本次申请使用 2000 万元。

4.3 债券规模和期限安排

项目总投资 203352 万元，计划申请使用债券资金总额 160500 万元，已于 2019 年使用债券资金 6000 万元、2020 年使用债券资金 4000 万元，2022 年使用债券资金 32000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年使用债券资金 10000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 104100 万元，2 月使用 2000 万元，6 月使用 2200 万元，7 月使用 1400 万元，本次申请使用 2000 万元。利率按 4.5%计算，期限 5 年，按年计息，到期一次还本，债券存续期内还本付息共计 196029.50 万元。

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	计划申请专项债券规模	到期本息合计
1	项城市产业集聚区棚改项目（A 区）	110788	86600	105793
2	项城市产业集聚区棚改项目（B 区）	92564	73900	90236
3	合计	203352	160500	196029.50

4.4 投资者保护措施

1、债券偿债资金来源

本次申请专项债券将全部用于项城市产业集聚区棚改项目建设，偿债来源为该项目国有土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息由政府性基金预算统筹安排）。

项城市人民政府将根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件相关要求，将该项目收入优先用于偿还本次债券利息，如有缺口将由政府性基金统筹安排。

2、债券还款计划

本次申请专项债券，项城市政府将根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件的相关要求，以专项债券对应项目取得的收入作为偿债资金第一来源。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为项城市自然资源和规划局，项城市自然资源和规划局负责项目的建设与运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给项城市自然资源和规划

局。项目运营期内，项城市自然资源和规划局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

5.2 现金流入

一、项城市产业集聚区棚改项目（A 区）

该项目可出让用地面积 67.12 公顷，土地性质为二类居住用地，土地使用年限 70 年。容积率 2.5，出让区内规划建筑面积 167.8 万㎡。

根据土地价格预测数据，该项目到期土地出让金为 17.22 亿元，扣除中央、省市按规定提留部分后，该项目可用于资金平衡的土地收入为 14.95 亿元（详见下表）。

项城市产业集聚区棚改项目（A 区）-土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	**出让土地回款**	**万元**	**172162.80**
1	可出让地的规划建筑面积	平方米	1678000.00
2	楼面地价均价	元/平方米	1026.00
二	**土地扣减项目**	**万元**	**22679.18**
1	四项基本政策成本	万元	16708.85
2	政策性基金	万元	5970.32
三	**用于资金平衡土地相关收益**	**万元**	**149483.62**

二、项城市产业集聚区棚改项目（B 区）

该项目可出让用地面积 56.09 公顷，土地性质为二类居住用地，土地使用年限 70 年，容积率 2.5，出让区内规划建筑面积 140.23

万平方米。

根据土地价格预测数据，该项目到期土地出让金为14.38亿元，扣除中央、省市按规定提留部分后，该项目可用于资金平衡的土地收入为12.49亿元（详见下表）。

项城市产业集聚区棚改项目（B区）-土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	**出让土地回款**	**万元**	**143879.40**
1	可出让地的规划建筑面积	平方米	1402333.33
2	楼面地价均价	元/平方米	1026.00
二	**土地扣减项目**	**万元**	**18953.38**
1	四项基本政策成本	万元	13963.87
2	政策性基金	万元	4989.50
三	**用于资金平衡土地相关收益**	**万元**	**124926.02**

三、**项城市产业集聚区棚改项目总体情况**

该项目可出让用地面积123.21公顷，土地性质为二类居住用地，土地使用年限 70 年，容积率2.5，出让区内规划建筑面积308.03万平方米。

根据土地价格预测数据，该项目到期土地出让金为31.6亿元，扣除中央、省市按规定提留部分后，该项目可用于资金平衡的土地收入为27.44亿元（详见下表）

项目土地出让金测算表（汇总）

序号	项目	单位	合计
一	**出让土地回款**	**万元**	**316042.20**
1	可出让地的规划建筑面积	平方米	3080333.33
2	楼面地价均价	元/平方米	2052.00
二	**土地扣减项目**	**万元**	**41632.56**
1	四项基本政策成本	万元	30672.73
2	政策性基金	万元	10959.83
三	**用于资金平衡土地相关收益**	**万元**	**274409.64**

