安阳市示范区羊店棚户区改造安置房项目

实施方案

日期：二〇二五年十二月

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 1
1.5 建设规模及内容 2
1.6 经济技术指标 2
1.7 建设期 3
1.8 项目手续 3
1.9 主管部门责任 3
1.10 项目主体及运作模式 3
第二章 项目建设背景及社会经济效益 5
2.1 建设背景 5
2.2 社会效益 5
2.3 经济效益 6
2.4 项目公益性 6
第三章 项目投资估算与资金筹措 7
3.1 估算范围 7
3.2 估算说明 7
3.3 投资估算表 7
3.4 资金筹措计划 12
3.5 专项债券形成资产情况 12
3.6 债券资金使用合规性 12
3.7 项目资金保障措施 13
第四章 项目专项债券融资方案 14
4.1 编制依据 14
4.2 债券使用计划及期限 14
4.3 债券信息披露 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 16

5.1 应付债券本息情况 16
5.2 经营现金流分析 16
5.3 项目本息覆盖倍数 26
5.4 总体评价结果 26
第六章风险分析 27
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 27
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 27
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 28
第七章事前绩效评估 29
7.1 事前绩效评估方法 29
7.2 事前绩效评估内容 29
7.3 事前绩效评估结论 29

第一章 项目概况

1.1 项目名称

安阳市示范区羊店棚户区改造安置房项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局
统一社会信用代码	114105000547403701
机构性质	机关单位
法定代表人	曹红
机构地址	安阳市锦泰东大街与金凤路交叉口建工大厦 3 楼
赋码机关	中共安阳县委机构编制委员会办公室

安阳市城乡一体化示范区城市发展服务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

本项目建设地点位于安阳县（示范区）文昌大道与金凤路交叉口东南（AD4-7-1-1）。

1.5 建设规模及内容

本项目建成后主要用于南羊店村庄及周边区域拆迁安置，拆迁范围为文昌大道以南、金凤路以东、弦歌大道以北、左辅路以西。涉及拆迁征收区域总占地约 767 亩，征收户数约 495 户，人数约 1,897 人。本项目规划建设用地面积 44,255.00 平方米（约 4.43 公顷），总建筑面积约 152,538.13 平方米，其中地上建筑面积 110,257.54 平方米，包括住宅、配套服务用房、幼儿园、商业等；地下建筑面积 42,280.59 平方米。配套建设绿化、给排水、消防、电力、燃气、热力、出行道路等设施，建设安置房 828 套。

1.6 经济技术指标

表 1-2 项目主要技术经济指标一览表

序号	项目	单位	数量	控规指标
1	总用地面积	㎡	44,255.00	
2	总建筑面积	㎡	152,538.13	
3	地上建筑面积	㎡	110,257.54	
3.1	住宅	㎡	101,525.34	
3.2	配套服务用房	㎡	5,045.00	
其中	物业管理设施	㎡	440.00	
	社区用房	㎡	300.00	
	居委会	㎡	50.00	
	公厕	㎡	80.00	
	治安联防站	㎡	30.00	
	文化活动站	㎡	400.00	
	便利店	㎡	100.00	
	养老服务设施	㎡	295.00	
	托儿所	㎡	200.00	
	幼儿园	㎡	3,150.00	用地 5,240.00 ㎡
3.3	商业	㎡	3,687.20	
4	地下建筑面积	㎡	42,280.59	
4.1	住宅地下室面积	㎡	11,280.59	
4.2	车库面积	㎡	31,000.00	
5	总户数	户	828	
6	建筑占地面积	㎡	8,450.02	

序号	项目	单位	数量	控规指标
7	绿化率	%	40.02	≥40%
8	建筑密度	%	19.07	≤22%
9	容积率	/	2.49	
10	机动车停车位	辆	1,103	地下车位，1 辆/100 ㎡
11	非机动车停车位	辆	2,205	2 辆/100 ㎡
12	出行道路	m		长 470 米，宽 60 米

1.7 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2026 年 12 月，完工时间 2029 年 11 月。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得安阳县发展和改革委员会《关于安阳市示范区羊店棚户区改造安置房项目可行性研究报告的批复》（安县发改城市〔2023〕21 号），原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

1.9 主管部门责任

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

1.10 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局，主管部门为安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局。项目建设单位为安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局，项目资产登记单位为安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局。关于项目债券资金使用，由安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。关于项目收益收缴，由安阳市城乡一体化示范区城市发展服务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，由安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由安阳市城乡一体化示范区城

市发展服务局负责组付息资金。

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

第二章 项目建设背景及社会经济效益

2.1 建设背景

住房问题是重要的民生问题，加快保障性住房建设，是党中央、国务院改善民生、促进房地产市场平稳健康发展的重要举措。《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）中也指出，政府将加快保障性安居工程规划建设。

本项目为贯彻落实国家和河南省关于棚户区改造工作的相关文件精神，尽快改善广大居民的住房条件。本项目建设完成后，居民生活环境及生活设施条件趋于完善，道路及场地硬化使得住户出行更加便捷，大面积的绿化使居住环境更加优美，是进一步推进安阳县（示范区）安居工程建设的有力措施，是全面落实科学发展观和建设和谐社会的重要体现，它必将对安阳县（示范区）经济的发展起到积极的推动作用。

在此背景下，安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局提出了本项目的建设。

2.2 社会效益

本项目效益主要体现在综合效益和社会效益方面，本项目建成投入使用后将为安阳县（示范区）的土地开发腾出空间，优化城市功能， 使安阳县（示范区）的综合投资环境和生态环境得到根本改善，是一项功在当代、利在千秋，造福于后代子孙的民生事业。

本项目通过现代化安置小区的建设，可改善居民当前“脏、乱、差”的生活环境，使之搬入环境优美、设施齐全的新型社区，使广大群众感受到党和政府的关怀，体现以人文本的发展理念，社会发展成果人民共享，促进家庭和谐幸福。

项目的实施可有效提升安阳县（示范区）的整体形象，有助于加快城市建设步伐，促进经济转型升级，推动城市经济社会快速发展。

项目的实施有利于安阳县（示范区）土地节约集约利用，更好的服务于城市规划，完善城市功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化，充分体现人与环境的和谐发展。

2.3 经济效益

棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。2008 年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。此举将有效改善困难群众住房条件，缓解城市内部二元矛盾，提升城镇综合承载能力，促进经济增长与社会和谐。

加快棚户区改造，是一件利在当代、功在千秋的大事，是贯彻落实党的十八大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是加强城市基础设施建设、完善城市功能、推动内涵式发展的重要内容，处理好棚户区改造问题，对于加快城镇化健康发展，全面建成小康社会，具有重要的现实意义。

2.4 项目公益性

棚户区改造是完善城市功能和客观要求。棚户区安全隐患突出， 严重影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。实施棚户区改造，完善配套设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展。

棚户区改造是促进经济社会协调发展的有效途径。实施棚户区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）；

2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）；

3.《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》（HAAI-31-2016）；

6.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

7.《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）；

8．近期当地建设工程材料基准价格信息。

3.3 投资估算表

本项目总投资 85,954.49 万元，其中：工程费用 56,379.73 万元，工程建设其他费用 17,124.55 万元（含拆迁补偿费用 11,880.00 万元），预备费 3,675.21 万元，建设期利息为 8,775.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	45,512.08	8,694.12	2,173.53		56,379.73			
（一）	地上部分	28,492.32	6,643.96	1,660.99		36,797.27			
1	住宅	26,396.59	6,247.23	1,561.82		34,205.64	㎡	101,525.34	3,369.17
	主体工程	18,274.56				18,274.56	㎡	101,525.34	1,800.00
	装饰装修工程	8,122.03				8,122.03	㎡	101,525.34	800.00
	给排水工程		1,218.30	304.58		1,522.88	㎡	101,525.34	150.00
	电气工程		1,461.96	365.49		1,827.45	㎡	101,525.34	180.00
	消防工程		1,055.86	263.97		1,319.83	㎡	101,525.34	130.00
	弱电工程		649.76	162.44		812.20	㎡	101,525.34	80.00
	暖通工程		812.20	203.05		1,015.25	㎡	101,525.34	100.00
	燃气工程		609.15	152.29		761.44	㎡	101,525.34	75.00
	电梯		440.00	110.00		550.00	部	22	250,000.00
2	配套服务用房	1,210.80	230.06	57.51		1,498.37	㎡	5,045.00	2,970.01
	主体工程	908.10				908.10	㎡	5,045.00	1,800.00
	装饰装修工程	302.70				302.70	㎡	5,045.00	600.00
	给排水工程		52.47	13.12		65.59	㎡	5,045.00	130.00

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价（元）
	电气工程		72.65	18.16		90.81	㎡	5,045.00	180.00
	弱电工程		24.22	6.05		30.27	㎡	5,045.00	60.00
	暖通工程		32.29	8.07		40.36	㎡	5,045.00	80.00
	消防工程		48.43	12.11		60.54	㎡	5,045.00	120.00
3	商业	884.93	166.67	41.66		1,093.26	㎡	3,687.20	2,965.01
	主体工程	663.70				663.70	㎡	3,687.20	1,800.00
	装饰装修工程	221.23				221.23	㎡	3,687.20	600.00
	给排水工程		22.12	5.53		27.65	㎡	3,687.20	75.00
	电气工程		53.10	13.27		66.37	㎡	3,687.20	180.00
	消防工程		38.35	9.59		47.94	㎡	3,687.20	130.00
	弱电工程		23.60	5.90		29.50	㎡	3,687.20	80.00
	暖通工程		29.50	7.37		36.87	㎡	3,687.20	100.00
（二）	地下部分	13,106.98	1,539.01	384.75		15,030.74	㎡	42,280.59	3,555.00
	土建工程	11,415.76				11,415.76	㎡	42,280.59	2,700.00
	装饰装修工程	1,691.22				1,691.22	㎡	42,280.59	400.00
	给排水工程		253.68	63.42		317.10	㎡	42,280.59	75.00
	电气工程		507.37	126.84		634.21	㎡	42,280.59	150.00
	弱电工程		202.95	50.74		253.69	㎡	42,280.59	60.00

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价（元）
	消防工程		405.89	101.47		507.36	㎡	42,280.59	120.00
	暖通工程		169.12	42.28		211.40	㎡	42,280.59	50.00
（三）	室外工程部分	951.78	511.15	127.79		1,590.72			
1	道路、广场等	561.75				561.75	㎡	18,121.12	310.00
2	绿化	390.03				390.03	㎡	17,728.86	220.00
3	小区内部管网工程		471.15	117.79		588.94			
	给排水		115.98	28.99		144.97	㎡	18,121.12	80.00
	电气		130.47	32.62		163.09	㎡	18,121.12	90.00
	弱电		86.98	21.75		108.73	㎡	18,121.12	60.00
	热力		72.48	18.12		90.60	㎡	18,121.12	50.00
	燃气		65.24	16.31		81.55	㎡	18,121.12	45.00
4	大门		40.00	10.00		50.00	项	2	250,000.00
（四）	出行道路	2,961.00				2,961.00	项	1	29,610,000.00
二	工程建设其他费				17,124.55	17,124.55			
1	前期工作咨询费				31.79	31.79			
2	建设单位管理费				354.62	354.62			
3	勘察费				338.28	338.28			

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价（元）
4	设计费				1,183.97	1,183.97			
5	工程监理费				338.28	338.28			
6	招标代理费				52.78	52.78			
7	工程造价服务咨询费				451.04	451.04			
8	工程保险费				381.43	381.43			
9	场地准备及临时设施费				281.90	281.90			
10	城市基础设施配套费				1,830.46	1,830.46			
11	拆迁补偿费				11,880.00	11,880.00			
三	预备费				3,675.21	3,675.21			
四	建设期利息				8,775.00	8,775.00			
五	总投资	45,512.08	8,694.12	2,173.53	29,574.76	85,954.49			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

本项目总投资为 85,954.49 万元，资金来源为：财政资金 20,954.49 万元；申请地方政府专项债券资金 65,000.00 万元。

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
财政预算资金	12,000.00	4,000.00	4,954.49	20,954.49	24.38%
专项债券资金	35,000.00	30,000.00		65,000.00	75.62%
合计	47,000.00	34,000.00	4,954.49	85,954.49	100.00%
占比	54.68%	39.56%	5.76%	100.00%	

除专项债券及财政资金外，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。

3.5 专项债券形成资产情况

本项目建成后主要用于南羊店村庄及周边区域拆迁安置，拆迁范围为文昌大道以南、金凤路以东、弦歌大道以北、左辅路以西。涉及拆迁征收区域总占地约 767 亩，征收户数约 495 户，人数约 1,897 人。本项目规划建设用地面积 44,255.00 平方米（约 4.43 公顷），总建筑面积约 152,538.13 平方米，其中地上建筑面积 110,257.54 平方米，包括住宅、配套服务用房、幼儿园、商业等；地下建筑面积 42,280.59 平方米。配套建设绿化、给排水、消防、电力、燃气、热力、出行道路等设施，建设安置房 828 套。

经预估，项目建成后形成固定资产价值为 85,954.49 万元，项目资产权益归属于项目单位安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局，资产登记在项目单位，本项目债券存续期内预计收入 178,711.95 万元，其中：经营收入涉及土地出让收入；现金流出 52,726.94 万元；现金净流入 125,985.01 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 74.81%。

3.6 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。

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 65,000.00 万元。其中：2026 年计划使用 35,000.00 万元，2027 年计划使用 30,000.00 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 10 年，在债券存续期每一年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有

重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下。

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		35,000.00		35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 2 年	35,000.00	30,000.00		65,000.00	4.50%	2,925.00	2,925.00
第 3 年	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00	2,925.00
第 4 年	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00	2,925.00
第 5 年	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00	2,925.00
第 6 年	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00	2,925.00
第 7 年	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00	2,925.00
第 8 年	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00	2,925.00
第 9 年	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00	2,925.00
第 10 年	65,000.00		35,000.00	30,000.00	4.50%	2,925.00	37,925.00
第 11 年	30,000.00		30,000.00		4.50%	1,350.00	31,350.00
合计		65,000.00	65,000.00			29,250.00	94,250.00

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

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）根据国家年度统计公报，2022 年、2023 年、2024 年居民消费价格上涨

幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅为 0.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 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 10 年，建设 3 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 4 年），收益期 8 年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	安置住房	土地出让收入	178,711.95	100.00%
合计			178,711.95	**100.00%**

（1）土地出让收入

①拟出让面积

本项目可腾出土地面积为 767.00 亩，规划为居住用地。

②出让价格

参考中国土地市场网近年来安阳县本地普通商品住房用地成交价格，结合土地位置因素，基于谨慎性原则，设定住房用地的基础地价为 220.00 万元/亩。

表 5-3 土地出让价格参考表

时间	位置	用途	亩数	出让金（万元）	价格（万元/亩）
2024/7/2	亚龙湾路与站南大道交叉口西北	城镇住宅-普通商品住房用地	33.98	10,687.00	314.52
2023/8/28	站南大道与辛安路交叉口东北	城镇住宅-普通商品住房用地	34.57	11,060.00	319.89
2022/4/2	白璧镇崇义路与文明大道交叉口西北角	城镇住宅-普通商品住房用地	28.49	9,212.00	323.34
平均值					319.25

供地结果信息

行政区:	河南省安阳市安阳县	电子监管号:	410522202480000090-1
项目名称:	政府西苑		
项目位置:	京龙海路与站南大道交叉口西北		
土地面积(㎡):	22652.93		
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业
土地级别:	二级	成交价格(万元):	10687

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	2024-08-01	5343.5	-
	2	2024-12-25	5343.5	-

土地使用权人:	安阳万瑞置业有限公司				
约定容积率:	下限: 1	上限: 2		约定交地时间:	2024-12-29
约定开工时间:	2025-12-29			约定竣工时间:	2028-12-28
实际开工时间:	2026-08-01			实际竣工时间:	2029-08-01
批准单位:	安阳县人民政府			合同签订日期:	2024-07-02

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

供地结果信息

行政区:	河南省安阳市安阳县	电子监管号:	410522202380000042
项目名称:	合鑫环境公馆项目		
项目位置:	站南大道与丰安路交叉口东北		
土地面积(㎡):	23049.34		
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业
土地级别:	二级	成交价格(万元):	11060

分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-09-27	5530	-
	2	2023-11-26	5530	-

土地使用权人:	河南合鑫房地产开发有限公司				
约定容积率:	下限: 1	上限: 2		约定交地时间:	2024-02-24
约定开工时间:	2025-02-23			约定竣工时间:	2028-02-23
实际开工时间:	-			实际竣工时间:	-
批准单位:	安阳县人民政府			合同签订日期:	2023-08-28

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

供地结果信息

行政区：	河南省安阳市安阳县	电子监管号：	4105222022B00047-2
项目名称：	安阳市城乡一体化示范区建设投资有限公司		
项目位置：	白壁镇崇义路与文明大道交叉口西北角		
土地面积(㎡)：	18993.25		
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)：	9212

	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	2022-04-28	4606	--
	2	2022-09-25	4606	--

土地使用权人：	安阳景江房地产开发有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.2	约定交地时间：	2022-09-29
约定开工时间：	2023-09-29				约定竣工时间：	2026-09-28
实际开工时间：	2026-09-29				实际竣工时间：	2029-09-29
批准单位：	安阳县				合同签订日期：	2022-04-02

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

③土地价格增速预测

根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%。综上所述并基于谨慎性原则，将增速 0.80%作为地价目标增长率比例计算土地价格增长，具体如下表所示：

表 5-4 土地出让价格增幅表

项目	单价（万元/亩）
价格增幅	0.80%
第 1 年	220.00
第 2 年	221.76
第 3 年	223.76
第 4 年	225.77
第 5 年	227.80
第 6 年	229.85
第 7 年	231.92
第 8 年	234.01

项目	单价（万元/亩）
第 9 年	236.11
第 10 年	238.24
第 11 年	240.38

结合项目的基本情况，本项目可出让土地拟于第 4 年出让 96.00 亩，第 5 年出让 96.00 亩，第 6 年出让 96.00 亩，第 7 年出让 96.00 亩，第 8 年出让 96.00 亩，第 9 年出让 96.00 亩，第 10 年出让 96.00 亩，第 11 年出让 95.00 亩。

则项目现金流入情况如下：

表 5-5 土地出让收入表

金额单位：人民币万元

年度	土地出让单价	土地出让面积（亩）	收入合计
第 4 年	225.77	96.00	21,673.89
第 5 年	227.80	96.00	21,868.95
第 6 年	229.85	96.00	22,065.77
第 7 年	231.92	96.00	22,264.36
第 8 年	234.01	96.00	22,464.74
第 9 年	236.11	96.00	22,666.93
第 10 年	238.24	96.00	22,870.93
第 11 年	240.38	95.00	22,836.38
合计		767.00	178,711.95

3.项目运营成本分析

本项目运营成本主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
上缴省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	59.00 元/平方米*30%
新增建设用地有偿使用费	48.00 元/平方米
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3%
土地出让业务费	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%

类型	征收标准
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

表 5-6 土地出让成本表

金额单位：人民币万元

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
1.上缴省财政费用	650.22	656.07	661.97	667.93	673.94	680.01	686.13	685.09	5,361.36
2.农业土地开发基金	113.28	113.28	113.28	113.28	113.28	113.28	113.28	112.10	905.06
3.国有土地收益基金	433.48	437.38	441.32	445.29	449.29	453.34	457.42	456.73	3,574.25
4.新增建设用地有偿使用费	307.20	307.20	307.20	307.20	307.20	307.20	307.20	304.00	2,454.40
5.保障性安居工程资金	650.22	656.07	661.97	667.93	673.94	680.01	686.13	685.09	5,361.36
6.土地出让业务费	433.48	437.38	441.32	445.29	449.29	453.34	457.42	456.73	3,574.25
7.教育资金	1,908.60	1,926.16	1,943.87	1,961.74	1,979.78	1,997.98	2,016.34	2,013.66	15,748.13
8.农田水利建设资金	1,908.60	1,926.16	1,943.87	1,961.74	1,979.78	1,997.98	2,016.34	2,013.66	15,748.13
合计	6,405.08	6,459.70	6,514.80	6,570.40	6,626.50	6,683.14	6,740.26	6,727.06	52,726.94

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

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 4 年	21,673.89	6,405.08	15,268.81
第 5 年	21,868.95	6,459.70	15,409.25
第 6 年	22,065.77	6,514.80	15,550.97
第 7 年	22,264.36	6,570.40	15,693.96
第 8 年	22,464.74	6,626.50	15,838.24
第 9 年	22,666.93	6,683.14	15,983.79
第 10 年	22,870.93	6,740.26	16,130.67
第 11 年	22,836.38	6,727.06	16,109.32
合计	178,711.95	52,726.94	125,985.01

5.现金流量分析

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

表 5-8 项目现金流量表测算明细表

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	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	178,711.95				21,673.89	21,868.95	22,065.77	22,264.36	22,464.74	22,666.93	22,870.93	22,836.38
经营活动支出（含税费）	52,726.94				6,405.08	6,459.70	6,514.80	6,570.40	6,626.50	6,683.14	6,740.26	6,727.06
经营活动产生的现金净额	125,985.01				15,268.81	15,409.25	15,550.97	15,693.96	15,838.24	15,983.79	16,130.67	16,109.32
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出（含建设期利息）	85,954.49	47,000.00	34,000.00	4,954.49								
投资活动产生的现金净额	85,954.49	47,000.00	34,000.00	4,954.49								
三、融资活动产生的现金												
财政资金	20,954.49	12,000.00	4,000.00	4,954.49								
债券资金	65,000.00	35,000.00	30,000.00									
银行借款												

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
偿还运营期债券本金	65,000.00										35,000.00	30,000.00
偿还银行借款本金												
支付债券利息	20,475.00				2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	1,350.00
支付银行借款利息												
融资活动产生的现金净额	870.51	47,000.00	34,000.00	4,954.49	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	37,925.00	31,350.00
四、净现金流量	39,160.01				12,343.81	12,484.25	12,625.97	12,768.96	12,913.24	13,058.79	21,794.33	15,240.68
五、累计现金流量	39,160.01				12,343.81	24,828.06	37,454.03	50,222.99	63,136.23	76,195.02	54,400.69	39,160.01

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-9 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益现金流入
	本金	利息	本息支出	
第 1 年	-	1,575.00	1,575.00	
第 2 年	-	2,925.00	2,925.00	
第 3 年		2,925.00	2,925.00	
第 4 年		2,925.00	2,925.00	15,268.81
第 5 年	-	2,925.00	2,925.00	15,409.25
第 6 年	-	2,925.00	2,925.00	15,550.97
第 7 年	-	2,925.00	2,925.00	15,693.96
第 8 年		2,925.00	2,925.00	15,838.24
第 9 年		2,925.00	2,925.00	15,983.79
第 10 年	35,000.00	2,925.00	37,925.00	16,130.67
第 11 年	30,000.00	1,350.00	31,350.00	16,109.32
合计	65,000.00	29,250.00	94,250.00	125,985.01
本息覆盖倍数	1.34			

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 125,985.01 万元，应付债券本金及利息合计 94,250.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.34 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，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。

濮阳县棚户区及城中村改造项目

实施方案

濮阳县住房和城乡建设局

濮阳县财政局

日期：二〇二四年九月

目录

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

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

第一章项目概况

1.1 项目名称

本项目包含9个子项目（以下简称“本项目”或“项目”）分别是：

金堤小区安置房建设项目（三期）

盘锦小区安置房建设项目（三期）

濮阳县城北棚户区改造项目

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目

龙城国际安置房建设项目（四期）

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目

清河小区安置房建设项目

濮上人家安置房建设项目（三期）

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目。

1.2 项目参与单位

本项目专项债券申请单位为濮阳县住房和城乡建设局。

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

1.3 项目性质

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

债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5 建设规模及内容

1、金堤小区安置房建设项目（三期）项目

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

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

2、盘锦小区安置房建设项目（三期）项目

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

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

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

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

3、濮阳县城北棚户区改造项目

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

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

4、濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目

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

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

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

5、龙城国际安置房建设项目（四期）项目

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

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

6、濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目

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

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

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

7、清河小区安置房建设项目

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

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

8、濮上人家安置房建设项目（三期）项目

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

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

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

9、濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目

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

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

1.6 建设期

本项目计划施工周期 36 个月，因资金到位情况影响，预计 2026年完工。

1.7 项目总投资

金堤小区安置房建设项目（三期）总投资为 63,762.00 万元。

盘锦小区安置房建设项目（三期）总投资为 179,141.00 万元。

濮阳县城北棚户区改造项目总投资为 49,500.00 万元。

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

龙城国际安置房建设项目（四期）总投资为 98，998.00 万元。

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目总投资为 47,000.00 万元。

清河小区安置房建设项目总投资为 194,630.00 万元。

濮上人家安置房建设项目（三期）总投资为 91,270.00 万元。

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

1.8 债券资金使用合规性

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

存在上述情形。

1.9 项目资金保障措施

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

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

1.10 主管部门责任

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

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

2.2 经济效益

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

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

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

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

2.3 项目公益性

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

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章项目投资估算

3.1 项目投资估算

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

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

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

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目本项目总

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

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

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

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

濮上人家安置房建设项目（三期）本项目总投资为 91,270.00 万

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

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

3.2 项目资金筹措计划

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

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

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

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

20.6%，债券申请 79,000.00 万元， 占总投资的 79.4%。

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

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

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

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

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

第四章项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

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

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

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

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

7.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；

10.《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；

11.项目可行性研究报告及批复。

4.2 债券使用计划及期限

本项目拟申请使用棚改专项债券资金 710,100.00 万元， 已于 2018 年发行债券资金 80,000.00 万元，2019 年发行债券资金 123,100.00 万元，2020 发行债券资金 70,800.00 万元，2021 年发行债券资金 107,300.00 万元，2022 发行债券资金 167,700.00 万元，2024 发行债券资金 5,000.00 万元，2025 已使用 债 券 43,900.00 万元，2026年计划使用债券112,300万元。其中已发行60,000.00万元。本次申请 20,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

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

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

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

表 5-1-1 项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2018 年		80,000.00		80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2019 年	80,000.00	123,100.00		203,100.00	4.00%	8,124.00	8,124.00
2020 年	203,100.00	42,800.00		245,900.00	4.00%	9,836.00	9,836.00
2021 年	245,900.00	107,300.00		353,200.00	4.00%	14,128.00	14,128.00
2022 年	353,200.00	167,700.00		520,900.00	4.00%	20,836.00	20,836.00
2023 年	520,900.00			520,900.00	4.00%	20,836.00	20,836.00
2024 年	520,900.00	5,000.00		525,900.00	4.00%	20,836.00	20,836.00
2025 年	525,900.00	43,900.00		682,100.00	4.00%	21,036.00	21,036.00
2026 年	682,100.00	112,300.00		682,100.00	4.00%	27,284.00	27,284.00
2027 年	682,100.00		80,000.00	602,100.00	4.00%	27,284.00	107,284.00
2028 年	602,100.00		123,100.00	479,000.00	4.00%	24,084.00	147,184.00
2029 年	479,000.00		42,800.00	436,200.00	4.00%	19,160.00	61,960.00
2030 年	436,200.00		107,300.00	328,900.00	4.00%	17,448.00	124,748.00
2031 年	328,900.00		167,700.00	161,200.00	4.00%	13,156.00	180,856.00
2032 年	161,200.00		-	161,200.00	4.00%	6,448.00	6,448.00
2033 年	328,900.00		5,000.00	323,900.00	4.00%	13,156.00	18,156.00
2034 年	161,200.00		156,200.00	5,000.00	4.00%	6,448.00	162,648.00
2035 年	112,300.00		112,300.00		4.00%	4,492.00	116,792.00
合计		682,100.00	682,100.00			273,300.00	955,400.00

表 5-1-2 调整资金还本付息表

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

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

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

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

2.项目运营收入分析

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

序号	位置	土地面积（㎡）	中标总地价（万元）	单位土地价格（元/㎡）	因素调整	权重	计算权重（元/㎡）
1	城区红旗路南侧、解放路东侧	23,267.00	11,168.16	4,800.00	97.02%	0.33	1,552.32
2	城区规划路北侧、解放路东侧	20,706.40	9,939.07	4,800.00	97.02%	0.33	1,552.32
3	龙苑路北侧、吉庆路西侧	64,852.70	21,401.39	3,300.00	100.00%	0.33	1,100.00
	综合单价					1.00	4,200.00

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

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

3.预计出让产生的净现金流入

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

金额单位：人民币万元

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

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

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2018 年		3,200.00	3,200.00	
2019 年		8,124.00	8,124.00	
2020 年		10,888.80	10,888.80	
2021 年		15,180.80	15,180.80	
2022 年		21,888.80	21,888.80	
2023 年		21,888.80	21,888.80	
2024 年		21,888.80	21,888.80	
2025 年		22,088.80	22,088.80	
2026 年		23,844.80	28,336.80	38,220.00
2027 年	80,000.00	28,336.80	108,336.80	40,131.00
2028 年	123,100.00	25,136.80	148,236.80	126,412.65
2029 年	42,800.00	20,212.80	63,012.80	199,099.92
2030 年	107,300.00	18,500.80	125,800.80	46,456.65
2031 年	167,700.00	14,208.80	181,908.80	48,779.48
2032 年	-	7,500.80	7,500.80	51,218.46
2033 年	5,000.00	14,208.80	19,208.80	53,779.38
2034 年	43,900.00	7,500.80	51,400.80	56,468.35
2035 年	112,300.00	5,544.80	117,844.80	296,458.82
2036 年		1,052.80	1,052.80	442,082.36
2037 年		1,052.80	1,052.80	
2038 年		1,052.80	1,052.80	
2039 年		1,052.80	1,052.80	
2040 年		1,052.80	1,052.80	
2041 年		1,052.80	1,052.80	
2042 年		1,052.80	1,052.80	
2043 年		1,052.80	1,052.80	
2044 年		1,052.80	1,052.80	
2045 年		1,052.80	1,052.80	

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

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

专项债券不用于土地费用和拆迁安置费。

5.4 总体评价结果

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

第六章风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，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**。

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目
实施方案

项目单位：南阳市宛隆投资发展有限公司

主管部门：南阳市宛城区住房和城乡建设局

财政部门：南阳市宛城区财政局

2023 年 3 月

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目单位 1
1.3 项目性质 2
1.4 建设地点 3
1.5 主要建设内容及规模 3
1.6 项目建设期 4
1.7 项目总投资 4
1.8 主管部门责任 4
第二章 项目社会经济效益 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 估算依据 7
3.3 投资估算明细表 8
3.4 资金筹措及分年度投资计划 10
3.5 债券资金使用合规性 10
3.6 资金保障措施 10
第四章 项目专项债券融资方案 11
4.1 编制依据 11

4.2 债券资金申请及使用计划 11
4.3 项目主体及运作模式 11
4.4 债券信息披露 12
4.5 投资者保护措施 12
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 14
5.1 本期债券应付本息情况 14
5.2 项目收益预测 14
5.3 土地出让成本预测 17
5.4 募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况.....18
5.5 土地出让收益预测及本息覆盖倍数 19
5.6 综述结论 20
第六章 风险分析 21
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....21
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 21
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 22
第七章 事前绩效评估情况 23
7.1 事前绩效评估方法 23
7.2 事前绩效评估内容 23
7.3 事前绩效评估结论 23

第一章 项目概况

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目计划申请使用债券资金总额66,000.00万元，已于2025年使用债券资金13,800.00万元，已于2026年使用债券资金15,600.00万元，本次申请使用8,900.00万元，债券期限为10年。

1.1 项目名称

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目。

1.2 项目单位

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目的实施主体为南阳市宛隆投资发展有限公司;经核查,公司目前持有统一社会信用代码为91411302MA9N6RRC0C的《营业执照》，其基本情况如下：

名称	南阳市宛隆投资发展有限公司		
法定代表人	王艳	成立日期	2022年11月18日
注册资本	陆仟玖佰零伍万圆整	营业期限	长期
住所	河南省南阳市宛城区东关街道进贤街189号三楼306室		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；土地调查评估服务；市政设施管理；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；仓储设备租赁服务；停车场服务许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)		
股东及持股比例	南阳市宛城区国有资本运营管理有限公司，100%		

经核查，公司唯一股东为南阳市宛城区国有资本运营管理有限公司；公司股东南阳市宛城区国有资本运营管理有限公司为南阳市宛城区财政局持股100%的国有独资公司，根据《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部

令第 32 号），公司为南阳市宛城区国有资本运营管理有限公司持股 100%的国有全资企业。

根据南阳市宛城区财政局出具的情况说明，公司不存在政府隐性债务。

综上，南阳市宛隆投资发展有限公司系有效存续的国有全资企业且不存在政府隐性债务，具备申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7 日下发的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目已列入全省 2021 年城市棚户区改造计划。该项目属于棚户区改造类型项目，具备公益性及一定的收益性，属于 2023 年新增专项债券资金投向领域。本项目的实施符合国家、河南省及南阳市关于棚户区改造的相关政策。

1、项目建设必要性

近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，南阳市坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作。本项目的建设范围内多数房屋是装修简单，使用功能极为不齐，居住环境严重缺乏公共服务设施，已不能满足人民群众的基本生活需要。棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。

要加快城市化建设，推动城市经济结构调整，就必须满足城镇居民对居住建设施的需求，按照高标准、高起点、规范化、各种公用服务配套设施的完善以及现代化生态化建设城市的建设要求进行城镇建设。本项目建成后，可加快和推进现代化城市建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础，从而促进南阳市经济快速健康发展。同时项目建设可从根本上改善项目区居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平，让安置群众住进新居，为乡镇企业发展提供平台，为扩大就业增添岗位，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积

极效应。

2、项目具备公益性

目前，我国改革发展正处在一个关键时期，改革开放以来，随着经济的发展，国人的生活水平大大提高，与此同时，也出现了地区差距、城乡差距、居民差距日益扩大的趋势。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，无力改善居住状况。

本项目建设通过采取切实有效的措施，不仅可以改善居民的居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，显著提高他们的生活质量，提高幸福指数，能促进社会稳定，化解社会矛盾，更好地体现以人为本的执政理念。加大保障和改善民生工作力度，有序推进项目区改造，促进经济平稳较快发展，从而使得更多的人享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正，具有显著的社会效益。

3、项目具备收益性

棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。结合棚户区改造，大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。从一定意义上说，棚户区改造不仅是一项民生工程，还事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。本项目的建设，还能够拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，因此发展潜力很大，具有显著的收益性。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于信臣路以南、两相路以北、南都路以西、老庄菜市场以东区域地块 S2。

1.5 主要建设内容及规模

总建筑面积 188,359.80 ㎡。其中：地上建筑面积 120,528.60m²（含住宅建筑面积 117,622.56m²，公共配套面积 2,852.34m²），地下建筑面积 67,831.20m²（含人防）。7 栋 20 层高层住宅和 1 栋 1 层社区配套用房，建设安置房 1,126 套。并

配建大门、围墙、给排水、道路、绿化等配套基础设施工程。

1.6 项目建设期

本项目计划建设期为 30 个月。

1.7 项目总投资

本项目计划总投资为 101,268.91 万元，其中工程费用为 62,193.90 万元，工程建设其他费为 11,113.30 万元，预备费为 3,665.36 万元，建设期利息为 10,260.00 万元，征拆相关费用为 14,036.35 万元。

1.8 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

1、项目建设是重大民生工程、重大发展工程的需要。通过加快推进棚户区改造,有利于缓解城市内部二元结构矛盾,可加快和推进现代化城市建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础,同时项目建设可从根本上改善该地居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

2、项目建设是完善城市功能、提高城市品味、推进城镇化进程的需要。为了加快棚户区改造步伐，提高居民生活质量，规范城区规划区改造建设秩序，全面贯彻习总书记系列重要讲话精神和中央城镇化工作会议、中央省市城市工作会议精神，贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，坚持政府主导，规划引领,以棚户区改造为抓手推进城镇发展提速提质提效,改善群众住房条件，完善城市功能，提高公共服务能力和基础设施的支撑能力，增强发展活力，加快城市化进程。

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

2.2 经济效益

1、项目建设是加强土地集约利用的需要。土地是城市发展的空间和城市功能的载体,土地供应与保障状况如何,直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。本项目将坚决贯彻执行国家及河南省的有关文件,实行统一的土地价格管理和用地指标管理，根据上级下达的用地计划，确定年度各类用地数量，实行定性定量供地。

2、本项目是土地资源“再生”利用的需要。棚户区改造区域内目前分布着大量的农民宅基地，缺少科学规划，土地使用过程中存在着容积率低、利用粗放、

布局零乱、效率不高等现象。通过本项目的实施，将充分挖掘该区区域内原有建设用地的潜力，大大提高土地使用效率，盘活现有存量土地，实现有限土地资源的“再生”利用，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，为未来城市发展提供可观的用地保障。

3、本项目是拉动经济增长、缓解就业压力的需要。本项目的实施能够激活房地产行业，促进当地消费的增长并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，不仅可以使当地人员获得就业机会，还可以拉动市政投资和消费，增强城市吸引力，加速经济增长，吸引外来投资，扩大招商引资规模，拓展当地城市发展空间，加快当地经济发展，对缓解城镇就业压力，对周边县市经济的发展也将起到巨大的推动作用。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括新建建筑物土建、设备、安装等的工程费用，包含建设单位管理费、设计费、监理费等其它费用，包含基本预备费、征拆相关费用、建设期利息等。

3.2 估算依据

（1）《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）。

（2）《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）。

（3）《2013 工程清单计价规范》（GB50500-2013）。

（4）《河南省市政工程预算定额》（HA A1-31-2016）。

（5）《河南省建设工程工程量清单综合单价定额（2008)》“E 园林绿化工程”。

（6）《河南省建设工程消防技术中心关于发布 2022 年 1~6 月人工费、机械人工费、管理费指数的通知》（豫建消技〔2022]2 号）。

（7）建筑固定资产投资以现行建筑固定资产投资标准及费率为依据。

（8）《建设工程计价方法及计价依据》。

（9）《投资项目可行性研究指南》。

（10）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）。

（11）南阳市建设工程造价信息第四期。

（12）同类工程造价情况。

（13）现行投资估算的有关规定。

（14）建设单位提供的基础资料和数据。

（15）设备工程材料价格以市场价格价并参考供应商报价情况估算。

3.3 投资估算明细表

本项目计划总投资为 101,268.91 万元，其中工程费用为 62,193.90 万元，工程建设其他费为 11,113.30 万元，预备费为 3,665.36 万元，建设期利息为 10,260.00 万元，征拆相关费用为 14,036.35 万元。项目总投资估算表如下所示：

总投资估算表

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价	总价	比例	备注
一	工程费用				62193.90	61.41%	
1	建筑工程				59446.24		
1.1	住宅	㎡	117622.56	3040.00	35757.26		
1.2	公共配套用房	㎡	2852.34	2640.00	753.02		
1.3	地下室出地面积	㎡	53.70	1680.00	9.02		
1.4	地下建筑	㎡	67831.20	3380.00	22926.95		
2	设备				1155.00		
3	辅助工程				1592.66		
3.1	绿化面积	㎡	15341.20	200	306.82		
3.2	道路及硬化	㎡	16128.14	240	387.08		
3.3	大门及围墙	项	1	500000	50.00		
3.4	室外附属设施	㎡	31469.34	240	755.26		
3.5	室外活动场地	㎡	1869.89	500	93.49		
二	工程建设其他费用	单位	计费基数	费率	11113.30	10.97%	
三	预备费	万元			3665.36	3.62%	费率 5%
四	建设期利息	万元			10260.00	10.13%	利率 4.5%
五	征拆相关费用	万元			14036.35		
六	总投资	万元			101268.91	100.00%	

3.4 资金筹措及分年度投资计划

本项目估算总投资为 101,268.91 万元，资金来源为自有资金与地方政府专项债券资金。拟申请地方政府专项债券资金 66,000.00 万元，占比 65.17%；自有资金 35,268.91 万元，占比 34.83%。项目分年度投资计划为：

单位：万元

序号	资金来源	第一年	第二年	第三年	合计
1	专项债券资金	13,800.00	52,200.00	—	66,000.00
2	自有资金	10,000.00	20,000.00	5,268.91	35,268.91
合计		**23,800.00**	**72,200.00**	**5,268.91**	**101,268.91**

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1、《中华人民共和国预算法》；

2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

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

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

5、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

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

7、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）；

8、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

9、《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）；

10、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）；

11、项目可行性研究报告。

4.2 债券资金申请及使用计划

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目计划申请使用债券资金总额 66,000.00 万元，已于 2025 年使用债券资金 13,800.00 万元，已于 2026 年使用债券资金 15,600.00 万元，本次申请使用 8,900.00 万元，债券期限为 10 年。债券资金仅用于本项目安置区工程建设，不用做居民拆迁安置补偿费等其他投资。

4.3 项目主体及运作模式

根据南阳市宛城区发展和改革委员会核发的《关于宛城区梧桐雅居（人才公寓）项目等 4 个项目法人变更的批复》（宛区发改[2023]8 号），本项目债券申

请单位为南阳市宛隆投资发展有限公司，主管部门为南阳市宛城区住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位、建设单位为及运营单位均为南阳市宛隆投资发展有限公司。

关于项目债券资金使用，由南阳市宛隆投资发展有限公司按照建设进度，向南阳市宛城区财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益缴，由南阳市宛城区财政局负责根据项目土地出让情况，及时将项目产生的土地出让收益归集。

关于债券本息偿付，由南阳市宛城区财政局根据基金收入管理制度，将项目土地出让收益用于支付到期的债券本息。

4.4 债券信息披露

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

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

4.5 投资者保护措施

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

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 本期债券应付本息情况

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目申报使用专项债券资金 66,000.00 万元，其中已于 2025 年已发行 13800 万元。基于谨慎原则，申报使用的债券票面利率 4.50%，期限 10 年，在债券存续期每年支付一次债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起 10 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		13,800.00		13,800.00	4.50%	621.00	621.00
第 2 年	13,800.00	52,200.00		66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第 3 年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第 4 年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第 5 年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第 6 年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第 7 年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第 8 年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第 9 年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第 10 年	66,000.00		13,800.00	52,200.00	4.50%	2,970.00	16,770.00
第 11 年	52,200.00		52,200.00	-	4.50%	2,349.00	54,549.00
合计		**66,000.00**	**66,000.00**			**29,700.00**	**95,700.00**

5.2 项目收益预测

（一）基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地全部为居住用地。经查询近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，债券存续期内土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金等，剩余资金用于偿还专项债券本息。

（二）拟出让土地四至、面积、用地性质

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目腾空土地面积为392,203.96㎡，其中：城市道路面积 82,287.28 ㎡，城市绿地面积 58,106.29 ㎡，原地安置面积 40,644.20 ㎡，可供出让面积 211,166.19 ㎡；本次拟出让土地面积为 211,166.19 ㎡，全部为居住用地，具体地块位置如下表：