5.3 现金流出

一、项城市产业集聚区棚改项目（A 区）

项城市产业集聚区棚改项目（A 区）拟使用棚户区改造专项资金 86600 万元。其中已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年使用债券资金 16000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年使用债券资金 10000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 51200 万元，2 月使用 2000 万元，6 月使用 2200 万元，7 月使用 1400 万元，本次申请使用 2000 万元，利率按 4.5%计算，期限 5 年，按年计息，到期一次还本，债券存续期内还本付息共计 105793.50 万元。土地未出让前，该项目还本付息资金通过市级返还土地出让收入安排。

债券应还本付息情况如下：

项城市产业集聚区棚改项目（A 区）-还本付息情况

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
项城市产业集聚区棚改项目（A区）	2019	0.00	3000.00		3000.00	0.00	0.00
	2020	3000.00	2000.00		5000.00	99.90	99.90
	2021	5000.00			5000.00	166.70	166.70
	2022	5000.00	16000.00		21000.00	166.70	166.70
	2023	21000.00	4400.00		25400.00	886.70	886.70
	2024	25400.00	10000.00	3000.00	32400.00	1084.70	4084.70
	2025	32400.00	51200.00	2000.00	81600.00	1434.80	3434.80
	2026	81600.00		0.00	81600.00	3672.00	3672.00
	2027	81600.00		16000.00	65600.00	3672.00	19672.00
	2028	65600.00		4400.00	61200.00	2952.00	7352.00
	2029	61200.00		10000.00	51200.00	2754.00	12754.00
	2030	51200.00		51200.00	0.00	2304.00	53504.00
	合计		86600.00	86600.00		19193.50	105793.50

二、项城市产业集聚区棚改项目（B区）

项城市产业集聚区棚改项目（B区）拟使用棚户区改造专项资金73900万元。其中已于2019年使用债券资金3000万元、2020年使用债券资金2000万元，2022年使用债券资金16000万元，2025年计划申请使用债券资金52900万元，利率按4.5%计算，期限5年，按年计息，到期一次还本，债券存续期内还本付息共计90236.00万元。土地未出让前，该项目还本付息资金通过市级返还土地出让收入安排。

债券应还本付息情况如下：

项城市产业集聚区棚改项目-还本付息情况

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计

项城市产业集聚区棚改项目（B区）	2019	0.00	3000.00		3000.00	0.00	0.00
	2020	3000.00	2000.00		5000.00	99.90	99.90
	2021	5000.00			5000.00	166.70	166.70
	2022	5000.00	16000.00		21000.00	166.70	166.70
	2023	21000.00			21000.00	886.70	886.70
	2024	21000.00		3000.00	18000.00	886.70	3886.70
	2025	18000.00	52900.00	2000.00	68900.00	786.80	2786.80
	2026	68900.00		0.00	68900.00	3100.50	3100.50
	2027	68900.00		16000.00	52900.00	3100.50	19100.50
	2028	52900.00		0.00	52900.00	2380.50	2380.50
	2029	52900.00		0.00	52900.00	2380.50	2380.50
	2030	52900.00		52900.00	0.00	2380.50	55280.50
	合计		73900.00	73900.00		16336.00	90236.00

三、项城市产业集聚区棚改项目总体情况

项城市产业集聚区棚改项目拟使用棚户区改造专项资金160500万元。其中已于2019年使用债券资金6000万元、2020年使用债券资金4000万元，2022年使用债券资金32000万元，2023年使用债券资金4400万元，2024年使用债券资金10000万元，2025年计划申请使用债券资金104100万元,2月使用2000万元,6月使用2200万元，7月使用1400万元，本次申请使用2000万元，利率按4.5%计算，期限5年，按年计息，到期一次还本，债券存续期内还本付息共计196029.50万元。土地未出让前，该项目还本付息资金通过市级返还土地出让收入安排。债券应还本付息情况如下：

项城市产业集聚区棚改项目-还本付息汇总

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计

名称							
项城市产业集聚区棚改项目	2019	0.00	6000.00		6000.00	0.00	0.00
	2020	6000.00	4000.00		10000.00	199.80	199.80
	2021	10000.00	0.00		10000.00	333.40	333.40
	2022	10000.00	32000.00		42000.00	333.40	333.40
	2023	42000.00	4400.00		46400.00	1773.40	1773.40
	2024	46400.00	10000.00	6000.00	50400.00	1971.40	7971.40
	2025	50400.00	104100.00	4000.00	150500.00	2221.60	6221.60
	2026	150500.00		0.00	150500.00	6772.50	6772.50
	2027	150500.00		32000.00	118500.00	6772.50	38772.50
	2028	118500.00		4400.00	114100.00	5332.50	9732.50
	2029	114100.00		10000.00	104100.00	5134.50	15134.50
	2030	104100.00		104100.00	0.00	4684.50	108784.50
	合计		160500.00	160500.00		35529.50	196029.50