地块编号	四至范围	拟出让土地面积（㎡）	用地性质
地块 1	信臣路以南、南都路以西	35,067.79	居住用地
地块 2	丹江路以南、白河大道以东	176,098.40	居住用地
合计		**211,166.19**	

（三）拟出让土地价格预测

经查询南阳市2019年-2022年土地成交居住用地32宗；结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素，本项目土地出让单价预测按照以下 32 宗土地出让平均单价 8,346.01 元/㎡计算；明细如下：

序号	宗地辖区	用地单位	位置	面积		用途	成交时间	成交价款	单价
				平方米	亩				
1	宛城区	南阳市龙都房地产开发有限公司	两相路以北、孔明路以西区域	14339.3	21.509	城镇 住宅	2019.1.11	7750	5,404.73
2	宛城区	南阳中港置业有限公司	孔明路以西、区间路以南、商检局以	8972.8	13.459	城镇 住宅	2019.4.2	6230	6,943.21
3	宛城区	南阳恒飞置业有限公司	宛城区雪枫路以北、珠江路以西区	30442.7	45.664	城镇住宅	2019.7.30	20580	6,760.24
4	宛城区	南阳市鑫邦房地产开发有限公司	宛城区光武路以南、独山大道西侧	21322.27	31.983	商住	2019.6.12	18660	8,751.41
5	宛城区	南阳木兰花置业有限公司	雪枫路以南、仲景路以东	9784.1	14.676	城镇 住宅	2019.9.17	6616	6,761.99
6	宛城区	南阳市星旺房地产开发有限责任公司	纬八路以北、泰山路以西、白桐一分	14944.7	22.417	城镇 住宅	2019.9.17	10100	6,758.25
7	宛城区	南阳木兰花置业有限公司	雪枫路以南、仲景路以东、溧河以西	10030	15.045	城镇 住宅	2019.9.17	6812	6,791.63
8	宛城区	南阳木兰花置业有限公司	雪枫路以南、仲景路以东、规划区间	18122.5	27.184	城镇 住宅	2019.10.15	13620	7,515.52
9	宛城区	南阳市广苑房地产开发有限公司	光武路以北、独山大道西侧	69285.6	103.929	商住	2019.11.21	54100	7,808.26
10	宛城区	南阳市万盛房地产开发有限公司	光武路以北、独山大道东侧	47993.9	71.99	城镇住宅	2020.1.1	27730	5,777.82
11	宛城区	南阳市鑫邦房地产开发有限公司	规划明山路以西、建设路北侧	10491.7	15.738	商住	2020.6.13	9050	8,625.87
12	宛城区	南阳市鑫邦房地产开发有限公司	独山大道以西、建设路北侧	6393.5	9.59	商住	2020.7.8	5421	8,478.92
13	宛城区	南阳市鑫邦房地产开发有限公司	独山大道以西、建设路北侧	12618.2	18.927	商住	2020.8.2	10770	8,535.29

序号	宗地辖区	用地单位	位置	面　积		用途	成交时间	成交价款	单价
				平方米	亩				
14	宛城区	郑州金科百俊房地产开发有限公司	纬七路以北、规划区间路以西	38770.19	58.155	城镇 住宅	2020.11.12	35000	9,027.55
15	宛城区	郑州市塬峰置业有限公司	雪枫路以北、泰山路以西	47481.20	71.222	城镇住宅用地	2020.12.3	46420	9,776.50
16	宛城区	南阳市宏馨房地产开发有限责任公司	孔明路以北、关帝庙路以西	9311.8	13.968	住宅兼容商用	2021.2.4	8690	9,332.25
17	宛城区	鸿发商贸集团龙达置业有限公司	邓禹路以东、范蠡路以南	30999.5	46.499	住宅兼容商用	2021.3.3	27930	9,009.82
18	宛城区	南阳宏景新城投资有限公司	雪枫路以北、南新路以西	29336.15	44.004	住宅用地	2021.3.3	26670	9,091.17
19	宛城区	河南天工建设集团房地产开发有限公司	华山路以西、纬七路以北	13569.457	20.354	住宅	2021.4.13	12350	9,101.32
20	宛城区	南阳中锦置业有限公司	独山大道以东、医圣祠街以北	26828.73	40.243	住宅兼容商用	2021.4.13	25810	9,620.28
21	宛城区	河南永安房地产开发有限公司	两相路以南、新东路东侧、汉城河以	8290.57	12.436	住宅	2021.5.8	8442	10,182.65
22	宛城区	河南永安房地产开发有限公司	两相路以南、新东路东侧、汉城河以	3568.81	5.353	住宅	2021.5.8	3399	9,524.18
23	宛城区	南阳华盛置业有限公司	张衡路以南、孔明路以东	28071.66	42.108	商住	2021.7.6	25690	9,151.58
24	宛城区	南阳市华盛置业有限公司	张衡路以南、孔明路以东	2656.01	3.984	城镇住宅用地、商服用地	2022-9-20	2240	8,433.70
25	宛城区	南阳宏鑫房地产开发有限公司	南都路与范蠡路交叉口西北角	8007.11	12.0106	城镇住宅用地、商业用地	2022-7-26	6489	8,104.05
26	宛城区	南阳宏鑫房地产开发有限公司	南都路与范蠡路交叉口西北角	26914.4	40.3714	城镇住宅用地、商业用地	2022-7-26	21811	8,103.84
27	宛城区	南阳兴创置业有限公司	工农路以西、荣祥街以东、汉冶路以	20068.9	30.1032	城镇住宅用地、商业用地	2022-7-26	17200	8,570.47
28	宛城区	南阳兴创置业有限公司	工农路以西、荣祥街以东、汉冶路以	25288.93	37.9332	城镇住宅用地、商业用地	2022-7-26	20050	7,928.37
29	宛城区	南阳市东鑫置业有限公司	独山大道以东、光武路以北、汉冶路	5275.36	7.913	城镇住宅用地、商业用地	2022-6-24	4063	7,701.84
30	宛城区	南阳市东鑫置业有限公司	独山大道以东、光武路以北、汉冶路	10184.72	15.277	城镇住宅用地、商业用地	2022-6-24	7845	7,702.72
31	宛城区	南阳市万盛房地产开发有限公司	光武路以北、独山大道以东	943	1.4145	城镇住宅用地、商业用地	2022-3-2	899	9,533.40
32	宛城区	南阳宛宏城开实业有限公司	建设东路以北、新东路以西	14335.41	21.503	城镇住宅用地	2022-2-8	17580	12,263.34
		平均单价（元/㎡）							**8,346.01**

（四）土地出让收入预测

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

土地性质	地块	四至范围	规划实际用地（平方米）	地价单价（元/㎡）	目前土地出让总价(万元)
居住用地	地块 1	信臣路以南、南都路以西	35,067.79	8,346.01	29,267.60
居住用地	地块 2	丹江路以南、白河大道以东	176,098.40	8,346.01	146,971.82

合计	211,166.19		176,239.42

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
单价（元/㎡）				8,346.01	8,346.01	8,346.01	8,346.01	8,346.01	8,346.01	8,346.01	
出让面积（㎡）				30,166.60	30,166.60	30,166.60	30,166.60	30,166.60	30,166.60	30,166.59	211,166.19
土地出让收入（万元）				**25,177.06**	**25,177.06**	**25,177.06**	**25,177.06**	**25,177.06**	**25,177.06**	**25,177.06**	**176,239.42**

5.3 土地出让成本预测

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省金国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分宛城区标准为 47 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收

类型	征收标准
	入的 2%比例执行。
新增建设用地使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），宛城区 34 元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），教育资金为土地出让收益的 10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）从土地出让收益中提取 10%用于农田水利建设。

项目实现土地出让成本情况如下：

预计土地出让成本预测表

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
1、土地出让收入				**25,177.06**	**25,177.06**	**25,177.06**	**25,177.06**	**25,177.06**	**25,177.06**	**25,177.06**	**176,239.42**
2、土地出让基金及费用				**2,638.80**	**2,638.80**	**2,638.80**	**2,638.80**	**2,638.80**	**2,638.80**	**2,638.80**	**18,471.60**
2.1 上解省财政费用				755.31	755.31	755.31	755.31	755.31	755.31	755.31	5,287.17
2.2 农业土地开发资金				35.50	35.50	35.50	35.50	35.50	35.50	35.50	248.50
2.3 国有土地收益基金				503.54	503.54	503.54	503.54	503.54	503.54	503.54	3,524.78
2.4 保障性安居工程资金				755.31	755.31	755.31	755.31	755.31	755.31	755.31	5,287.17
2.5 土地开发费用				503.54	503.54	503.54	503.54	503.54	503.54	503.54	3,524.78
2.6 新增建设用地使用费				85.60	85.60	85.60	85.60	85.60	85.60	85.60	599.20
3、土地出让收益(1-2)				**22,538.26**	**22,538.26**	**22,538.26**	**22,538.26**	**22,538.26**	**22,538.26**	**22,538.26**	**157,767.82**
4、土地收入提取各类资金				**4,507.66**	**4,507.66**	**4,507.66**	**4,507.66**	**4,507.66**	**4,507.66**	**4,507.66**	**31,553.62**
4.1 教育资金				2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	15,776.81
4.2 农田水利建设资金				2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	15,776.81
土地出让成本合计(2+4)				**7,146.46**	**7,146.46**	**7,146.46**	**7,146.46**	**7,146.46**	**7,146.46**	**7,146.46**	**50,025.22**

5.4 募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融

资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为 1.32 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地预期收益
第 1 年		621.00	621.00	
第 2 年		2,970.00	2,970.00	
第 3 年		2,970.00	2,970.00	
第 4 年		2,970.00	2,970.00	18,030.60
第 4 年		2,970.00	2,970.00	18,030.60
第 6 年		2,970.00	2,970.00	18,030.60
第 7 年		2,970.00	2,970.00	18,030.60
第 8 年		2,970.00	2,970.00	18,030.60
第 9 年		2,970.00	2,970.00	18,030.60
第 10 年	13,800.00	2,970.00	16,770.00	18,030.60
第 11 年	52,200.00	2,349.00	54,549.00	
合计	**66,000.00**	**29,700.00**	**95,700.00**	**126,214.20**
本息覆盖倍数	**1.32**			

5.5 土地出让收益预测及本息覆盖倍数

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售。

按本次预测居住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	土地出让收入	土地出让成本	土地出让净收益（1-2）	土地出让累计净收益	债券本息	债券本息覆盖倍数
第 1 年					95,700.00	1.32
第 2 年						
第 3 年						
第 4 年	25,177.06	7,146.46	18,030.60	18,030.60		
第 5 年	25,177.06	7,146.46	18,030.60	36,061.20		
第 6 年	25,177.06	7,146.46	18,030.60	54,091.80		
第 7 年	25,177.06	7,146.46	18,030.60	72,122.40		
第 8 年	25,177.06	7,146.46	18,030.60	90,153.00		
第 9 年	25,177.06	7,146.46	18,030.60	108,183.60		

第 10 年	25,177.06	7,146.46	18,030.60	126,214.20		
第 11 年						

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 126,214.20 万元，债券本息合计 95,700.00 万元，本息覆盖倍数 1.32 倍。

5.6 综述结论

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

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

2、如确实出现收入无法按时充分实现的情况，项目单位将通过调减投资计划、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

3、项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，

保证还本付息资金。

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照4.0%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

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

第七章 事前绩效评估情况

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

7.1 事前绩效评估方法

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

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

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

（以下无正文）

南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目
实施方案

项目单位：南阳众益城乡建设投资集团有限公司

主管部门：南阳市卧龙区住房和城乡建设局

财政部门：南阳市卧龙区财政局

2024 年 3 月

目录

第一章 项目概况 1

1.1 项目名称 1

1.2 项目单位 1

1.3 项目性质 1

1.4 项目改造范围、安置方式和腾空地块情况.....3

1.5 建设地点 4

1.6 主要建设内容及规模 4

1.7 项目建设期 4

1.8 项目总投资 4

1.9 主管部门责任 4

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 估算依据 8

3.2 投资估算明细表 8

3.3 资金筹措及分年度投资计划 14

3.4 债券资金使用合规性 14

3.5 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 债券资金申请及使用计划 17
4.3 项目主体及运作模式 17
4.4 债券信息披露 18
4.5 投资者保护措施 18
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 20
5.1 本期债券应付本息情况 20
5.3 土地出让成本预测 30
5.4 募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况.....32
5.5 土地出让收益预测及覆盖倍数 32
5.6 综述结论 33
第六章 风险分析 34
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....34
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 34
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 35
第七章 事前绩效评估情况 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

南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目项目计划申请使用债券资金总额 90,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 1,000.00 万元，已于 2026 年申请使用 63,700.00 万元，本次申请使用 12,500.00 万元，债券期限为 10 年。

1.1 项目名称

南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目。

1.2 项目单位

南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目项目的项目单位为南阳众益城乡建设投资集团有限公司。公司系有效存续的国有独资企业且不存在政府隐性债务，具备申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

2023 年 8 月 22 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于调整郑州等部分地市棚改项目的复函》（豫房稳办函〔2023〕3 号），南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目已列入河南省棚改计划及国家棚改计划。本项目属于棚户区改造类型项目，具备公益性及一定的收益性，属于 2023 年新增专项债券资金投向领域。本项目的实施符合国家、河南省及南阳市关于棚户区改造的相关政策。

1.3.1 项目建设必要性

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

1.3.2 项目具备公益性

棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，无力改善居住状况，经过棚户区改造，采取切实有效的措施，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，改变他们的居住和生活条件，显著提高他们的生活质量，提高居民的幸福指数，从而使得更多的人享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正，具有显著的社会效益。

1.3.3 项目具备收益性

棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。结合棚户区改造，大力调整产业结构，加快发展现代

服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。从一定意义上说，棚户区改造不仅是一项民生工程，还事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。本项目的建设，还能够拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，因此发展潜力很大，具有显著的收益性。

1.4 项目改造范围、安置方式和腾空地块情况

征收范围：

《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），征收房屋范围为规划七路以东、滨河路以西、邕河以北、规划四路以南。安置住房四至范围为孔明路以东、滨河路以西、规划四路以南、京宛大道以北。年度计划征收户数 568 户，年度计划征收房屋建筑面积为 219,856 平方米,年度计划新开工安置房套数 1704。

腾空地块情况：

根据南阳市卧龙区规划发展中心出具的《关于七里园乡白塔村城中村改造项目的规划意见》，该项目腾空地块面积为 775,186.56 平方米（579.772 亩），其中：城市道路用地面积为 126,935.21 平方米、城市绿地用地面积为 145,937.16 平方米、河道绿地用地面积为 90,533.24 平方米、河道用地面积为 25,266.64 平方米、原地安置地块面积为 95,003.12 平方米、可供出让面积 291,511.16 平方米。该项目腾空可出让地块面积为 291,511.19 平方米，其中：居住用地面积为 257,120.35

平方米、商业用地面积为 34,390.84 平方米。

1.5 建设地点

该项目位于孔明路以东、滨河路以西、规划四路以南、京宛大道以北区域。

1.6 主要建设内容及规模

南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目总用地面积 135,885.25 ㎡（203.83 亩），实用地面积 95,003.12 ㎡（142.51 亩），总建筑面积 442,577.95 ㎡，其中，地上面积 290,572.96 ㎡，地下建筑面积 152,004.99 ㎡；并进行相关给排水工程、电力工程、绿化工程、室外硬化工程、亮化工程、大门、广场、围墙等相关附属设施的建设。

1.7 项目建设期

本项目计划建设期为 3 年。

1.8 项目总投资

项目估算总投资为 202,288.24 万元，其中，工程费 144,274.49 万元，工程建设其他费 30,380.98 万元，预备费 8,732.77 万元，建设期利息 18,900.00 万元。

1.9 主管部门责任

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

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

1、项目建设是重大民生工程、重大发展工程的需要。通过加快推进棚户区改造,有利于缓解城市内部二元结构矛盾,可加快和推进现代化城市建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础,同时项目建设可从根本上改善该地居民生活环境和条件,提高群众的生活质量和水平,发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

2、项目建设是完善城市功能、提高城市品味、推进城镇化进程的需要。为了加快棚户区改造步伐，提高居民生活质量，规范城区规划区改造建设秩序,全面贯彻习总书记系列重要讲话精神和中央城镇化工作会议、中央省市城市工作会议精神，贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，坚持政府主导，规划引领，以棚户区改造为抓手推进城镇发展提速提质提效，改善群众住房条件，完善城市功能，提高公共服务能力和基础设施的支撑能力，增强发展活力，加快城市化进程。

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

工程。

2.2 经济效益

1、项目建设是加强土地集约利用的需要。土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。本项目将坚决贯彻执行国家及河南省的有关文件，实行统一的土地价格管理和用地指标管理，根据上级下达的用地计划，确定年度各类用地数量，实行定性定量供地。

2、本项目是土地资源“再生”利用的需要。棚户区改造区域内目前分布着大量的农民宅基地，缺少科学规划，土地使用过程中存在着容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象。通过本项目的实施，将充分挖掘该区区域内原有建设用地的潜力，大大提高土地使用效率，盘活现有存量土地，实现有限土地资源的“再生”利用，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，为未来城市发展提供可观的用地保障。

3、本项目是拉动经济增长、缓解就业压力的需要。本项目的实施能够激活房地产行业，促进当地消费的增长并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，不仅可以使当地人员获得就业机会，还可以拉动市政投资和消费，增强城市吸引力，加速经济增长，吸引外来投资，扩大招商引资规模，拓展当地城市发展空间，加快当地经济发展，对缓解城镇就业压力，对周边县市经济的发展也将起到巨大的推动作用。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算依据

1、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

2、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

3、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

4、《河南省绿色建筑工程预算定额》（HA01-31(02)-2019）；

5、同类工程建设指标；

6、材料价格参照南阳工程造价信息当期信息价（2022 年第 4 期）；

7、信息价未列出的材料价格参照市场询价计取；

8、依据建办标函〔2019〕193 号文件调整税金为 9%。

3.2 投资估算明细表

本项目估算总投资为 202,288.24 万元，其中，工程费 144,274.49 万元，工程建设其他费 30,380.98 万元，预备费 8,732.77 万元，建设期利息 18,900.00 万元。

总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	工程费用	134903.49	6331.01	3040.00	0.00	144274.49	㎡	442577.95	3259.87	
(一)	主体工程	130959.25	0.00	0.00	0.00	130959.25	㎡	442577.95	2959.01	
1	住宅	80866.96	0.00	0.00	0.00	80866.96	㎡	283743.70	2850.00	
1.1	建筑工程	73773.36				73773.36	㎡	283743.70	2600.00	
1.2	给排水工程	1418.72				1418.72	㎡	283743.70	50.00	
1.3	暖通空调工程	1702.46				1702.46	㎡	283743.70	60.00	
1.4	电气工程	1986.21				1986.21	㎡	283743.70	70.00	
1.5	弱电工程	851.23				851.23	㎡	283743.70	30.00	
1.6	消防工程	1134.97				1134.97	㎡	283743.70	40.00	
2	配套服务用房	846.42	0.00	0.00	0.00	846.42	㎡	3454.78	2450.00	
2.1	建筑工程	760.05				760.05	㎡	3454.78	2200.00	
2.2	给排水工程	17.27				17.27	㎡	3454.78	50.00	
2.3	暖通空调工程	20.73				20.73	㎡	3454.78	60.00	

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
2.4	电气工程	24.18				24.18	㎡	3454.78	70.00	
2.5	弱电工程	10.36				10.36	㎡	3454.78	30.00	
2.6	消防工程	13.82				13.82	㎡	3454.78	40.00	
3	幼儿园	1029.22	0.00	0.00	0.00	1029.22	㎡	3374.48	3050.00	
3.1	建筑工程	911.11				911.11	㎡	3374.48	2700.00	
3.2	给排水工程	23.62				23.62	㎡	3374.48	70.00	
3.3	暖通空调工程	27.00				27.00	㎡	3374.48	80.00	
3.4	电气工程	30.37				30.37	㎡	3374.48	90.00	
3.5	弱电工程	16.87				16.87	㎡	3374.48	50.00	
3.6	消防工程	20.25				20.25	㎡	3374.48	60.00	
4	地下建筑面积	48216.65	0.00	0.00	0.00	48216.65	㎡	152004.99	3172.04	
4.1	建筑工程	42561.40				42561.40	㎡	152004.99	2800.00	
4.2	人防增加费	2615.16				2615.16	㎡	17434.38	1500.00	
4.3	给排水工程	912.03				912.03	㎡	152004.99	60.00	

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
4.4	电气工程	1064.03				1064.03	㎡	152004.99	70.00	
4.5	弱电工程	456.01				456.01	㎡	152004.99	30.00	
4.6	消防工程	608.02				608.02	㎡	152004.99	40.00	
（二）	主要设备	0.00	0.00	2620.00	0.00	2620.00				
1	电梯			1920.00		1920.00	部	64.00	300000.00	
2	变压器			700.00		700.00	台	14.00	500000.00	
（三）	室外工程	3944.24	6331.01	420.00	0.00	10695.25	㎡	79137.60	1351.47	
1	道路、广场	1362.34				1362.34	㎡	45411.49	300.00	
2	绿化	876.88				876.88	㎡	33726.11	260.00	
3	围墙	84.00				84.00	m	1200.00	700.00	
4	充电桩	1085.00				1085.00	个	310.00	35000.00	
5	土方平衡	456.01				456.01	m³	114003.74	40.00	
6	大门	80.00				80.00	座	4.00	200000.00	
7	管线综合		6331.01			6331.01	㎡	79137.60	800.00	包括给排水工程、电力