5.4 资金平衡分析

本项目估算总投资为203352万元，其中：财政资金资金42852万元；计划申请发行专项债券160500万元，已于2019年使用债券资金6000万元、2020年使用债券资金4000万元，2022年使用债券资金32000万元，2023年使用债券资金4400万元，2024年使用债券资金10000万元，2025年计划申请使用债券资金104100万元，2月使用2000万元，6月使用2200万元，7月使用1400万元，本次申请使用2000万元。在债券存续期内，还本付息共计196029.50万元。

假设项城市产业集聚区棚改项目在本期债券存续期第5年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益274409.64万元，对项目本息的覆盖倍

数为 1.40，项目收益和融资能够自求平衡。

5.5 结论

会计师事务所评估意见：假设项城市产业集聚区棚改项目土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，各项目土地全部于一年内出售完毕，预计收益对项目本息覆盖倍数为 1.40，能够实现项目收益与融资自求平衡。

律师事务所评估意见：项城市产业集聚区棚改项目项目实施机构的资格情况、申报形式符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》及相关法律法规、规范性文件要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期拖延风险

拖延项目工期，此类因素主要包括：勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目收益减少。

2.项目资金、质量和进度风险分析

资金风险表现为资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于债券资金。债券的偿债资金来源主要是拆迁置换土地出让收

益。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响项城市产业集聚区棚改项目的最大风险在于对未来土地出让计划和出让收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本期债券将严格按照《《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.利率波动风险

风险分析：在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

为控制项目融资平衡风险，项城市产业集聚区棚改项目在实施期

间，项目实施单位可根据项目实际情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息，如果遇到项目运营发生不可抗拒风险，实施单位将通过追加资本金投入，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

2.流动性风险

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

针对该风险，本期债券申报结束后，将立即向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，争取尽快获得有关部门的批准，以提高本期债券的流动性。另外，随着债券市场的发展，地方政府专项债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将降低。

第七章 专项债券项目事前绩效评估报告

7.1 专项债券项目基本情况

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。加快棚户区（城中村）改造，扩大农村危房改造试点，让更多低收入群体“居有其所”。为贯彻《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、《国务院

关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）、《关于加快推进城市棚户区工矿棚户区改造的实施意见》（豫政办〔2009〕154号）、住房城乡建设部等七部委《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190号、河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作意见》（豫政〔2014〕17号文，提出本项目为项城市产业集聚区棚改项目。

项目主管部门为项城市自然资源和规划局，项城市产业集聚区棚改项目（A区）位于项城市产业集聚区，通济支路东侧，纬一路南侧。项城市产业集聚区棚改项目（B区）位于项城市产业集聚区蓝天支路东侧，项子路北侧。

项城市产业集聚区棚改项目总用地面积200000㎡，总建筑面积630000㎡。由二个项目组成，其中：

项城市产业集聚区棚改项目（A区）：建设用地面积108967㎡，总建筑面积343245㎡，其中：安置房建筑面积228830㎡，配套服务用房建筑面积3950平方米（包括物业管理用房650㎡、托儿所3300㎡），沿街商业34188㎡，地下车库建筑面积62817㎡，人防地下室建筑面积13460㎡，新建安置房1907套，设置机动车位2180个。

项城市产业集聚区棚改项目（B区）：建设用地面积91033㎡，总建筑面积286755㎡，其中：安置房建筑面积191170㎡，配套服务用房建筑面积910㎡（包括物业管理用房650㎡、垃圾中转站200㎡、公厕60㎡），沿街商业30952㎡，地下车库建筑面积52478㎡，人防地下室建筑面积11245㎡，新建安置房1593套，设置机动车位1820

个。

项目建设期 7 年。2019 年 06 月至 2025 年 12 月。

7.2 专项债券项目实施的必要性

1.项城市产业集聚区棚改项目已列入国家棚改计划，并已纳入河南省 2019 年棚户区改造计划台账。

2.2018 年 05 月 24 日，《建设项目环境影响登记表》备案号：201841168100000053。

3.2018 年 05 月 24 日，《建设项目环境影响登记表》备案号：201841168100000054。

4.2018 年 05 月 28 日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设项目选址意见书》项规预选字第 4127022018008 号。