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
8	垃圾污水处理设施			420.00		420.00	项	6.00	700000.00	
	第一部分工程费用合	134903.49	6331.01	3040.00	0.00	144274.49	㎡	442577.95	3259.87	
二	建设工程其他费用				30380.98	30380.98	㎡	442577.95	686.45	详见附表 2
三	预备费				8732.77	8732.77	㎡	442577.95	197.32	取 5%
四	建设期利息				18900.00	18900.00	㎡	442577.95	427.04	
	项目总投资	134903.49	6331.01	3040.00	58013.76	202288.24	㎡	442577.95	4570.68	

工程建设其他费用估算表

序号	项目名称	计算依据及说明	金额（万元）	备注
1	建设单位管理费	按照财政部财建[2016]504 号	670.26	1
2	工程建设监理费	发改价格[2007]670 号、建标[2007]164 号、发改价格[2015]299 号文件	1009.92	2
3	前期咨询费	按原国家计委计价[1999]1283 号及市场价计取及发改价格[2015]299 号文件	17.99	3
4	勘察费	依据建标[2007]164 号文、发改价格〔2011〕534 号及发改价格[2015]299 号文件计算	182.10	4
5	设计费	计价格（2002）10 号、发改价格〔2011〕534 号、建标[2007]164 号及发改价格[2015]299 号文件	1821.01	5
6	环境影响咨询服务费	豫发改收费[2011]627 号、计价格[2002]125 号及发改价格[2015]299 号文件	31.54	6
7	场地准备及临时设施费	依据建标[2007]164 号文，按工程费用的 0.5%计算	721.37	7
8	工程保险费	依据建标[2007]164 号文，按工程费用的 0.3%计算	432.82	8
9	招标代理服务费	参考计价格[2002]1980 号、建标[2007]164 号及发改价格[2015]299 号文件计入	121.59	9
10	全过程造价咨询	参考豫价协[2022]6 号文的规定计取	577.10	10
11	土地补偿费	203.83 亩，每亩 12 万	2445.96	11
12	拆迁补偿费		22349.31	12
	合计		30380.98	

序号	项目	单位	数量	标准（元）	金额（万元）	备注
1	搬迁补助费	元/㎡	219856	24	527.65	按每平方米 12 元，2 次搬迁计算
2	生活补助费	元/人	6816	500	340.8	按常住人口，每人一次性补助 500 元
3	临时安置补助费	㎡/月	219856	8	6331.85	选择产权调换期房安置的，按被征收房屋合法建筑面积每平方米每月补助 8 元，一次性支付，但每户每月不得低于 500 元。
4	停产停业损失补偿	元/㎡	65956.8	230	1517.01	按实际经营使用面积一次性补助，每平方米 230 元。
5	签约奖励	元/㎡	6816	2	13632	第一阶段签订协议并完成搬迁交付被征收房屋的，每户奖励 3 万元；第二阶段签订协议并完成搬迁交付被征收房屋的，每户奖励 2 万元；第三阶段签订协议并完成搬迁交付被征收房屋的，每户奖励 1 万元；
6	合计				22349.31	

3.3 资金筹措及分年度投资计划

本项目估算总投资为 202,288.24 万元，资金来源为财政资金与地方政府专项债券资金。拟申请地方政府专项债券资金 90,000.00 万元，占比 44.49%；财政资金 112,288.24 万元，占比 55.51%。项目分年度投资计划为：

单位：万元

序号	资金来源	第一年	第二年	第三年	合计
1	专项债券资金	1,000.00	0	89,000.00	90,000.00
2	财政资金	40,000.00	30,000.00	42,288.24	112,288.24
合计		130,000.00	30,000.00	131,288.24	202,288.24

3.4 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非

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

3.5 资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1、《中华人民共和国预算法》。

2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）。

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

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

5、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）。

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

7、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）。

8、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）。

9、《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）。

10、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）。

11、项目可行性研究报告。

4.2 债券资金申请及使用计划

南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目项目计划申请使用债券资金总额 90,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 1,000.00 万元，已于 2026 年申请使用 6,3700.00 万元，本次申请使用 12,500.00 万元，债券期限为 10 年。债券资金仅用于本项目安置区工程建设，不用做居民拆迁安置补偿费等其他投资。

4.3 项目主体及运作模式

根据南阳市卧龙区发展和改革委员会核发的《关于南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目项目可行性研究报告批复》（宛龙发改审批〔2022〕49 号），本项目债券申请单位为南阳众益城乡建设投资集团有限公司，主管部门为南阳市卧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、建设单位为及运营单位均为南阳众益城乡建设投资集团有限公司。

关于项目债券资金使用，由南阳众益城乡建设投资集团有限公司按照建设进度，向南阳市卧龙区财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益缴，由南阳市卧龙区财政局负责根据项目土地出让情况，及时将项目产生的土地出让收益归集。

关于债券本息偿付，由南阳市卧龙区财政局根据基金收入管理制度，将项目土地出让收益用于支付到期的债券本息。

4.4 债券信息披露

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

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

4.5 投资者保护措施

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

在专项债券存续期，项目单位及主管部门将根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，

并对上述信息的及时公开。

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 本期债券应付本息情况

南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目申报使用专项债券资金90,000.00万元，其中：2024年已发行1,000.00万元、2026年拟申请89,000.00万元，全部用于本项目的投资。

本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请债券票面利率4.50%进行测算，期限十年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第1年		1,000.00		1,000.00	4.50%	45.00	45.00
第2年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
第3年	1,000.00	89,000.00		90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第4年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第5年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第6年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第7年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第8年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第9年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第10年	90,000.00		1,000.00	89,000.00	4.50%	4,050.00	5,050.00
第11年	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
第12年	89,000.00		89,000.00	-	4.50%	4,005.00	93,005.00
合计		**90,000.00**	**90,000.00**			**40,500.00**	**130,500.00**

5.2 项目收益预测

项目建成后，项目的收入主要为土地出让收入。

1、居住用地出让价格预测

经查询中国土地市场南阳市卧龙区土地出让信息，选取本项目腾空地块附近2023年至2024年6宗土地出让情况进行预测，具体如下：

案例1：南阳永安雅居房地产开发有限公司2023年8月18日购入两相路以南、新东路以西、汉城河以东居住用地交易价格每平方米8,487.51元。

案例2：南阳市广宇房地产开发有限责任公司2023年11月25日购入梅溪路以东、滨河路以北居住用地交易价格每平方米9,163.35元。

案例3：中铁建投南阳城市开发有限公司2024年1月23日购入光武大道以北、明山路以东、汉冶路以南、A8路以西居住用地交易价格每平方米6,198.44元。

案例4：河南中原恒安置业有限公司2024年2月18日购入中州路以南、文化路以西、七一路以北、工业路以东居住用地交易价格每平方米7,750.26元。

案例5 南阳市宛城区三杰房产置业开发有限责任公司2024年2月20日购入邓禹路以东、孔明路以北居住用地交易价格每平方米8,142.67元。

案例6：南阳豫资基础设施建设有限公司2024年7月29日购入申伯大道（原新东路）以东、范蠡路以北区域居住用地交易价格每平方米7,541.12元。相关截图如下所示：

中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面、及时、准确

首页 | 土地供应 | 土地推介 | 专项服务 | 政策法规 | 行业动态

您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

两相路以南、新东路以西、汉城河以东

行政区：河南省 > 南阳市本级 >

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省南阳市本级	电子监管号：	4113002023B000080
项目名称：	WCG2023-20		
项目位置：	两相路以南、新东路以西、汉城河以东		
土地面积(㎡)：	12047.12		
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：	一级	成交价格(万元)：	10225

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-09-16	10225	--

土地使用权人：	南阳永安雅居房地产开发有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 4.7		约定交地时间：	2023-09-08
约定开工时间：	2024-09-08			约定竣工时间：	2027-09-08
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	南阳市人民政府			合同签订日期：	2023-08-18

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

中国土地市场网 www.landchina.com
主办：自然资源部不动产登记中心（自然资源部法律事务中心）　指导单位：自然资源部自然资源开发利用司
邮箱：landchina7845@163.com　邮编：100034
地址：北京市西城区阜成门内大街88号　联系电话：010-66557845　传真：010-66558844
技术支持：杭州瑞图科技有限公司　技术服务热线：400-778-5228　邮箱：landchina@hzreal.cn
土地市场动态监测与监管系统技术服务电话：010-63882536　服务热线：0571-87676972
京ICP备12039414号-4　京公网安备11010200066(2)

中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面、及时、准确

首页 | 土地供应 | 土地推介 | 专项服务 | 政策法规 | 行业动态

您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

梅溪路以东、滨河路以北

行政区：河南省 > 南阳市本级 >

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省南阳市本级	电子监管号：	4113002023B000457
项目名称：	G2023-17		
项目位置：	梅溪路以东、滨河路以北		
土地面积(㎡)：	14558.00		
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：	一级	成交价格(万元)：	13340

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	2023-12-25	13340	--

土地使用权人：	南阳市广宇房地产开发有限责任公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 6.79		约定交地时间：	2023-12-25
约定开工时间：	2024-12-25			约定竣工时间：	2027-12-25
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	南阳市人民政府			合同签订日期：	2023-11-25

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

中国土地市场网 www.landchina.com
主办：自然资源部不动产登记中心（自然资源部法律事务中心）　指导单位：自然资源部自然资源开发利用司
邮箱：landchina7845@163.com　邮编：100034
地址：北京市西城区阜成门内大街88号　联系电话：010-66557845　传真：010-66558844
技术支持：杭州瑞图科技有限公司　技术服务热线：400-778-5228　邮箱：landchina@hzreal.cn
土地市场动态监测与监管系统技术服务电话：010-63882536　服务热线：0571-87676972
京ICP备12039414号-4　京公网安备11010200066(2)

中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面、及时、准确

首页 | 土地供应 | 土地推介 | 专项服务 | 政策法规 | 行业动态

您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

光武大道以北、明山路以东、汉冶路以南、A8路以西

行政区：河南省 » 南阳市本级 »

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省南阳市本级	电子监管号：	411300202 4B000064
项目名称：	汉城河安置项目		
项目位置：	光武大道以北、明山路以东、汉冶路以南、A8路以西		
土地面积(㎡)：	57740.33		
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：	一级	成交价格(万元)：	35790

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	2025-02-22	17895	--
	1	2024-02-22	17895	--

土地使用权人：	中铁建投南阳城市开发有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 3.5		约定交地时间：	2024-02-26
约定开工时间：	2025-02-26			约定竣工时间：	2028-02-25
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	南阳市人民政府			合同签订日期：	2024-01-23

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

中国土地市场网 www.landchina.com
主办：自然资源部不动产登记中心（自然资源部法律事务中心）　指导单位：自然资源部自然资源开发利用司
邮箱：landchina7845@163.com　邮编：100034
地址：北京市西城区阜成门内大街88号　联系电话：010-66557845　传真：010-66558844
技术支持：杭州瑞图科技有限公司　技术服务热线：400-778-5228　邮箱：landchina@hzreal.cn
土地市场动态监测与监管系统技术服务电话：010-63882536　服务热线：0571-87676972
京ICP备12039414号-4　京公网安备11010200066(2)

中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面、及时、准确

首页 | 土地供应 | 土地推介 | 专项服务 | 政策法规 | 行业动态

您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

中州路以南、文化路以西、七一路以北、工业路以东

行政区：河南省 » 南阳市本级 »

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省南阳市本级	电子监管号：	411300202 4B000119
项目名称：	WLG2023-03		
项目位置：	中州路以南、文化路以西、七一路以北、工业路以东		
土地面积(㎡)：	25363.02		
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：	一级	成交价格(万元)：	19657

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	2024-03-19	19657	--

土地使用权人：	河南中原恒安置业有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 4.23		约定交地时间：	2024-03-20
约定开工时间：	2025-03-20			约定竣工时间：	2028-03-20
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	南阳市人民政府			合同签订日期：	2024-02-18

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

中国土地市场网 www.landchina.com
主办：自然资源部不动产登记中心（自然资源部法律事务中心）　指导单位：自然资源部自然资源开发利用司
邮箱：landchina7845@163.com　邮编：100034
地址：北京市西城区阜成门内大街88号　联系电话：010-66557845　传真：010-66558844
技术支持：杭州瑞图科技有限公司　技术服务热线：400-778-5228　邮箱：landchina@hzreal.cn
土地市场动态监测与监管系统技术服务电话：010-63882536　服务热线：0571-87676972
京ICP备12039414号-4　京公网安备11010200066(2)

中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面、及时、准确

首页 | 土地供应 | 土地推介 | 专项服务 | 政策法规 | 行业动态

您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

邓禹路以东、孔明路以北

行政区：河南省 > 南阳市本级 >

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省南阳市本级	电子监管号：	4113002024B000041
项目名称：	WCG2023-10		
项目位置：	邓禹路以东、孔明路以北		
土地面积(㎡)：	7000.16		
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：	一级	成交价格(万元)：	5700

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	2024-03-21	5700	--

土地使用权人：	南阳市宛城区三杰房产置业开发有限责任公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 3.7	约定交地时间：	2024-03-20	
约定开工时间：	2025-03-20		约定竣工时间：	2028-03-20	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	南阳市人民政府		合同签订日期：	2024-02-20	

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

中国土地市场网 www.landchina.com
主办：自然资源部不动产登记中心（自然资源部法律事务中心）　指导单位：自然资源部自然资源开发利用司
邮箱：landchina7845@163.com　邮编：100034
地址：北京市西城区阜成门内大街88号　联系电话：010-66557845　传真：010-66558844
技术支持：杭州瑞图科技有限公司　技术服务热线：400-778-5228　邮箱：landchina@hzreal.cn
土地市场动态监测与监管系统技术服务电话：010-63882536　服务热线：0571-87676972
京ICP备12039414号-4　京公网安备110102000666(2)

中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面、及时、准确

首页 | 土地供应 | 土地推介 | 专项服务 | 政策法规 | 行业动态

您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

申伯大道（原新东路）以东、范蠡路以北区域

行政区：河南省 > 南阳市本级 >

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省南阳市本级	电子监管号：	4113002024B000307-2
项目名称：	WCG2023-08		
项目位置：	申伯大道（原新东路）以东、范蠡路以北区域		
土地面积(㎡)：	22265.92		
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：	一级	成交价格(万元)：	16791

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	2025-07-29	8395.5	--
	1	2024-08-29	8395.5	--

土地使用权人：	南阳豫资基础设施建设有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 3	约定交地时间：	2024-08-18	
约定开工时间：	2025-08-18		约定竣工时间：	2027-08-18	
实际开工时间：	2025-08-29		实际竣工时间：	2027-08-29	
批准单位：	南阳市人民政府		合同签订日期：	2024-07-29	

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

中国土地市场网 www.landchina.com
主办：自然资源部不动产登记中心（自然资源部法律事务中心）　指导单位：自然资源部自然资源开发利用司
邮箱：landchina7845@163.com　邮编：100034
地址：北京市西城区阜成门内大街88号　联系电话：010-66557845　传真：010-66558844
技术支持：杭州瑞图科技有限公司　技术服务热线：400-778-5228　邮箱：landchina@hzreal.cn
土地市场动态监测与监管系统技术服务电话：010-63882536　服务热线：0571-87676972
京ICP备12039414号-4　京公网安备110102000666(2)

结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整-3.27%，案例二因素调整-9.51%，案例三因素调整 28.00%，案例四因素调整 4.00%，案例五因素调整 0.00%，案例六因素调整 8.00%，估算出本次拟出让住宅用地价格为每平方米 8,130.54 元。具体情况如下表所示：

序号	位置	土地面积（㎡）	中标总地价（元）	单位土地价格（元/㎡）	因素调整	权重	计算权重（元/㎡）
1	两相路以南、新东路以西、汉城河以东	12,047.12	102,250,000.00	8,487.51	-3.27%	0.17	1,368.33
2	梅溪路以东、滨河路以北	14,558.00	133,400,000.00	9,163.35	-9.51%	0.17	1,381.99
3	光武大道以北、明山路以东、汉冶路以南、A8 路以西	57,740.33	357,900,000.00	6,198.44	28.00%	0.17	1,322.33
4	中州路以南、文化路以西、七一路以北、工业路以东	25,363.02	196,570,000.00	7,750.26	4.00%	0.17	1,343.38
5	邓禹路以东、孔明路以北	7,000.16	57,000,000.00	8,142.67	0.00%	0.17	1,357.11
6	申伯大道（原新东路）以东、范蠡路以北区域	22,265.92	167,910,000.00	7,541.12	8.00%	0.17	1,357.40
	综合单价					**1.00**	**8,130.54**

2、商业用地出让价格预测

经查询中国土地市场南阳市卧龙区土地出让信息，选取本项目腾空地块附近 2023 年至 2024 年 4 宗土地出让情况进行预测，具体如下：

案例 1：河南中鑫石化油品销售有限公司 2023 年 5 月 18 日购入新区大道以南、东环路以东商业用地交易价格每平方米 5,799.31 元；

案例 2：中铁建投南阳城市开发有限公司 2023 年 6 月 13 日购入光武路以南，规划区间路以东，中心医院以西区域商业用地交易价格每平方米 6,257.68 元；

案例 3：南阳安启石油化工有限公司 2024 年 6 月 3 日购入仲景路西侧、规划城市道路南侧区域商业用地交易价格每平方米 5,947.66 元。

案例 4：郑州科斯莫斯新能源有限公司 2024 年 7 月 22 日购入光武路以南、规划区间路以东、中心医院商业用地交易价格每平方米 5,323.21 元。相关截图如下所示：

中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面、及时、准确

首页 | 土地供应 | 土地推介 | 专项服务 | 政策法规 | 行业动态

您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

新区大道以南、东环路以东

行政区：河南省 > 南阳市本级 >

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省南阳市本级	电子监管号：	4113002023B00971
项目名称：	新区大道以南、东环路以东建设项目		
项目位置：	新区大道以南、东环路以东		
土地面积(㎡)：	3017.60		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40	行业分类：	零售业
土地级别：	五级	成交价格(万元)：	1750

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	2023-06-17	1750	--

土地使用权人：	河南中鑫石化油品销售有限公司				
约定容积率：	下限：	上限：	0.3	约定交地时间：	2023-06-18
约定开工时间：	2024-06-17			约定竣工时间：	2027-06-17
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	南阳市			合同签订日期：	2023-05-18

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

中国土地市场网
www.landchina.com

中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面、及时、准确

首页 | 土地供应 | 土地推介 | 专项服务 | 政策法规 | 行业动态

您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

光武路以南，规划区间路以东，中心医院以西区域

行政区：河南省 > 南阳市本级 >

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省南阳市本级	电子监管号：	4113002023B01029
项目名称：	南阳市中心医院西城市更新项目		
项目位置：	光武路以南，规划区间路以东，中心医院以西区域		
土地面积(㎡)：	5724.17		
土地用途：	其他商服用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40	行业分类：	商务服务业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	3582

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	2023-07-13	3582	--

土地使用权人：	中铁建投南阳城市开发有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 7.03	约定交地时间：	2023-07-13	
约定开工时间：	2024-07-13		约定竣工时间：	2027-07-14	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	南阳市		合同签订日期：	2023-06-13	

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

中国土地市场网
www.landchina.com
主办：自然资源部不动产登记中心（自然资源部法律事务中心）　指导单位：自然资源部自然资源开发利用司
邮箱：landchina7845@163.com　邮编：100034
地址：北京市西城区阜成门内大街88号　联系电话：010-66557845　传真：010-66558844
技术支持：杭州瑞图科技有限公司　技术服务热线：400-778-5228　邮箱：landchina@fuzreal.cn
土地市场动态监测与监管系统技术服务电话：010-63882536　服务热线：0571-87676972
京ICP备12039414号-4　京公网安备11010200066(2)

中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面、及时、准确

首页 | 土地供应 | 土地推介 | 专项服务 | 政策法规 | 行业动态

您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

仲景路西侧、规划城市道路南侧区域

行政区：河南省 > 南阳市本级 >

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省南阳市本级	电子监管号：	4113002024B000015-2
项目名称：	G2023-16		
项目位置：	仲景路西侧、规划城市道路南侧区域		
土地面积(㎡)：	2044.50		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40	行业分类：	零售业
土地级别：	四级	成交价格(万元)：	1216

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-07-03	1216	--

土地使用权人：	南阳安启石油化工有限公司				
约定容积率：	下限：	上限： 0.3	约定交地时间：	2024-07-03	
约定开工时间：	2025-07-03		约定竣工时间：	2026-07-03	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	南阳市人民政府		合同签订日期：	2024-06-03	

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

中国土地市场网
www.landchina.com
主办：自然资源部不动产登记中心（自然资源部法律事务中心）　指导单位：自然资源部自然资源开发利用司
邮箱：landchina7845@163.com　邮编：100034
地址：北京市西城区阜成门内大街88号　联系电话：010-66557845　传真：010-66558844
技术支持：杭州瑞图科技有限公司　技术服务热线：400-778-5228　邮箱：landchina@fuzreal.cn
土地市场动态监测与监管系统技术服务电话：010-63882536　服务热线：0571-87676972
京ICP备12039414号-4　京公网安备11010200066(2)

中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面 及时 准确

首页 土地供应 土地推介 专项服务 政策法规 行业动态

您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

东环路以西、丹霞路以北区域

行政区：河南省 > 南阳市本级 >

结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省南阳市本级	电子监管号：	4113002024B000369
项目名称：	SFG2023-04		
项目位置：	东环路以西、丹霞路以北区域		
土地面积(㎡)：	2930.56		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40	行业分类：	零售业
土地级别：	四级	成交价格(万元)：	1560
分期支付约定：	支付期号：1；约定支付日期：2024-08-21；约定支付金额：1560；备注：--		
土地使用权人：	郑州科斯曼斯新能源有限公司		
约定容积率：	下限：；上限：0.3	约定交地时间：	2024-08-22
约定开工时间：	2025-08-22	约定竣工时间：	2027-08-22
实际开工时间：	--	实际竣工时间：	--
批准单位：	南阳市人民政府	合同签订日期：	2024-07-22

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

中国土地市场网
www.landchina.com

主办：自然资源部不动产登记中心（自然资源部法律事务中心） 指导单位：自然资源部自然资源开发利用司
邮箱：landchina7845@163.com 邮编：100034
地址：北京市西城区阜成门内大街88号 联系电话：010-66557845 传真：010-66558844
技术支持：杭州瑞图科技有限公司 技术服务热线：400-778-5228 邮箱：landchina@hzreal.cn
土地市场动态监测与监管系统技术服务电话：010-63882536 服务热线：0571-87676972
京ICP备12039414号-4 京公网安备11010200666(2)

结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 3.27%，案例二因素调整-4.73%，案例三因素调整 0.00%，案例四因素调整 12.00%，估算出本次拟出让商业用地价格为每平方米 5,965.08 元。具体情况如下表所示：

序号	位置	土地面积（㎡）	中标总地价（元）	单位土地价格（元/㎡）	因素调整	权重	计算权重（元/㎡）
1	新区大道以南、东环路以东	3,017.60	17,500,000.00	5,799.31	3.27%	0.25	1,497.24
2	光武路以南，规划区间路以东，中心医院以西区域	5,724.17	35,820,000.00	6,257.68	-4.73%	0.25	1,490.42
3	仲景路西侧、规划城市道路南侧区域	2,044.50	12,160,000.00	5,947.66	0.00%	0.25	1,486.92
4	东环路以西、丹霞路以北区域	2,930.56	15,600,000.00	5,323.21	12.00%	0.25	1,490.50
	综合单价					**1.00**	**5,965.08**

3、腾空地块可出让面积

根据南阳市卧龙区规划发展中心出具的《关于七里园乡白塔村城中村改造项目的规划意见》，该项目腾空地块面积为 775,186.56 平方米（579.772 亩），其中：城市道路用地面积为 126,935.21 平方米、城市绿地用地面积为 145,937.16 平方米、河道绿地用地面积为 90,533.24 平方米、河道用地面积为 25,266.64 平方米、原地安置地块面积为 95,003.12 平方米、可供出让面积 291,511.16 平方米。该项目腾空可出让地块面积为 291,511.19 平方米，其中：居住用地面积为 257,120.35 平方米、商业用地面积为 34,390.84 平方米。具体明细如下所示：

序号	地块编号	征收面积（亩）	征收面积（㎡）	腾空地块性质	可供出让面积（㎡）	本次拟出让面积	四至范围	用地性质
1	S1	24.485	16,323.51	可供出让地块	16,323.51	16,323.51	规划七路以东，滨河路以西，规划思路以南，邕河路以北区域	商业用地
4	S4	27.101	18,067.33	可供出让地块	18,067.33	18,067.33	规划七路以东，滨河路以西，规划思路以南，邕河路以北区域	商业用地
2	S2	118.959	79,305.82	可供出让地块	79,305.82	79,305.82	规划七路以东，滨河路以西，规划思路以南，邕河路以北区域	居住用地
3	S3	68.400	45,599.69	可供出让地块	45,599.69	45,599.69	规划七路以东，滨河路以西，规划思路以南，邕河路以北区域	居住用地
5	S5	62.142	41,428.23	可供出让地块	41,428.23	41,428.23	规划七路以东，滨河路以西，规划思路以南，邕河路以北区域	居住用地
7	S7	136.180	90,786.61	可供出让地块	90,786.61	90,786.61	规划七路以东，滨河路以西，规划思路以南，邕河路以北区域	居住用地
6	S6	142.505	95,003.12	安置区				安置区
8	城市道路用地	190.403	126,935.21	城市道路用地				城市道路用地
9	城市绿地用地	218.906	145,937.16	城市绿地用地				城市绿地用地
10	河道绿地用地	136.800	90,533.24	河道绿地用地				河道绿地用地
11	河道面积	37.900	25,266.64	河道面积				河道面积
	合计	**579.772**	**291,511.19**		**291,511.19**	**291,511.19**		

注：上述表格中原地安置地块、城市道路用地、城市绿地用地、河道绿地用地、河道面积不考虑出让。

4、土地出让收入预测

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预计居住用地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

居住用地	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
单价（元/㎡）				8,130.54	8,130.54	8,130.54	8,130.54	8,130.54	8,130.54	8,130.54	
出让面积（㎡）				36,731.48	36,731.48	36,731.48	36,731.48	36,731.48	36,731.48	36,731.47	257,120.35
土地出让收入（万元）				**29,864.68**	**29,864.68**	**29,864.68**	**29,864.68**	**29,864.68**	**29,864.68**	**29,864.63**	**209,052.71**

预计商业用地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

居住用地	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
单价（元/㎡）				5,965.08	5,965.08	5,965.08	5,965.08	5,965.08	5,965.08	5,965.08	
出让面积（㎡）				4,912.98	4,912.98	4,912.98	4,912.98	4,912.98	4,912.98	4,912.96	34,390.84
土地出让收入（万元）				**2,930.63**	**2,930.63**	**2,930.63**	**2,930.63**	**2,930.63**	**2,930.63**	**2,930.62**	**20,514.40**

5.3 土地出让成本预测

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
（1）土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省金国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分南阳市卧龙区标准为 47 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发

类型	征收标准
	省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。
新增建设用地使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），南阳市卧龙区 34 元/平方米。
（2）土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），教育资金为土地出让收益的 10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）从土地出让收益中提取 10%用于农田水利建设。

土地出让成本预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
1.上解省财政费用				983.86	983.86	983.86	983.86	983.86	983.86	983.86	6,887.02
2.农业土地开发资金				51.79	51.79	51.79	51.79	51.79	51.79	51.79	362.53
3.国有土地收益基金				655.91	655.91	655.91	655.91	655.91	655.91	655.91	4,591.37
4.保障性安居工程资金				983.86	983.86	983.86	983.86	983.86	983.86	983.86	6,887.02
5.土地开发费用				655.91	655.91	655.91	655.91	655.91	655.91	655.91	4,591.37
6.新增建设用地使用费				124.89	124.89	124.89	124.89	124.89	124.89	124.89	874.23
7.教育资金				2,933.91	2,933.91	2,933.91	2,933.91	2,933.91	2,933.91	2,933.90	20,537.36
8.农田水利建设资金				2,933.91	2,933.91	2,933.91	2,933.91	2,933.91	2,933.91	2,933.90	20,537.36
土地出让成本合计				**9,324.04**	**9,324.04**	**9,324.04**	**9,324.04**	**9,324.04**	**9,324.04**	**9,324.02**	**65,268.26**

5.4 募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为 1.26 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目预期收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		45.00	45.00	
第 2 年		45.00	45.00	
第 3 年		4,050.00	4,050.00	
第 4 年		4,050.00	4,050.00	23,471.27
第 5 年		4,050.00	4,050.00	23,471.27
第 6 年		4,050.00	4,050.00	23,471.27
第 7 年		4,050.00	4,050.00	23,471.27
第 8 年		4,050.00	4,050.00	23,471.27
第 9 年		4,050.00	4,050.00	23,471.27
第 10 年	1,000.00	4,050.00	5,050.00	23,471.23
第 11 年		4,005.00	4,005.00	
第 12 年	89,000.00	4,005.00	93,005.00	
合计	**90,000.00**	**40,500.00**	**130,500.00**	**164,298.85**
本息覆盖倍数	**1.26**			

5.5 土地出让收益预测及覆盖倍数

本次预测居住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数如下表所示：

单位：人民币万元

年度	土地出让收入	土地出让成本	土地出让净收益（1-2）	土地出让累计净收益	债券本息	债券本息覆盖倍数
第 1 年					130,500.00	1.26
第 2 年						
第 3 年						
第 4 年	32,795.31	9,324.04	23,471.27	23,471.27		
第 5 年	32,795.31	9,324.04	23,471.27	46,942.54		
第 6 年	32,795.31	9,324.04	23,471.27	70,413.81		
第 7 年	32,795.31	9,324.04	23,471.27	93,885.08		
第 8 年	32,795.31	9,324.04	23,471.27	117,356.35		
第 9 年	32,795.31	9,324.04	23,471.27	140,827.62		
第 10 年	32,795.31	9,324.04	23,471.23	164,298.85		
第 11 年						
第 12 年						

5.6 综述结论

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 164,298.85 万元，债券本息合计 130,500.00 万元，本息覆盖倍数 1.26 倍。在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。收入变动风险是指完成年度预测收入的不确定性带来的风险。支出变动风险是指年

度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目单位出现支出规模扩张过快，年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

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

2、如确实出现收入无法按时充分实现的情况，项目单位将通过调减投资计划、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照 4.5%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

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

第七章 事前绩效评估情况

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

7.1 事前绩效评估方法

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

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项

目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

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

2、项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，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，本项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对本项目应“予以支持”。

（以下无正文）

永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目实施方案

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 1
1.5 建设规模及内容 4
1.6 建设期 6
1.7 项目总投资 6
1.8 主要经济技术指标 7
1.9 主管部门责任 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
第三章 项目投资估算与资金筹措 10
3.1 估算范围 10
3.2 项目总投资估算 10
3.3 资金筹措计划 10
3.4 项目资金保障措施 27
第四章 项目专项债券融资方案 28
4.1 编制依据 28
4.2 债券规模和期限安排 28
4.3 债券信息披露 29
4.4 投资者保护措施 30
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 31
5.1 经营现金流入 31
5.2 项目本息覆盖倍数 43
5.3 总体评价结果 44
第六章 风险分析 45
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 45
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 45
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 45
第七章 事前绩效评估 47
7.1 项目概况 47
7.2 评估内容 49
7.3 评估结论 59

第一章 项目概况

1.1 项目名称

永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目共涉及9个棚户区改造项目部，分别为：2017 年棚改项目①演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目；2019 年棚改项目②演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目；③演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目；④演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目；⑤演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目；⑥演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目；⑦演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目；⑧演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目；⑨演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目。

1.2 项目单位

永城市房投保障房开发建设管理有限公司。

1.3 项目性质

有自身收益的公益性项目。

1.4 建设地点

（1）征收情况

本项目征收区域征收前性质为城中村，均为集体土地。涉及征收 3083 户，10876 人。征收房屋建筑面积约 500,935.00 ㎡，均为住宅建筑。

①演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目

征收范围四至范围为：东至雪枫路，西至百花路，北至富景国际，南至江南世家，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 478 户，1758 人。征收房屋建

筑面积约 53,800.00 ㎡，均为住宅。

②演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目

征收范围四至范围为：东至胡楼温莎城堡项目，西至规划路，南至欧亚路，北至规划路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 478 户，1673 人。征收房屋建筑面积约 79,826.00 ㎡，均为住宅。

③演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至铁西绿化带，西至规划路，南至永城六小，北至市体育馆，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 464 户，1624 人。征收房屋建筑面积约 77,488.00 ㎡，均为住宅。

④演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至一高，西至铁路，南至呈祥名苑，北至建设路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 258 户，903 人。征收房屋建筑面积约 49,508.00 ㎡，均为住宅。

⑤演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至中原路，西至老规划路，南至亿丰广场二期，北至汉润大道，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 136 户，476 人。征收房屋建筑面积约 22,712.00 ㎡，均为住宅。

⑥演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至民生路，西至人民医院，南至散居片，北至市直二园，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 224 户，784 人。征收房屋建筑面

积约 43,086.00 ㎡，均为住宅。

⑦演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至文化路，西至王庄路，南至汉润大道，北至规划路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 614 户，2,149 人。征收房屋建筑面积约 102,538.00 ㎡，为住宅。

⑧演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至芒山路，西至铁路，南至盛世嘉园，北至规划路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 227 户，795 人。征收房屋建筑面积约 37,909.00 ㎡，均为住宅。

⑨演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至曹楼市场，西至区间路，南至雪峰沟，北至区间路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 204 户，714 人。征收房屋建筑面积约 34,068.00 ㎡，均为住宅。

（2）安置情况

根据项目征收补偿安置方案及区域控制性详细规划，该项目采用采用产权调换（异地新建安置房）与货币化安置相结合的方式，项目安置区选址位于永城市北部，纬一路以南，纬三路以北，中原路以东，文化路以西区域。

项目全部征收安置完成后，扣除安置用地、道路、绿地、公共服务用地等用地后，可整理出 2,135.00 亩净地进行出让。项目全部征收安置完成后，扣除安置用地、道路、绿地、公共服务用地等用地后，可整理出 2,135.00 亩净地进行出让。其中永城市演集镇团结社区孙庄、

黄庄组棚户区改造项目可出让土地为232.00亩，演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目可出让土地为342.00亩，演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目可出让土地为502.00亩，演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目可出让土地为137.00亩，演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目可出让土地为295.00亩，演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目可出让土地为71.00亩，演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目可出让土地为259.00亩，演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目可出让土地为248.00亩，演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目可出让土地为49.00亩。

1.5 建设规模及内容

根据项目总体规划，本次安置区规划包括D-2、E、F、D-1四个地块，用地面积共计263,168.38 ㎡（合394.75亩）。总建筑面积805,105.10 ㎡，其中地上建筑面积585,509.75 ㎡，地下建筑面积219,595.35 ㎡。共设置安置住宅4562套。

（1）D-2号地块

D-2 地块规划用地面积84,961.71 ㎡（合127.44亩），总建筑面积287,396.79 ㎡，其中地上建筑面积 210,182.69 ㎡，地下建筑面积77,214.10 ㎡。主要建设内容如下所示:

① 安置住宅建筑面积191,467.43 ㎡，19栋17F；

② 商业网点17,335.26 ㎡；

③ 地下建筑77,214.10 ㎡，主要用做地下车库和设备用房；

（2）E地块

E地块规划用地面积58,151.19 ㎡（合87.23亩），总建筑面积196,787.44 ㎡，其中地上建筑面积143,132.24 ㎡，地下建筑面积53,655.20 ㎡。主要建设内容如下所示:

① 安置住宅建筑面积 124,587.24 ㎡，12 栋 17F；

② 商业网点 16,938.00 ㎡；

③ 地下建筑 53,655.20 ㎡，主要用做地下车库和设备用房；

（3）F 地块

F 地块规划用地面积 82,964.03 ㎡（合 124.45 亩），总建筑面积 272,345.87 ㎡，其中地上建筑面积 196,261.82 ㎡，地下建筑面积 76,084.05 ㎡。主要建设内容如下所示：

① 安置住宅建筑面积 179,851.70 ㎡，17 栋 17F；

② 商业网点 15,210.12 ㎡；

③ 地下建筑 76,084.05 ㎡，主要用做地下车库和设备用房；

（4）D-1 号地块

D-1 号地块主要用作综合配套设施建设，服务于本项目三个及马甫社区两个安置住宅地块。规划用地面积 37,091.45 ㎡（合 55.64 亩），总建筑面积 52,762.00 ㎡，其中地上建筑面积 40,120.00 ㎡，地下建筑面积 12,642.00 ㎡。主要建设内容如下所示：

①商业 18,000.00 ㎡；

②公共配套用房 22,120.00 ㎡，其中：幼儿园 3,960.00 ㎡，社区卫生所 2,500.00 ㎡，居住区养老服务中心 4,000.00 ㎡，文化活动中心 4,200.00 ㎡，社区服务 300.00 ㎡，邮电金融服务 1,500.00 ㎡，居住区综合体育中心 2,500.00 ㎡，菜市场 3,000.00 ㎡，公厕、垃圾站 160.00 ㎡；

③地下建筑 12,642.00 ㎡，主要用做地下车库和设备用房；

④完善红线内道路、绿化、铺装，以及给排水、电力管线等配套设施。

1.6 建设期

永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目 2017 年 8 月开工，预计 2026 年 12 月完工。

演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2026 年 12 月完工。

演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2026 年 12 月完工。

演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2026 年 12 月完工。

演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2026 年 12 月完工。

演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2026 年 12 月完工。

演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2026 年 12 月完工。

演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2026 年 12 月完工。

演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2026 年 12 月完工。

1.7 项目总投资

本项目总投资为 268,403.00 万元。其中本项目棚改用房涉及安置房套数 3628 套，涉及总投资 215453.26 万元，其他安置用房 934 套，涉及总投资 52,949.74 万元。

1.8 主要经济技术指标

序号	名称	单位	合计	备注
1	规划用地面积	㎡	263,168.38	合 394.75 亩
2	总建筑面积	㎡	809,292.10	
2.1	地上建筑面积	㎡	589,696.75	
2.1.1	住宅	㎡	495,906.37	
2.1.2	配套商业	㎡	67,483.38	
2.1.3	公共配套用房	㎡	26,307.00	
2.2	地下建筑	㎡	219,595.35	
3	建筑占地面积	㎡	56,847.06	
4	道路硬化面积	㎡	111,580.70	
5	绿地面积	㎡	94,740.62	
6	容积率		2.24	
7	建筑密度	%	21.60%	
8	绿地率	%	36.00%	
9	机动车停车位	个	5,457.00	
9.1	地上机动车停车位	个	580.00	
9.2	地下机动车停车位	个	4,877.00	
10	非机动车停车位	个	10,327.00	
11	总居住户数	户	3,628.00	
12	总居住人数	人	14,598.00	
13	户均人数	人/户	3.20	

1.9 主管部门责任

本项目主管部门为永城市住房保障局，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

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，是推动永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：

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，提升永城市总体形象，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，促进永城市建成进程。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。

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。

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。

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依据项目征收补偿安置方案及建设方案确定的建设任务及其他工程量的建设投资。包括建筑安装工程费、设备及工器具购置费等工程费用，包括征收补偿费、建设单位管理费，环境影响评价费，勘察设计费，工程监理费，前期工作咨询费，招标代理服务费等工程建设其他费用，以及基本预备费等。

3.2 项目总投资估算

本项目总投资 268,403.00 万元，其中货币化补偿费用 9,776.95 万元，新建安置房投资 258,626.05 万元，包括工程费用 220,124.00 万元，工程建设其他费用 19,344.56 万元，预备费 19,157.49 万元。

3.3 资金筹措计划

（1）资金筹措

本项目总投资 268,403.00 万元，拟申请债券资金 172,300.00 万元，财政资金安排 96,103.00 万元。

具体投资明细如下：

附表 1　安置房建设投资汇总表

序号	项目名称	工程费用（万元）				工程建设其他费用（万元）	预备费（万元）	总计（万元）
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	合计			
1	D-2 地块	66707.15	9513.38	2160.00	78380.52	6505.44	6790.88	91676.84
2	E 地块	45414.52	6475.63	1440.00	53330.15	4534.51	4629.17	62493.83
3	F 地块	63399.80	9052.27	2040.00	74492.07	6350.52	6467.41	87310.00
4	D-1 地块	11398.90	2442.35	80.00	13921.26	1954.10	1270.03	17145.38
5	合计	186920.37	27483.63	5720.00	220124.00	19344.56	19157.49	258626.05

附表 2　D-2 地块投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）						主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占比	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	**66707.15**	**9513.38**	**2160.00**	**0.00**	**78380.52**	**85.50%**			
1	住宅	**42122.83**	**5935.49**	**0.00**	**0.00**	**48058.32**	**52.42%**	**m^2**	**191467.43**	**2510.00**
1.1	土建工程	42122.83				42122.83	45.95%	m^2	191467.43	2200.00
1.2	给排水工程		1531.74			1531.74	1.67%	m^2	191467.43	80.00
1.3	强电工程		2106.14			2106.14	2.30%	m^2	191467.43	110.00
1.4	弱电工程		765.87			765.87	0.84%	m^2	191467.43	40.00
1.5	室内消火栓		478.67			478.67	0.52%	m^2	191467.43	25.00
1.6	采暖工程		670.14			670.14	0.73%	m^2	191467.43	35.00
1.7	燃气工程		382.93			382.93	0.42%	m^2	191467.43	20.00
2	商业	**3380.38**	**450.72**	**0.00**	**0.00**	**3831.09**	**4.18%**	**m^2**	**17335.26**	**2210.00**
2.1	土建工程	3380.38				3380.38	3.69%	m^2	17335.26	1950.00
2.2	给排水工程		130.01			130.01	0.14%	m^2	17335.26	75.00
2.3	强电工程		208.02			208.02	0.23%	m^2	17335.26	120.00
2.4	弱电工程		69.34			69.34	0.08%	m^2	17335.26	40.00
2.5	室内消火栓		43.34			43.34	0.05%	m^2	17335.26	25.00
3	地下建筑	**18145.31**	**3127.17**	**0.00**	**0.00**	**21272.48**	**23.20%**	**m^2**	**77214.10**	**2755.00**
3.1	土建工程	18145.31				18145.31	19.79%	m^2	77214.10	2350.00