5.2018 年 05 月 28 日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设项目选址意见书》项规预选字第 4127022018009 号。

6.2018 年 5 月 29 日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设用地规划许可证》项规地字第 4127022018006。

7.2018 年 5 月 29 日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设用地规划许可证》项规地字第 4127022018007。

8.本项目主管部门为项城市自然资源和规划局，项目主管部门和项目单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和项目单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券

本息偿付。

9.依据国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）；河南省财政厅《河南省政府专项债务预算管理办法》（豫 财预〔2017〕2 号）；财预〔2018〕161 号《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》；本项目可用于开发土地共计 123.21 公顷用于出让，收益作为本项目还款来源。项目收益能够覆盖项目本息，做到收益自求平衡。

7.3 专项债券项目绩效目标

项城市产业集聚区棚改项目申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。

总体绩效目标：置换土地 123.21 公顷，新建安置房 3500 套，项目实施可以从根本上改变项目区域基础设施落后，配套服务设施不完善，土地利用率低下；推动城乡一体化建设，带动当地商务、物流、电子、贸易、建材，装饰材料等多个相关产业及服务业发展，促进区域经济发展。

1、 本项目各指标如下：

成本指标：

经济成本指标：财政投入系数（财政资金投入占比）为 20.10%≥20%。

2、产出指标：

数量指标：置换土地 123.21 公顷、新建安置房 3500 套；

质量指标：竣工验收率>100%、工程质量评级为优；

时效指标：项目完工及时率>95%、项目一次性通过验收。

3、效益指标：

经济效益指标：项目实施实现区域内土地增值，促进城市土地的有效、节约、集约利用，促进当地经济发展。本项目可实现土地收益 274409.64 万元；

4、社会效益指标：明显改善城中村居民居住条件；

可持续影响指标：项目实施为城市提供了一个良好环境，可以引导和推进居民居住由分散向集中转变，实现人口向社区集中，从而带动各类资源的有效整合优化。项目档案存档率达到 100%。

5、满意度指标

服务对象满意度指标：安置居民满意度达到 100%。

7.4 专项债券项目实施方案的有效性

1、本项目已纳入河南省 2019 年棚户区改造计划台账，项城市自然资源和规划局通过招投标确定项目施工单位，建立资金使用台账，财政配套资金纳入年度预算，专项债资金到位后及时使用。

2、本项目建设规模大，建设周期长。主要风险是拆迁是否完成、安置房建设资金能否到位、工程质量风险、土地出让风险。针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

（1）拆迁风险：承建方事前做好充分的入户调查，考虑多种补

偿方案，制订多种应对措施，通过细致入微的工作化解拆迁风险。

（2）资金风险：项目建设单位要准确估计项目周期内资金投入高峰期，合理制定项目资本金、利用好各级政府的各项优惠政策，在保证质量的前提下，加强专项债券在项目周期内的拟投放计划监管，加快项目实施进度，尽可能规避融资风险。

（3）工程质量风险：在项目实施过程中，拟采取公开招标方式选择规划设计、建设施工、监理等有关单位，同时，充分运用项目承办单位在地产开发方面的管理经验，确保项目质量达标。

（4）土地出让风险：对项目各阶段、各方面风险进行系统地识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，确保安置区置换地块尽早投入市场招拍挂，保证项目能够按时足额付息，债券到期时能够足额还本付息。

3、影响项目收益的风险及控制措施：结合该项目收益、融资规模、利率水平和近三年财政资金收入情况，本次融资偿还风险较低，财政按期偿还全部本息能力较强。

（1）流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（2）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5 号），企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。债券存续期内，上述税收优惠政策可能发生变化，如国家税收政策发生调整，将导致投资者持有专项债券投资收益发生相应波动。

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

（3）债券到期不能偿还本息的风险

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

7.5 专项债券项目预期绩效的可持续性

经相关部门对进行竣工验收，项目资金使用严格执行政府招投标制度及专项资金使用管理规定，通过项目实施，极大提高了安置区居民生活条件，实现人口向社区集中，促进城市经济发展，提升区域招商引资能力，改善居住环境，推进了项城市经济的发展。

7.6 专项债券项目预算

本项目总投资 203352 万元，计划申请使用债券资金总额 160500 万元，已于 2019 年使用债券资金 6000 万元、2020 年使用债券资金

4000 万元，2022 年使用债券资金 32000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年使用债券资金 10000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 104100 万元。剩余资金 42852 万元，通过财政方式安排。

7.7 其他

无。