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）	占比	单位	数量	单价（元）
3.2	给排水工程		386.07			386.07	0.42%	m^2	77214.10	50.00
3.3	强电工程		772.14			772.14	0.84%	m^2	77214.10	100.00
3.4	弱电工程		270.25			270.25	0.29%	m^2	77214.10	35.00
3.5	室内消火栓及喷淋		926.57			926.57	1.01%	m^2	77214.10	120.00
3.6	通风及防排烟工程		772.14			772.14	0.84%	m^2	77214.10	100.00
4	设施设备	**0.00**	**0.00**	**2160.00**	**0.00**	**2160.00**	**2.36%**			
4.1	普通电梯			900.00		900.00	0.98%	台	36.00	250000.00
4.2	担架电梯			1260.00		1260.00	1.37%	台	36.00	350000.00
5	基坑开挖支护及降排水	**3058.62**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**3058.62**	**3.34%**	m^3	**509770.26**	**60.00**
二	工程建设其他费用	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**6505.44**	**6505.44**	**7.10%**			
1	土地费用				2548.85	2548.85	2.78%	万元/亩	127.44	200000.00
2	建设单位管理费				767.04	767.04	0.84%	工程费用	78380.52	0.98%
3	工程监理费				1001.33	1001.33	1.09%	工程费用	78380.52	1.28%
4	前期工作咨询费				10.00	10.00	0.01%	项	1.00	100000.00
5	工程造价咨询服务费				329.20	329.20	0.36%	工程费用	78380.52	0.70%
6	工程勘察费				313.52	313.52	0.34%	工程费用	78380.52	0.80%

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）	占比	单位	数量	单价（元）
7	工程设计费				718.49	718.49	0.78%	元/㎡	287396.79	25.00
8	文物勘探费				21.24	21.24	0.02%	元/㎡	84961.71	2.50
9	环境影响咨询服务费				6.00	6.00	0.01%	项	1.00	60000.00
10	节能评估咨询服务费				6.00	6.00	0.01%	项	1.00	60000.00
11	招标代理服务费				63.27	63.27	0.07%	工程费用	78380.52	0.08%
12	施工图审查费				35.92	35.92	0.04%	工程设计费	718.49	5.00%
13	竣工图编制费				57.48	57.48	0.06%	工程设计费	718.49	8.00%
14	场地准备及临时设施费				627.08	627.08	0.68%	工程费用	78380.52	0.80%
三	预备费	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**6790.88**	**6790.88**	**7.41%**	一+二	**84885.96**	**8%**
四	总投资	**66707.15**	**9513.38**	**2160.00**	**13296.32**	**91676.84**	**100.00%**			

附表 3　E 地块投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）						主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占比	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	**45414.52**	**6475.63**	**1440.00**	**0.00**	**53330.15**	**85.34%**			
1	住宅	**27409.19**	**3862.20**	**0.00**	**0.00**	**31271.40**	**50.04%**	**m^2**	**124587.24**	**2510.00**
1.1	土建工程	27409.19				27409.19	43.86%	m^2	124587.24	2200.00
1.2	给排水工程		996.70			996.70	1.59%	m^2	124587.24	80.00

序号	项目名称	估算金额（万元）						主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占比	单位	数量	单价（元）
1.3	强电工程		1370.46			1370.46	2.19%	m^2	124587.24	110.00
1.4	弱电工程		498.35			498.35	0.80%	m^2	124587.24	40.00
1.5	室内消火栓		311.47			311.47	0.50%	m^2	124587.24	25.00
1.6	采暖工程		436.06			436.06	0.70%	m^2	124587.24	35.00
1.7	燃气工程		249.17			249.17	0.40%	m^2	124587.24	20.00
2	商业	**3302.91**	**440.39**	**0.00**	**0.00**	**3743.30**	**5.99%**	**m^2**	**16938.00**	**2210.00**
2.1	土建工程	3302.91				3302.91	5.29%	m^2	16938.00	1950.00
2.2	给排水工程		127.04			127.04	0.20%	m^2	16938.00	75.00
2.3	强电工程		203.26			203.26	0.33%	m^2	16938.00	120.00
2.4	弱电工程		67.75			67.75	0.11%	m^2	16938.00	40.00
2.5	室内消火栓		42.35			42.35	0.07%	m^2	16938.00	25.00
3	地下建筑	**12608.97**	**2173.04**	**0.00**	**0.00**	**14782.01**	**23.65%**	**m^2**	**53655.20**	**2755.00**
3.1	土建工程	12608.97				12608.97	20.18%	m^2	53655.20	2350.00
3.2	给排水工程		268.28			268.28	0.43%	m^2	53655.20	50.00
3.3	强电工程		536.55			536.55	0.86%	m^2	53655.20	100.00
3.4	弱电工程		187.79			187.79	0.30%	m^2	53655.20	35.00
3.5	室内消火栓及喷淋		643.86			643.86	1.03%	m^2	53655.20	120.00

序号	项目名称	估算金额（万元）						主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占比	单位	数量	单价（元）
3.6	通风及防排烟工程		536.55			536.55	0.86%	m^2	53655.20	100.00
4	设施设备	**0.00**	**0.00**	**1440.00**	**0.00**	**1440.00**	**2.30%**			
4.1	普通电梯			600.00		600.00	0.96%	台	24.00	250000.00
4.2	担架电梯			840.00		840.00	1.34%	台	24.00	350000.00
5	基坑开挖支护及降排水	**2093.44**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**2093.44**	**3.35%**	m^3	**348907.14**	**60.00**
二	工程建设其他费用	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**4534.51**	**4534.51**	**7.26%**			
1	土地费用				1744.53	1744.53	2.79%	万元/亩	87.23	200000.00
2	建设单位管理费				566.64	566.64	0.91%	工程费用	53330.15	1.06%
3	工程监理费				717.56	717.56	1.15%	工程费用	53330.15	1.35%
4	前期工作咨询费				8.00	8.00	0.01%	项	1.00	80000.00
5	工程造价咨询服务费				223.99	223.99	0.36%	工程费用	53330.15	0.70%
6	工程勘察费				213.32	213.32	0.34%	工程费用	53330.15	0.80%
7	工程设计费				491.97	491.97	0.79%	元/m^2	196787.44	25.00
8	文物勘探费				14.54	14.54	0.02%	元/m^2	58151.19	2.50
9	环境影响咨询服务费				5.00	5.00	0.01%	项	1.00	50000.00
10	节能评估咨询服务费				5.00	5.00	0.01%	项	1.00	50000.00
11	招标代理服务费				53.33	53.33	0.09%	工程费用	53330.15	0.10%

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）	占比	单位	数量	单价（元）
12	施工图审查费				24.60	24.60	0.04%	工程设计费	491.97	5.00%
13	竣工图编制费				39.36	39.36	0.06%	工程设计费	491.97	8.00%
14	场地准备及临时设施费				426.67	426.67	0.68%	工程费用	53330.15	0.80%
三	预备费	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**4629.17**	**4629.17**	**7.41%**	一+二	**57864.65**	**8%**
四	总投资	**45414.52**	**6475.63**	**1440.00**	**9163.68**	**62493.83**	**100.00%**			

附表 4　F 地块工程费用估算表

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）	占比	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	**63399.80**	**9052.27**	**2040.00**	**0.00**	**74492.07**	**85.32%**			
1	住宅	**39567.37**	**5575.40**	**0.00**	**0.00**	**45142.78**	**51.70%**	**m^2**	**179851.70**	**2510.00**
1.1	土建工程	39567.37				39567.37	45.32%	m^2	179851.70	2200.00
1.2	给排水工程		1438.81			1438.81	1.65%	m^2	179851.70	80.00
1.3	强电工程		1978.37			1978.37	2.27%	m^2	179851.70	110.00
1.4	弱电工程		719.41			719.41	0.82%	m^2	179851.70	40.00
1.5	室内消火栓		449.63			449.63	0.51%	m^2	179851.70	25.00
1.6	采暖工程		629.48			629.48	0.72%	m^2	179851.70	35.00
1.7	燃气工程		359.70			359.70	0.41%	m^2	179851.70	20.00
2	商业	**2965.97**	**395.46**	**0.00**	**0.00**	**3361.44**	**3.85%**	**m^2**	**15210.12**	**2210.00**
2.1	土建工程	2965.97				2965.97	3.40%	m^2	15210.12	1950.00
2.2	给排水工程		114.08			114.08	0.13%	m^2	15210.12	75.00

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）	占比	单位	数量	单价（元）
2.3	强电工程		182.52			182.52	0.21%	m^2	15210.12	120.00
2.4	弱电工程		60.84			60.84	0.07%	m^2	15210.12	40.00
2.5	室内消火栓		38.03			38.03	0.04%	m^2	15210.12	25.00
3	地下建筑	**17879.75**	**3081.40**	**0.00**	**0.00**	**20961.16**	**24.01%**	**m^2**	**76084.05**	**2755.00**
3.1	土建工程	17879.75				17879.75	20.48%	m^2	76084.05	2350.00
3.2	给排水工程		380.42			380.42	0.44%	m^2	76084.05	50.00
3.3	强电工程		760.84			760.84	0.87%	m^2	76084.05	100.00
3.4	弱电工程		266.29			266.29	0.30%	m^2	76084.05	35.00
3.5	室内消火栓及喷淋		913.01			913.01	1.05%	m^2	76084.05	120.00
3.6	通风及防排烟工程		760.84			760.84	0.87%	m^2	76084.05	100.00
4	设施设备	**0.00**	**0.00**	**2040.00**	**0.00**	**2040.00**	**2.34%**			
4.1	普通电梯			850.00		850.00	0.97%	台	34.00	250000.00
4.2	担架电梯			1190.00		1190.00	1.36%	台	34.00	350000.00
5	基坑开挖支护及降排水	**2986.71**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**2986.71**	**3.42%**	**m^3**	**497784.18**	**60.00**
二	工程建设其他费用	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**6350.52**	**6350.52**	**7.27%**			
1	土地费用				2488.92	2488.92	2.85%	万元/亩	124.45	200000.00
2	建设单位管理费				735.94	735.94	0.84%	工程费用	74492.07	0.99%
3	工程监理费				944.65	944.65	1.08%	工程费用	74492.07	1.27%
4	前期工作咨询费				8.00	8.00	0.01%	项	1.00	80000.00

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）	占比	单位	数量	单价（元）
5	工程造价咨询服务费				417.16	417.16	0.48%	工程费用	74492.07	0.70%
6	工程勘察费				297.97	297.97	0.34%	工程费用	74492.07	0.80%
7	工程设计费				680.86	680.86	0.78%	元/㎡	272345.87	25.00
8	文物勘探费				20.74	20.74	0.02%	元/㎡	82964.03	2.50
9	环境影响咨询服务费				5.00	5.00	0.01%	项	1.00	50000.00
10	节能评估咨询服务费				5.00	5.00	0.01%	项	1.00	50000.00
11	招标代理服务费				61.80	61.80	0.07%	工程费用	74492.07	0.08%
12	施工图审查费				34.04	34.04	0.04%	工程设计费	680.86	5.00%
13	竣工图编制费				54.47	54.47	0.06%	工程设计费	680.86	8.00%
14	场地准备及临时设施费				595.97	595.97	0.68%	工程费用	74492.07	0.80%
三	预备费	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**6467.41**	**6467.41**	**7.41%**	一+二	**80842.59**	**8%**
四	总投资	**63399.80**	**9052.27**	**2040.00**	**12817.93**	**87310.00**	**100.00%**			

附表 5　D-1 地块工程费用估算表

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）**	**占比**	**单位**	**数量**	**单价（元）**
一	工程费用	**11398.90**	**2442.35**	**80.00**	**0.00**	**13921.26**	**81.20%**			
1	商业	**3510.00**	**648.00**	**0.00**	**0.00**	**4158.00**	**24.25%**	**m^2**	**18000.00**	**2310.00**
1.1	土建工程	3510.00				3510.00	20.47%	m^2	18000.00	1950.00
1.2	给排水工程		162.00			162.00	0.94%	m^2	18000.00	90.00

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）	占比	单位	数量	单价（元）
1.3	强电工程		270.00			270.00	1.57%	m^2	18000.00	150.00
1.4	弱电工程		72.00			72.00	0.42%	m^2	18000.00	40.00
1.5	室内消火栓及喷淋		144.00			144.00	0.84%	m^2	18000.00	80.00
2	公共配套用房	**3981.60**	**575.12**	**0.00**	**0.00**	**4556.72**	**26.58%**	**m^2**	**22120.00**	**2060.00**
2.1	土建工程	3981.60				3981.60	23.22%	m^2	22120.00	1800.00
2.2	给排水工程		165.90			165.90	0.97%	m^2	22120.00	75.00
2.3	强电工程		265.44			265.44	1.55%	m^2	22120.00	120.00
2.4	弱电工程		88.48			88.48	0.52%	m^2	22120.00	40.00
2.5	室内消火栓及喷淋		55.30			55.30	0.32%	m^2	22120.00	25.00
3	地下建筑	**2970.87**	**512.00**	**0.00**	**0.00**	**3482.87**	**20.31%**	**m^2**	**12642.00**	**2755.00**
3.1	土建工程	2970.87				2970.87	17.33%	m^2	12642.00	2350.00
3.2	给排水工程		63.21			63.21	0.37%	m^2	12642.00	50.00
3.3	强电工程		126.42			126.42	0.74%	m^2	12642.00	100.00
3.4	弱电工程		44.25			44.25	0.26%	m^2	12642.00	35.00
3.5	室内消火栓及喷淋		151.70			151.70	0.88%	m^2	12642.00	120.00
3.6	通风及防排烟工程		126.42			126.42	0.74%	m^2	12642.00	100.00
4	设施设备	**0.00**	**0.00**	**80.00**	**0.00**	**80.00**	**0.47%**			
4.1	变配电设备			80.00		80.00	0.47%	台	4.00	200000.00

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）	占比	单位	数量	单价（元）
5	室外公用工程	**481.32**	**707.23**	**0.00**	**0.00**	**1188.55**	**6.93%**			
5.1	道路及硬化	281.03				281.03	1.64%	m^2	14051.32	200.00
5.2	绿化景观	200.29				200.29	1.17%	m^2	13352.92	150.00
5.3	室外管网（含附属物及设施设备）		707.23			707.23	4.12%			
其中	给水及消防工程		138.90			138.90	0.81%	m^2	2315.00	600.00
	雨水工程		125.94			125.94	0.73%	m^2	1481.60	850.00
	污水工程		150.71			150.71	0.88%	m^2	1435.30	1050.00
	电力工程		291.69			291.69	1.70%	m^2	3889.20	750.00
6	基坑开挖支护及降排水	**455.11**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**455.11**	**2.65%**	m^3	**75852.00**	**60.00**
二	工程建设其他费用	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**1954.10**	**1954.10**	**11.40%**			
1	土地费用				1112.74	1112.74	6.49%	万元/亩	55.64	200000.00
2	建设单位管理费				179.21	179.21	1.05%	工程费用	13921.26	1.29%
3	工程监理费				229.71	229.71	1.34%	工程费用	13921.26	1.65%
4	前期工作咨询费				5.00	5.00	0.03%	项	1.00	50000.00
5	工程造价咨询服务费				58.47	58.47	0.34%	工程费用	13921.26	0.70%
6	工程勘察费				55.69	55.69	0.32%	工程费用	13921.26	0.80%
7	工程设计费				131.91	131.91	0.77%	元/m^2	52762.00	25.00

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）	占比	单位	数量	单价（元）
8	文物勘探费				9.27	9.27	0.05%	元/㎡	37091.45	2.50
9	环境影响咨询服务费				3.00	3.00	0.02%	项	1.00	30000.00
10	节能评估咨询服务费				3.00	3.00	0.02%	项	1.00	30000.00
11	招标代理服务费				37.57	37.57	0.22%	工程费用	13921.26	0.27%
12	施工图审查费				6.60	6.60	0.04%	工程设计费	131.91	5.00%
13	竣工图编制费				10.55	10.55	0.06%	工程设计费	131.91	8.00%
14	场地准备及临时设施费				111.38	111.38	0.65%	工程费用	13921.26	0.80%
三	预备费	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**1270.03**	**1270.03**	**7.41%**	一+二	**15875.35**	**8%**
四	总投资	**11398.90**	**2442.35**	**80.00**	**3224.12**	**17145.38**	**100.00%**			

附表 6　货币化补偿费用估算表

序号	名称	数量		标准		金额（万元）	备注
		数值	单位	数值	单位		
1、团结社区孙庄、黄庄组							
二	其他补偿					**621.40**	
1	临时安置费	478	户	9000.00	元/户·月	430.20	3 年一次性包赔到位
2	搬家费	478	户	1000.00	元/户·次	47.80	一次性补助
3	地上附属物补偿费	478	户	3000.00	元/户	143.40	
2、胡楼村程楼租、贾庄组							
一	房屋货币补偿	**12906.00**	㎡	**700.00**	元/㎡	**903.42**	
二	其他补偿					**621.40**	
1	临时安置费	478	户	9000.00	元/户·月	430.20	3 年一次性包赔到位
2	搬家费	478	户	1000.00	元/户·次	47.80	一次性补助
3	地上附属物补偿费	478	户	3000.00	元/户	143.40	
三	总计					**1524.82**	
3、民生社区藤庙组、徐李庄组							
一	房屋货币补偿	**12528.00**	㎡	**700.00**	元/㎡	**876.96**	
二	其他补偿					**603.20**	
1	临时安置费	464	户	9000.00	元/户·月	417.60	3 年一次性包赔到位
2	搬家费	464	户	1000.00	元/户·次	46.40	一次性补助
3	地上附属物补偿费	464	户	3000.00	元/户	139.20	
三	总计					**1480.16**	
4、铁东社区郭寺组							

序号	名称	数量		标准		金额（万元）	备注
		数值	单位	数值	单位		
一	房屋货币补偿	**13388.00**	㎡	**700.00**	元/㎡	**937.16**	
二	其他补偿					**335.40**	
1	临时安置费	258	户	9000.00	元/户·月	232.20	3 年一次性包赔到位
2	搬家费	258	户	1000.00	元/户·次	25.80	一次性补助
3	地上附属物补偿费	258	户	3000.00	元/户	77.40	
三	总计					**1272.56**	
5、胡阁村汤庄组							
一	房屋货币补偿	**3672.00**	㎡	**700.00**	元/㎡	**257.04**	
二	其他补偿					**176.80**	
1	临时安置费	136	户	9000.00	元/户·月	122.40	3 年一次性包赔到位
2	搬家费	136	户	1000.00	元/户·次	13.60	一次性补助
3	地上附属物补偿费	136	户	3000.00	元/户	40.80	
三	总计					**433.84**	
6、雪枫居委会屈楼组							
一	房屋货币补偿	**11726.00**	㎡	**700.00**	元/㎡	**820.82**	
二	其他补偿					**291.20**	
1	临时安置费	224	户	9000.00	元/户·月	201.60	3 年一次性包赔到位
2	搬家费	224	户	1000.00	元/户·次	22.40	一次性补助
3	地上附属物补偿费	224	户	3000.00	元/户	67.20	
三	总计					**1112.02**	

序号	名称	数量		标准		金额（万元）	备注
		数值	单位	数值	单位		
7、谢楼村一、二、三、中、北组							
一	房屋货币补偿	**16578.00**	㎡	**700.00**	元/㎡	**1160.46**	
二	其他补偿					**798.20**	
1	临时安置费	614	户	9000.00	元/户·月	552.60	3 年一次性包赔到位
2	搬家费	614	户	1000.00	元/户·次	61.40	一次性补助
3	地上附属物补偿费	614	户	3000.00	元/户	184.20	
三	总计					**1958.66**	
8、阳光社区李窑组							
一	房屋货币补偿	**6109.00**	㎡	**700.00**	元/㎡	**427.63**	
二	其他补偿					**295.10**	
1	临时安置费	227	户	9000.00	元/户·月	204.30	3 年一次性包赔到位
2	搬家费	227	户	1000.00	元/户·次	22.70	一次性补助
3	地上附属物补偿费	227	户	3000.00	元/户	68.10	
三	总计					**722.73**	
9、菊花社区曹东组							
一	房屋货币补偿	**5508.00**	㎡	**700.00**	元/㎡	**385.56**	
二	其他补偿					**265.20**	
1	临时安置费	204	户	9000.00	元/户·月	183.60	3 年一次性包赔到位
2	搬家费	204	户	1000.00	元/户·次	20.40	一次性补助
3	地上附属物补偿费	204	户	3000.00	元/户	61.20	

序号	名称	数量		标准		金额（万元）	备注
		数值	单位	数值	单位		
三	总计					**650.76**	
合计						**9776.95**	

附表 7　河南省棚户区改造计划单列项目投资表

序号	年度计划	项目名称	安置房套数	货币化补偿费用（万元）	新建安置房投资（万元）	合计（万元）
1	2017	演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目	586	621.40	33221.15	33842.55
2	2019	演集镇胡楼村程楼租、贾庄组棚户区改造项目	558	1524.82	31633.79	33158.61
3		演集镇民生社区藤庙组、徐李庄组棚户区改造项目	542	1480.16	30726.72	32206.88
4		演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目	301	1272.56	17064.10	18336.66
5		演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目	159	433.84	9013.93	9447.77
6		演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目	262	1112.02	14853.14	15965.16
7		演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目	717	1958.66	40647.72	42606.38
8		演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目	265	722.73	15023.21	15745.94
9		演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目	238	650.76	13492.55	14143.31
10	其他安置用房		934	0.00	52949.74	52949.74
11	总计		4562	9776.95	258626.05	268403.00

（2）项目投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

单位：人民币万元

序号	项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度
1	财政投入	20,500.00	30,000.00	30,000.00
2	专项债券资金	15,000.00	34,500.00	10,000.00
合计		**35,500.00**	**64,500.00**	**40,000.00**

续表：

序号	项目	2024 年度	2025 年度	2026 年度	合计
1	财政投入	5,603.00	5,000.00	5,000.00	96,103.00
2	专项债券资金	8,900.00	8,000.00	95,900.00	172,300.00
合计		**14,503.00**	**13,000.00**	**100,900.00**	**268,403.00**

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。

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

（1）《中华人民共和国预算法》；

（2）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

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

（4）《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）；

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

（6）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

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

（8）项目可行性研究报告。

4.2 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额172,300.00万元，2021年已发行15,000.00万元，2022年已发行34,500.00万元，2023年已发行10,000.00万元，2024年已发行8,900.00万元，2025年已发行8,000.00万元，2026年计划使用95,900.00万元（2026年已发行9,500.00万元），本次申请使用9,700.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限10年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。应付债券本息情况如下：

表4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		15,000.00		15,000.00	4.00%	600.00	600.00
第 2 年	15,000.00	34,500.00		49,500.00	4.00%	1,980.00	1,980.00
第 3 年	49,500.00	10,000.00		59,500.00	4.00%	2,380.00	2,380.00
第 4 年	59,500.00	8,900.00		68,400.00	4.00%	2,736.00	2,736.00
第 5 年	68,400.00	8,000.00		76,400.00	4.00%	3,056.00	3,056.00
第 6 年	76,400.00	95,900.00		172,300.00	4.00%	6,892.00	6,892.00
第 7 年	172,300.00			172,300.00	4.00%	6,892.00	6,892.00
第 8 年	172,300.00			172,300.00	4.00%	6,892.00	6,892.00
第 9 年	172,300.00			172,300.00	4.00%	6,892.00	6,892.00
第 10 年	172,300.00		15,000.00	157,300.00	4.00%	6,892.00	21,892.00
第 11 年	157,300.00		34,500.00	122,800.00	4.00%	6,292.00	40,792.00
第 12 年	122,800.00		10,000.00	112,800.00	4.00%	4,912.00	14,912.00
第 13 年	112,800.00		8,900.00	103,900.00	4.00%	4,512.00	13,412.00
第 14 年	103,900.00		8,000.00	95,900.00	4.00%	4,156.00	12,156.00
第 15 年	95,900.00		95,900.00		4.00%	3,836.00	99,736.00
合计		172,300.00	172,300.00			68,920.00	241,220.00

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。

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 经营现金流入

5.1.1 基本假设条件及依据

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

②预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

⑦建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 10 年，预计

A、永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目完工日期为 2026 年 12 月，该项目可出让土地为 232.00 亩，假设项目在债券存续期的第 7 年土地出让面积均为 60.00 亩，在债券存续期的第 8 年和第 9 年土地出让面积均为 86.00 亩。

B、演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目完工日期为 2026 年 12 月，该项目可出让土地为 342.00 亩，假设项目在债券存续期的第 9 年土地出让面积为 120.00 亩，第 10 年和第 11 年土地出让面积均为 111.00 亩。

C、演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目完工日期为 2026 年 12 月，该项目可出让土地为 502.00 亩，假设项目在债券

存续期的第 9 年土地出让面积为 160.00 亩，第 10 年和第 11 年土地出让面积均为 171.00 亩。

D、演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目完工日期为 2026 年 12 月，该项目可出让土地为 137.00 亩，假设项目在债券存续期的第 7 年土地出让面积为 54.80 亩，第 10 年和第 11 年土地出让面积均为 41.10 亩。

E、演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目完工日期为 2026 年 12 月，该项目可出让土地为 295.00 亩，假设项目在债券存续期的第 9 年土地出让面积均为 118.00 亩，第 10 年和第 11 年土地出让面积均为 88.50 亩。

F、演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目完工日期为 2026 年 12 月，该项目可出让土地为 71.00 亩，假设项目在债券存续期的第 9 年土地出让面积为 28.40 亩，第 10 年和第 11 年土地出让面积均为 21.30 亩。

G、演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目完工日期为 2026 年 12 月，该项目可出让土地为 259.00 亩，假设项目在债券存续期的第 9 年土地出让面积为 103.60 亩，第 10 年和第 11 年土地出让面积均为 77.70 亩。

H、演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目完工日期为 2026 年 12 月，该项目可出让土地为 248.00 亩，假设项目在债券存续期的第 9 年土地出让面积为 99.20 亩，第 10 年和第 11 年土地出让面积均为 74.40 亩。

I、演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目完工日期为 2026 年 12 月，该项目可出让土地为 49.00 亩，假设项目在债券存续期的第 9 年土地出让面积均 19.60 亩，第 10 年和第 11 年土地出让面积均为 14.70 亩。

5.1.2 土地出让收益预测

5.1.2.1 土地出让价格及增速

1、土地出让价格及增速

永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目现金流入通过腾空土地出让方式实现。按照《永城市城乡总体规划（2015-2030）》，项目拆迁完成后将为住宅用地，项目土地出让价格参照永城市近年来国土资源局成交的项目所在区域城镇住宅用地成交价格进行预测。

项目名称	地块位置	面积（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）	距棚改距离（公里）	是否具有参考价值
河南东宝置业有限公司	永城市东城区滨河路东、广场路南侧	13.08	2,224.81	170.09	3.20	是
河南凯茂置业有限公司	永城市广场路南侧、文化路西侧	8.20	1,340.00	163.41	3.00	是
小计		21.28	3,564.81	167.52		

以上土地只有两处距棚改较近的已成交土地数据具有参考价值，其他土地远离永城市中心区域不具有参考价值，两处土地出让均价 167.52 万元/亩，依据严谨性，综合分析后，假设土地出让价格以均价的 90.00%即 150.77 万元/亩为基数进行测算。

2017 年-2019 年，永城市 GDP 增速分别为 9.3%、9.6%、8.4%，平均增速为 9.10%；根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.6%、2.1%、2.9%，三年平均涨幅

为 2.2%；基于谨慎性考虑，本次土地价格增速按照上述中间值 5%进行预测。

考虑以上信息，本项目现金流入情况如下：

（1）永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
土地出让收入（万元）	**9,973.80**	**15,010.44**	**15,761.22**	**40,745.46**
其中：土地出让面积（亩）	60.00	86.00	86.00	232.00
土地出让价格（万元/亩）	166.23	174.54	183.27	

（2）演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让收入（万元）	**21,992.40**	**21,359.73**	**22,427.55**	**65,779.68**
其中：土地出让面积（亩）	120.00	111.00	111.00	**342.00**
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

（3）演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让收入（万元）	**29,323.20**	**32,905.53**	**34,550.55**	**96,779.28**
其中：土地出让面积（亩）	160.00	171.00	171.00	502.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

（4）演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让收入（万元）	**10,043.20**	**7,908.87**	**8,304.26**	**26,256.33**
其中：土地出让面积（亩）	54.80	41.10	41.10	137.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

（5）演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让收入（万元）	**21,625.86**	**17,030.06**	**17,881.43**	**56,537.35**
其中：土地出让面积（亩）	118.00	88.50	88.50	295.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

（6）演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让收入（万元）	**5,204.87**	**4,098.76**	**4,303.67**	**13,607.30**
其中：土地出让面积（亩）	28.40	21.30	21.30	71.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

（7）演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让收入（万元）	**18,986.77**	**14,951.81**	**15,699.29**	**49,637.87**
其中：土地出让面积（亩）	103.60	77.70	77.70	259.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

（8）演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让收入（万元）	**18,180.38**	**14,316.79**	**15,032.52**	**47,529.69**
其中：土地出让面积（亩）	99.20	74.40	74.40	248.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

（9）演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让收入（万元）	**3,592.09**	**2,828.72**	**2,970.14**	**9,390.95**
其中：土地出让面积（亩）	19.60	14.70	14.70	49.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

75.1.2.2政策性基金及费用

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用

权出让收支管理办法>的通知》（财综【2006】68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办【2009】38号）的规定，按照土地出让总价2%提取；

（3）农业开发基金：土地出让面积×30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，永城市土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为30元/平方米。

根据豫政办【2009】38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（4）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×20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），永城市土

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20元/平方米。

（6）土地出让业务费：土地出让总价款*2%。

（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。

根据以上标准，永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组，演集镇胡楼村程楼组、贾庄组，演集镇民生社区藤庙组、徐李庄组，永城市演集镇铁东社区郭寺组，演集镇胡阁村汤庄组，演集镇雪枫居委会屈楼组，演集镇谢楼村一、二、三、中、北组，演集镇阳光社区李窑组，演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目运营成本如下：

（1）永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
土地出让基金及费用	**1,113.38**	**1,667.31**	**1,742.39**	**4,523.08**
其中：上解省财政费用	299.21	450.31	472.84	1,222.36
国有土地收益基金	199.48	300.21	315.22	814.91
农业土地开发资金	36.00	51.60	51.60	139.20
保障性安居工程资金	299.21	450.31	472.84	1,222.36
新增建设用地有偿使用费	80.00	114.67	114.67	309.34
土地出让业务费	199.48	300.21	315.22	814.91
土地征收补偿费用	**207.13**	**207.13**	**207.13**	**621.40**
土地提取的各类资金	**1,730.66**	**2,627.20**	**2,762.34**	**7,120.20**
其中：教育资金	865.33	1,313.60	1,381.17	3,560.10
农田水利建设资金	865.33	1,313.60	1,381.17	3,560.10

（2）演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让基金及费用	**2,431.24**	**2,350.56**	**2,457.36**	**7,239.16**
其中：上解省财政费用	659.77	640.79	672.83	1,973.39
国有土地收益基金	439.85	427.19	448.55	1,315.59
农业土地开发资金	72.00	66.60	66.60	205.20
保障性安居工程资金	659.77	640.79	672.83	1,973.39

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
新增建设用地有偿使用费	160.00	148.00	148.00	456.00
土地出让业务费	439.85	427.19	448.55	1,315.59
土地征收补偿费用	**508.27**	**508.27**	**508.27**	**1,524.82**
土地提取的各类资金	**3,810.58**	**3,700.18**	**3,892.38**	**11,403.14**
其中：教育资金	1,905.29	1,850.09	1,946.19	5,701.57
农田水利建设资金	1,905.29	1,850.09	1,946.19	5,701.57

（3）演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让基金及费用	**3,241.65**	**3,621.16**	**3,785.66**	**10,648.47**
其中：上解省财政费用	879.70	987.17	1,036.52	2,903.39
国有土地收益基金	586.46	658.11	691.01	1,935.58
农业土地开发资金	96.00	102.60	102.60	301.20
保障性安居工程资金	879.70	987.17	1,036.52	2,903.39
新增建设用地有偿使用费	213.33	228.00	228.00	669.33
土地出让业务费	586.46	658.11	691.01	1,935.58
土地征收补偿费用	**493.39**	**493.39**	**493.39**	**1,480.16**
土地提取的各类资金	**5,117.64**	**5,758.20**	**6,054.30**	**16,930.14**
其中：教育资金	2,558.82	2,879.10	3,027.15	8,465.07
农田水利建设资金	2,558.82	2,879.10	3,027.15	8,465.07

（4）演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让基金及费用	**1,110.27**	**870.36**	**909.90**	**2,890.53**
其中：上解省财政费用	301.30	237.27	249.13	787.70
国有土地收益基金	200.86	158.18	166.09	525.13
农业土地开发资金	32.88	24.66	24.66	82.20
保障性安居工程资金	301.30	237.27	249.13	787.70
新增建设用地有偿使用费	73.07	54.80	54.80	182.67
土地出让业务费	200.86	158.18	166.09	525.13

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地征收补偿费用	**424.19**	**424.19**	**424.19**	**1,272.56**
土地提取的各类资金	**1,701.74**	**1,322.86**	**1,394.04**	**4,418.64**
其中：教育资金	850.87	661.43	697.02	2,209.32
农田水利建设资金	850.87	661.43	697.02	2,209.32

（5）演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让基金及费用	**2,390.73**	**1,874.10**	**1,959.24**	**6,224.07**
其中：上解省财政费用	648.78	510.90	536.44	1,696.12
国有土地收益基金	432.52	340.60	357.63	1,130.75
农业土地开发资金	70.80	53.10	53.10	177.00
保障性安居工程资金	648.78	510.90	536.44	1,696.12
新增建设用地有偿使用费	157.33	118.00	118.00	393.33
土地出让业务费	432.52	340.60	357.63	1,130.75
土地征收补偿费用	**144.61**	**144.61**	**144.61**	**433.84**
土地提取的各类资金	**3,818.10**	**3,002.26**	**3,155.52**	**9,975.88**
其中：教育资金	1,909.05	1,501.13	1,577.76	4,987.94
农田水利建设资金	1,909.05	1,501.13	1,577.76	4,987.94

（6）演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让基金及费用	**575.41**	**451.06**	**471.54**	**1,498.01**
其中：上解省财政费用	156.15	122.96	129.11	408.22
国有土地收益基金	104.10	81.98	86.07	272.15
农业土地开发资金	17.04	12.78	12.78	42.60
保障性安居工程资金	156.15	122.96	129.11	408.22
新增建设用地有偿使用费	37.87	28.40	28.40	94.67
土地出让业务费	104.10	81.98	86.07	272.15
土地征收补偿费用	**370.67**	**370.67**	**370.67**	**1,112.02**
土地提取的各类资金	**851.76**	**655.40**	**692.30**	**2,199.46**

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
其中：教育资金	425.88	327.70	346.15	1,099.73
农田水利建设资金	425.88	327.70	346.15	1,099.73

（7）演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让基金及费用	**2,098.97**	**1,645.40**	**1,720.16**	**5,464.53**
其中：上解省财政费用	569.60	448.55	470.98	1,489.13
国有土地收益基金	379.74	299.04	313.99	992.77
农业土地开发资金	62.16	46.62	46.62	155.40
保障性安居工程资金	569.60	448.55	470.98	1,489.13
新增建设用地有偿使用费	138.13	103.60	103.60	345.33
土地出让业务费	379.74	299.04	313.99	992.77
土地征收补偿费用	**652.89**	**652.89**	**652.89**	**1,958.66**
土地提取的各类资金	**3,246.98**	**2,530.70**	**2,665.24**	**8,442.92**
其中：教育资金	1,623.49	1,265.35	1,332.62	4,221.46
农田水利建设资金	1,623.49	1,265.35	1,332.62	4,221.46

（8）演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让基金及费用	**2,009.83**	**1,575.52**	**1,647.10**	**5,232.45**
其中：上解省财政费用	545.41	429.50	450.98	1,425.89
国有土地收益基金	363.61	286.34	300.65	950.60
农业土地开发资金	59.52	44.64	44.64	148.80
保障性安居工程资金	545.41	429.50	450.98	1,425.89
新增建设用地有偿使用费	132.27	99.20	99.20	330.67
土地出让业务费	363.61	286.34	300.65	950.60
土地征收补偿费用	**240.91**	**240.91**	**240.91**	**722.73**
土地提取的各类资金	**3,185.92**	**2,500.08**	**2,628.90**	**8,314.90**
其中：教育资金	1,592.96	1,250.04	1,314.45	4,157.45
农田水利建设资金	1,592.96	1,250.04	1,314.45	4,157.45

（9）演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让基金及费用	**397.09**	**311.28**	**325.42**	**1,033.79**
其中：上解省财政费用	107.76	84.86	89.10	281.72
国有土地收益基金	71.84	56.57	59.40	187.81
农业土地开发资金	11.76	8.82	8.82	29.40
保障性安居工程资金	107.76	84.86	89.10	281.72
新增建设用地有偿使用费	26.13	19.60	19.60	65.33
土地出让业务费	71.84	56.57	59.40	187.81
土地征收补偿费用	**216.92**	**216.92**	**216.92**	**650.76**
土地提取的各类资金	**595.62**	**460.10**	**485.56**	**1,541.28**
其中：教育资金	297.81	230.05	242.78	770.64
农田水利建设资金	297.81	230.05	242.78	770.64

其中，土地征收补偿费用包括土地开发支出、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。

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 291,163.26 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	经营总收入	经营总成本	经营总收益
永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目	40,745.46	11,643.28	29,102.18
演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目	65,779.68	18,642.30	47,137.38
演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目	96,779.28	27,578.61	69,200.67
演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目	26,256.33	7,309.17	18,947.16
演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目	56,537.35	16,199.95	40,337.40
演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目	13,607.30	3,697.47	9,909.83

项目	经营总收入	经营总成本	经营总收益
演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目	49,637.87	13,907.45	35,730.42
演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目	47,529.69	13,547.35	33,982.34
演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目	9,390.95	2,575.07	6,815.88
合计	406,263.91	115,100.65	291,163.26

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 291,163.26 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.21 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：万元

年度	本息支付			项目收益
	本期偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		600.00	600.00	
第 2 年		1,980.00	1,980.00	
第 3 年		2,380.00	2,380.00	
第 4 年	-	2,736.00	2,736.00	
第 5 年	-	3,056.00	3,056.00	
第 6 年	-	6,892.00	6,892.00	
第 7 年	-	6,892.00	6,892.00	7,129.76
第 8 年	-	6,892.00	6,892.00	10,715.93
第 9 年	-	6,892.00	6,892.00	103,621.73
第 10 年	15,000.00	6,892.00	21,892.00	82,771.05
第 11 年	34,500.00	6,292.00	40,792.00	86,924.79
第 12 年	10,000.00	4,912.00	14,912.00	
第 13 年	8,900.00	4,512.00	13,412.00	
第 14 年	8,000.00	4,156.00	12,156.00	
第 15 年	95,900.00	3,836.00	99,736.00	
合计	**172,300.00**	**68,920.00**	**241,220.00**	**291,163.26**
本息覆盖倍数	1.21			

5.3 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益291,163.26万元，应付债券本金及利息合计241,220.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.21倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

项目收益主要来源包括入地出让收入等带来的经济效益，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还

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

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：永城市演集镇安置社区（和润家园） 建设项目

主管部门：永城市住房保障局

实施单位：永城市房投保障房开发建设管理有限公司

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 172,300.00 万元用于永城市演集镇安置社区（和润家园） 建设项目建设，期限 10 年。

项目总体绩效目标如下：

<table>
<tr><td colspan="2">项目名称</td><td colspan="4">永城市演集镇安置社区（和润家园） 建设项目</td></tr>
<tr><td colspan="2">主管部门</td><td colspan="2">永城市住房保障局</td><td>项目单位</td><td>永城市住房保障局</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">215,453.26</td></tr>
<tr><td colspan="2">其中：财政拨款</td><td colspan="2">43,153.26</td></tr>
<tr><td colspan="2">债券资金</td><td colspan="2">172,300.00</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：按照可行性研究报告及批复完成项目建设计划
目标 2：2022 年 12 月竣工,2023 年 1 月投入使用
目标 3：存续期内实现年度收支平衡和总体平衡.
目标 4：改善城市环境、提高城市形象，扩大招商引资,促进经济发展和构建社会和谐,节约大量土地，有效节约土地，提高土地集约利用率</td></tr>
<tr><td rowspan="8">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="7">产出指标</td><td rowspan="7">数量指标</td><td>指标 1：总建筑面积</td><td colspan="2">809,292.10 平方米</td></tr>
<tr><td>指标 2：地上建筑面积</td><td colspan="2">589,696.75 平方米</td></tr>
<tr><td>指标 3：地下建筑面积</td><td colspan="2">219,595.35 平方米</td></tr>
<tr><td>指标 4：安置居民</td><td colspan="2">14,598.00 人</td></tr>
<tr><td>指标 5：安置房套数</td><td colspan="2">3,628.00 套</td></tr>
<tr><td>指标 6：可出让土地面积</td><td colspan="2">2,135 亩</td></tr>
<tr><td>指标 7：住宅楼</td><td colspan="2">495,906.37 平方米</td></tr>
</table>

项目名称			永城市演集镇安置社区（和润家园） 建设项目	
			指标 8：商业用房	67,483.38 平方米
			指标 9：物业及其他用房	26,307.00 平方米
			指标 10：地上机动车停车位	580.00 个
			指标 11：地下机动车停车位	4,877.00 个
			指标 12：非机动车停车位	10,327.00 个
		质量指标	指标 1：工程竣工验收合格率	100%
			指标 2：工程竣工配套基础设施正常使用率	100%
		时效指标	指标 1：项目按时开工建设	按计划完成
			指标 2：项目建设按期完工	按计划完成
			指标 3：项目资金按计划支出	按计划完成
		成本指标	指标 1：总投资	≤215,453.26 万元
	效益指标	经济效益指标	指标 1：收支平衡	实现年度收支平衡和总体平衡
			指标 2：土地出让收益	≥320,326.92 万元
			指标 3：设施配置实际使用率	≥90%
		社会效益指标	指标 1：优化人居环境	优化
			指标 2：改善生活条件	改善
			指标 3：促进土地集约高效利用率	促进
			指标 4：分配入住率	≥80%
		生态效益指标	指标 1：扬尘	有效处理
			指标 2：运输车辆排放的尾气	有效处理
			指标 3：施工噪音	有效处理
			指标 4：固体废弃物	有效处理
			指标 5：污水	有效处理
		可持续影响指标	指标 1：运营年限	≧10 年
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1：被拆迁居民满意度	≥90%

7.2 评估内容

1．项目实施的必要性

（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

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。2018年中共中央、国务院发布了《关于实施乡村振兴战略的意见》，作为中央 2018 年一号文件，将农村问题再次上升到新的高度。文件指出：

“农村基础设施和民生领域欠账较多，农村环境和生态问题比较突出，乡村发展整体水平亟待提升。”着眼现实，虽然城中村中村民人均住房面积较大，但是不管村居住舒适度、居住环境，还是外部配套条件都与城市有较大差距。通过城中村改造，可以使农村居民住上环境优美、配套齐全的住宅，不仅改善了居民居住环境，还使城中村范围内及周边地区的配套公共设施得以完善，也是落实 2018 年一号文中要求的“农村基础设施建设深入推进，农村人居环境明显改善，美丽宜居乡村建设扎实推进”的需要。

（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。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当地土地趋紧现状，提高土地利

用效益，推动永城土地资源依法有效保护和合理利用，进一步焕发城市的生机和活力，提高了城市的管理水平，同时将促进永城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。

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

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

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

（4）项目的建设是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的需要

棚户区改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城

市的美化、硬化、亮化和净化，有效改善了困难群众住房条件，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。

加快棚户区改造，是一件利在当代，功在千秋的大事，是贯彻落实党的十八大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是加强城市基础设施建设、完善城市功能、推动内涵式发展的重要内容。

因此，项目的建设是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的需要。

综上所述，项目的建设是十分必要的。

2.项目实施的公益性

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，是推动永城市建设的重要举措。

永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目的建设具有较好的社会效益，具体表现在以下方面：1、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。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，提升永城市城市总体形象，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，促进永城市建成进程。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。

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。

3.项目实施的收益性

本项目的预期收入为拆迁土地的出让收入。各项收入来源符合项目实际情况。项目收入来源明确，符合项目收益性的要求，项目收益具有可实现行。

4.项目建设投资合规性

（1）立项审批

2019 年 5 月 28 日，永城市发展和改革委员会作出《关于永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目可行性研究报告的批复》（永发改投资〔2019〕26 号），对项目建设地点、建设规模及内容、总投资及资金来源、建设周期等进行了批复。

（2）用地审批

2019 年 6 月 19 日，永城市房投保障开发建设管理有限公司取得永城市国土资源局核发的《不动产权证书》（豫 2019 永城市不动产权第 0015620），载明，坐落为河南省商丘市永城市演集镇安置社区（和润家园）中原路东维三路北，权利类型为国有建设用地使用权，

权利性质为出让，面积263,168.38平方米。

（3）规划审批

2019年6月10日，永城市房投保障开发建设管理有限公司取得永城市城乡规划服务中心核发的《建设用地规划许可证》（地字第411481201900050号），载明，用地项目名称为永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目，用地性质为居住用地，用地面积263,168.38平方米，建设规模共80,929.10平方米，地上589,696.75平方米。

（4）环评备案

2020年3月5日，永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目《建设项目环境影响登记表》已完成备案，备案号为：202041148100000035号。

因此，本项目已取得取得可研批复、不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、环评备案相关审批手续，且上述项目手续真实有效，符合相关审批规定。

5.项目成熟度

本项目属于在建项目，本项目已取得可研批复、用地审批，环评审批手续真实有效，项目手续完备。

因此，本项目手续完备，确保债券资金到位后项目能迅速开工和资金能立即形成实际支出，项目成熟度高。

6.项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为财政配套资金96,103.00万元，占总投资的37.16%，申请地方政府专项债券172,300.00万元，占总投资的62.84%。

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

项目运营期内，项目收益来源主要为拆迁土地出让收入，其定价依据为项目地区近几年同类型土地出让平均价格，同时考虑当地GDP增长确定价格增速。

项目运营成本主要为出让土地涉及的各项政策性基金及费用，具体明细及确定标准如下：

（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×30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，永城市土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为30元/平方米。

根据豫政办【2009】38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（4）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×20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），永城市土地等别为十二等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为20元/平方米。

（6）土地出让业务费：土地出让总价款*2%

（7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-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-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。

本项目各项成本均依据项目实际经营情况进行合理预测，项目收入成本明细合理并全面考虑。

综上，本项目债券存续期内收益来源可靠，收费标准确定符合项目实际情况，且对于项目运行成本构成考虑比较全面，各项成本均参照项目实际运营情况确定，预测依据充分、计算准确。

8.债券资金需求合理性

（1）申请债券资金与实际需求匹配度

本项目总投资额为268,403.00万元，其中计划申请政府专项债券资金172,300.00万元，财政资金安排96,103.00万元。

其中，本项目资本金为96,103.00万元，计划使用财政资金安排96,103.00万元用作项目资本金。申请债券资金不高于项目实际可申请的最高限额。

（2）申请债券资金的覆盖倍数大于1

本项目计划申请债券资金172,300.00万元，申请债券期限为10年，债券利率预计4.00%，债券存续期内的还本付息合计约为241,220.00万元。项目预测本息覆盖倍数大于1，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）偿债计划的可行性

①偿债计划的预算管理措施

根据《2015年地方政府专项债券预算管理办法》的通知（财预【2015】32号），专项债券收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理，本项目计划申请债券资金的还本付息计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障。

②债券兑付的期限

同时，本项目的设计寿命长达30年，专项债券期限与项目期限匹配，不存在期限错配的偿债风险，本项目偿债计划具有可行性。

综上所述，未来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。

（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，而市场利率的波动可能使专项债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

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、深圳证券交易所市场交易流通。专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现专项债券在相应的交易场所不活跃的情况，从而影响专项债券流动性。

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。

综上所述，项目收益谨慎预测，偿债计划纳入政府性基金预算管理，本项目偿债计划具有相对可行性，偿债风险基本可控。

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，且已经填报了项目绩效目标申报表，将总体目标细化为产出、效益、满意度 3 个一级指标和 9 个二级指标以及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

该项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

许昌市建安区苏桥镇滹沱社区
城中村改造项目

实施方案

许昌市建安区住房和城乡建设局

二零二四年六月

目 录

第一章 项目概况.....1
1.1 项目名称.....1
1.2 项目实施主体.....1
1.3 项目性质.....1
1.4 建设地点.....1
1.5 建设规模及内容.....1
1.6 项目手续.....3
1.7 建设期.....3
1.8 项目总投资.....3
1.9 经济技术指标.....3
1.10 承办单位责任.....4
第二章 项目社会经济效益.....5
2.1 项目建设背景.....5
2.2 项目建设的必要性.....11
2.3 社会效益.....14
2.4 经济效益.....15
第三章 项目投资估算与资金筹措.....17
3.1 估算范围.....17
3.2 估算说明.....17
3.3 投资估算.....19
3.4 资金筹措计划.....21

3.5 债券资金使用合规性 22
3.6 项目资金保障措施 22
第四章 项目专项债券融资方案 23
4.1 编制依据 23
4.2 债券规模和期限安排 23
4.3 债券信息披露 24
4.4 投资者保护措施 24
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 26
5.1 债券应付本息情况 26
5.2 经营现金流分析 26
5.3 本息覆盖倍数 34
5.4 总体评价结果 34
第六章 风险分析 36
6.1 项目主要风险因素识别 36
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 36
第七章项目事前绩效评估 38
7.1 项目概况 38
7.2 评估内容 38
7.3 评估结论 38

第一章 项目概况

1.1 项目名称

建安区苏桥镇滹沱社区城中村改造项目

1.2 项目实施主体

许昌市建安区住房和城乡规划建设局

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。

1.4 建设地点

本项目采用异地安置，本次拟改造的城中村位于许昌市建安区劳动北路与尚集街交叉口西北角。目前其土地性质是集体建设用地，整个城中村占地783.24亩。

安置区位于清潩河以西，尚集街以南，红线占地面积60,386平方米，绿线占地面积55,506平方米。

1.5 建设规模及内容

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

1.征地拆迁

本项目拟对许昌市建安区城中村滹沱社区进行改造，拆迁区域位

于许昌市建安区劳动北路与尚集街交叉口西北角。项目总拆迁户数510户，2,600人，拆迁红线内区域土地面积52,2162.61㎡（合783.24亩），204,000平方米的居民住宅和45个家庭作坊。

拆迁改造区域内的房屋，大部分为上世纪70-80年代村民自建房，70%房龄在10年以上，住宅多为二层，少数为一、三层，结构形式主要为砖混结构。项目改造情况详见下表：

项目拆迁情况一览表

序号	项目名称	单位	数值	备注
1	拆迁区域占地面积	亩	783.24（红线内）	-
2	拆迁区域占地面积	㎡	522,162.61	-
3	拆迁涉及户数	户	510	-
4	拆迁涉及人数	人	2,600	-
5	拆迁房屋建筑面积	㎡	204,000	居民住宅
6	家庭作坊	个	45	-

2.安置小区建设

本项目采用异地安置，安置区位于清潩河以西，尚集街以南，用地面积60,386㎡（合90.58亩），总建筑面积 208,800㎡，其中：地上建筑165,600 ㎡，地下建筑 43,200 ㎡。项目规划机动车停车1,000个，新建安置房1,334套。

1）安置住宅建筑面积 152,890 ㎡，包括4栋22层、2栋25层、5栋26层框剪结构的住宅楼。

2）配套公共设施用房 8,750㎡，1层、3层框架结构，包含配套商业、社区服务中心、物业管理用房、社区卫生服务中心、老年活动中心、公厕、变配电室及门卫室、幼儿园等。

3）地下建筑43,200㎡，主要用做地下人防、车库等。

4）配建小区内道路及硬化、绿化、室外供水、排水、供电、燃气、

弱电、热力等基础配套设施等。

1.6 项目手续

根据北京安理（郑州）律师事务所出具的《建安区苏桥镇滹沱社区城中村改造项目法律意见书》，本项目审批情况如下：

1.项目立项审批

根据许昌市建安区发展和改革委员会于2018年12月11日出具的《关于建安区苏桥镇滹沱社区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（建安发改审批〔2018〕51号），同意建设本项目。本项目已取得可行性研究报告批复。

2.项目环评审批

根据许昌幸福建安置业有限公司于2018年12月5日填报的《建设项目环境影响登记表》，本项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：201841102300000075。本项目已完成环评备案。

3.项目用地审批

根据许昌市自然资源和规划局建安区分局于2022年2月11日出具的《不动产权证书》，编号为：41009355176。

综上，本项目成熟度较高。

1.7 建设期

本项目建设期36个月，预计开工日期为2022年6月，预计完工时间2025年5月，因项目实际建设情况延长至2026年12月。

1.8 项目总投资

本项目估算总投资133,719万元。

1.9 经济技术指标

序号	指标名称	单位	数据
1	征地面积	亩	783.24

2	征收户数	户	510
3	拆迁总建筑面积	㎡	204,000.00
4	家庭作坊	个	45
5	安置小区总建筑面积	㎡	208,800
5.1	地上建筑面积	㎡	165,600
1）	安置住宅建筑面积	㎡	152,890
2）	配套公建建筑面积	㎡	8,750
5.2	地下建筑面积	㎡	43,200
6	安置类型	/	异地
7	建设周期	月	36
8	项目总投资	万元	133,719
8.1	征地补偿费	万元	14,039.90
8.2	拆迁补偿费	万元	32,812.20
8.3	安置小区工程费	万元	64,730.65
8.4	工程建设其他费	万元	2,510.91
8.5	基本预备费	万元	7,007.93
8.6	建设期利息	万元	9,912.65

1.10 承办单位责任

本项目承办单位为许昌市建安区住房和城乡规划建设局。

项目承办单位在依法合规、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。项目承办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。项目承办单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

1.我国棚户区改造概况

根据《住房城乡建设部办公厅关于棚户区界定标准有关问题的通知》(建办保函[2014]535号)界定标准，我国城市棚户区包括集中成片棚户区、非集中成片棚户区和城中村。“城中村”通常是指在经济快速发展、城市化不断推进的过程中，位于城区边缘农村被划入城区，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。城中村是我国城镇化进程中出现的一种特有的现象。在1978年开始改革开放后近40年里，随着经济的发展，城市的建成面积迅速扩张，原先分布在城市周边的农村被纳入城市的版图，被鳞次栉比的高楼大厦所包围，成为了“都市里的村庄”。

可以说，棚户区（城中村）是城市的一块“夹缝地”，这种独特的地位和现象，也带来一系列的社会问题：

1）人口杂乱，棚户区（城中村）由村民、市民和流动人口混合构成。流动人口成为主要犯罪群体；治安形势严峻。

2）城市规划滞后，违法违章建筑相当集中，“一线天”、“握手楼”、“贴面楼”风景独特。由于房屋密度高、采光通风条件差，村民居住环境差。

3）基础设施不完善，卫生条件太差。各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾。街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患。

4）土地使用存在诸多问题，宅基地、工业用地、商业用地相互交织，非法出租、转让、倒卖，管理混乱等。

所以说，棚户区（城中村）不仅影响城市的美观，也阻碍城镇化进程，制约着城市的发展，已成为困扰许多城市发展的“痼疾”。其中的村民由于失去了赖以生存的土地，脱离了农业，但又不能完全融入到城市市民的队伍当中，往往处于村民与市民的尴尬境地，而成为了社会边缘人群。因此，棚户区（城中村）改造的终极目标是从物质空间上将这些区域改造成为与我国城镇化发展相匹配的完善社区。

棚户区改造是重大民生工程，它使亿万群众告别了低矮破旧的住房，搬入了新居。棚户区改造也是一个发展工程，它改变了城市面貌，提升了城市功能，拉动了经济增长，也促进了消费。对于棚户区改造工作，党中央、国务院高度重视。2015 年国务院专门下发了 37 号文件《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》，明确了近期棚户区改造任务。2016 年 3 月 15 日，在十二届全国人大四次会议记者会上，住房和城乡建设部副部长倪虹表示，“十三五”的改棚任务依然艰巨，一方面，“十三五”期间棚户区改造的“硬骨头”项目越来越多，征收拆迁的难度也会更大；另一方面，由于一些地方财政收入的增速放缓，配套资金的难度也会增加。但是，一有党中央、国务院的高度重视，在财政各方面压力比较大的情况下，还提高了棚户区改造补助的标准。再有国家开发银行、农业发展银行等政策性银行加大了支持力度；各地政府也积极制定棚改计划，相信棚改任务一定能全面完成。

根据相关统计数据显示，自 2005 年，我国棚改于东北三省启动后，截至 2014 年底，全国共改造各类棚户区住房 2,080 万套。2016 年 6 月国务院又制定了“城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划（2015—2017 年）”，提出对包括城市危房、城中村在内的

1800万套各类棚户区住房进行改造,其中2015年改造了580万套,2016年改造了600万套。

可以说，棚户区（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重要民生工程。它有效地改善了困难群众的住房条件，发挥了带动消费、扩大投资的积极作用，促进了社会和谐稳定。在十二届全国人大一次会议闭幕后，国务院总理李克强在人民大会堂金色大厅与中外记者见面并回答记者提问。其中有记者提问城镇化的的相关问题，李克强回答，城镇化是现代化的必然趋势，不仅可以带动巨大的消费和投资需求，创造更多的就业机会，其直接作用还是富裕农民、造福人民。

实践证明，城镇化是一个复杂的系统工程，会带来经济和社会深刻的变化，需要各项配套改革去推进。现在我们在推进城镇化建设过程中，城乡之间“二元结构”还没有得到根本改变，城镇内部“二元结构”现象又在显现，在不少城市一边是高楼大厦、一边是低矮破旧的棚户区。从这个角度说，可以把棚户区（城中村）改造看作破解城市二元结构、提高城镇化质量的重要抓手。

2.棚户区改造的相关政策

棚户区（城中村）改造既是重大民生工程,也是重大发展工程。近十余年来，国务院与各级政府就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题作出了一系列决策部署。

2005年开始，我国在东北三省实施振兴战略中相继开展了大规模的棚户区改造工程，这是新中国成立以来东北最为庞大的安居工程。2005年8月，时任国务院副总理曾培炎在大连主持会议，专题研究棚户区改造问题。

2007 年，《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）提出要加快集中成片棚户区改造，加快困难住户的住房得到妥善解决。

2008 年，建设部下发了《关于加强城中村整治改造工作的指导意见》（建规[2008]15 号）文件，文件指出城中村的整治、改造工作，要坚持城乡统筹，科学规划；因地制宜，分类指导；依法整治、改造，有序推进。要充分考虑原村民生计和发展需要。根据原村民的经济承受能力和意愿，分别采取环境整治、局部改造、整体拆建等不同模式和措施，避免不切实际的大拆大建。要从本地实际出发，根据城市发展的情况、财力、棚户区具体状况和原村民的意愿，开展棚户区（城中村）整治、改造工作，改善区内人居环境质量，提高棚户区（城中村）土地的集约利用水平，保护原村民合法利益，解决外来务工人员的居住需求。

2009 年，《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[2008]295 号）提出，从 2009 年开始，力争利用 5 年左右时间基本完成集中成片棚户区改造，有条件的地区争取用 3 年时间基本完成，同时提出多渠道筹措资金，加大政策支持，落实土地供应和妥善安置补偿等 4 个方面的政策和措施。

2011 年，《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）提出要加快实施各类棚户区改造，棚户区（危旧房）改造要坚持政府主导、市场运作，发挥多方面的积极性，改造资金由政府适当补助，住户合理负担，国有林区、垦区和工矿（含煤矿）改造，企业也要安排一定的资金。棚户区改造要尊重群众意愿，扩大群众参与，切实维护群众合法权益。

2012 年 12 月 12 日，《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190 号）文件发布，文件中把城中村与棚户区同等对待，提出要全面推进城市棚户区（危旧房）改造，把棚户区（危旧房）改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，加快推进集中成片棚户区（危旧房）改造，积极推进非成片棚户区（危旧房）改造，逐步开展基础设施简陋、建筑密度大的城镇旧住宅区综合整治，稳步实施城中村改造。该文件进一步强调，对城市规划区内的城中村，要按照城镇规划稳步实施改造。要合理利用城镇土地，调整用地结构，完善城镇功能，增强综合承载能力。对城市建成区内，已无农村户口和集体用地、撤消了乡村行政建制、实施街道办事处居委会城镇管理的区域，要优先安排改造。对城市规划区范围内，土地已被全部或部分征用，原农村居民已全部或部分转变为城镇户口，已被建成区包围或半包围的自然村，要稳步实施改造。对城市规划区范围内其他自然村，要结合当地城镇化发展和城市基础设施建设等实际情况，区分轻重缓急，有序实施改造。

2013 年《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号）出台；加大了对棚户区和城中村的政策支持力度。其中特别提出要多渠道筹措资金，采取增加财政补助、加大银行信贷支持、吸引民间资本参与、扩大债券融资、企业和群众自筹等办法筹集资金。并鼓励和引导民间资本根据保障性安居工程任务安排，通过直接投资、间接投资、参股、委托代建等多种方式参与棚户区改造。同时还进一步要求各级政府要积极落实民间资本参与棚户区改造的各项支持政策，消除民间资本参与棚户区改造的政策障碍，加强指导监督。

2014 年《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发

[2014]36 号）提出棚户区改造实行实物补偿和货币补偿相结合，由棚户区居民自由选择。

2015 年的政府工作报告中提出要逐步实行实物保障和货币补贴并举，把一些存量房转为公租房和安置房。《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)中也提出制定城镇棚户区改造三年计划，2015—2017 年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套（其中 2015 年 580 万套），农村危房 1,060 万户（其中 2015 年 432 万户），并提出加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

在 2020 年的政府工作报告中提出深入推进新型城镇化。坚持以中心城市引领城市群发展。抓好农业转移人口落户，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。

3.项目区棚户区改造现状

随着许昌市经济水平的日益增长，地方政府也越来越关注民生工程，还下发了《许昌市区城中村改造工作意见》（许政办[2007]73 号），并按照先行试点，借鉴试点经验，逐步对县城规划区内的棚户区进行改造的原则，使改造后的居民区成为人口规模适宜、配套设施完善、生活环境优美、居住条件舒适、和谐文明有序的标准社区。自 2007 年实施棚户区改造以来，许昌市政府先后出台了《关于印发许昌市区城中村改造工作的意见》（许政办〔2007〕73 号）、《许昌市城市规划

区集体土地上房屋征收与补偿工作流程》和《许昌市城市规划区内城中村改造实施细则》等政策措施，并积极争取国家保障性住房政策支持，全方位保障棚户区改造工作的顺利推进。

2017 年，围绕许昌市七次党代会提出的 “实施棚户区改造三年攻坚计划”，市政府计划利用三年时间，在全市范围内实施 142 个棚户区改造项目，计划总投资约 1,002 亿元建设安置住房 101,670 套，以实现城市规划区内农村人口就地城镇化。

2.2 项目建设的必要性

1.项目建设体现了政府的社会责任，促进了社会公平与和谐

我国城市棚户区的形成和西方国家城市贫民窟的形成不同，它不是城市化进程中贫困农民聚集的结果，而是在产业转型和体制改革过程的历史中形成的。随着我国城市化进程的加快，城市区域不断扩大，越来越多的村居被纳入了城区范围，这些质量较差的房屋、设施不全的区域就构成了城市棚户区。由于历史和现实原因，棚户区规划管理滞后，违法建筑集中，居住环境差，流动人员多，安全隐患大，管理机制不完善，成为社会不良现象的多发地，与现代城市的整体形象不和谐。在这种情况下，由政府主导实施棚户区改造工程，体现了政府对弱势群体应承担的社会责任和“国家的回归”。其实质就是要让这一部分人群也能与其他社会群体一样共享改革发展成果，进一步体现社会公平。因此，加快棚户区改造步伐，全面改善城市形象，已成为许多城市发展的必然选择，也是广大人民群众的迫切愿望。

本项目建设不仅能够极大地提升城市形象和影响力；并且可通过棚户区改造带动巨额社会投资，从而促进当地经济发展；同时，项目建设还改善了棚户区居民的居住条件和生活环境，有助于促进棚户区

居民消费升级；并通过棚户区改造创造众多的社会就业岗位，从而促进棚户区居民就业。所以说，作为当前重要的民生工程，本项目建设体现了政府的社会责任，是促进社会公平与和谐的重要途径。

2.项目建设是城市价值再造的重要手段

棚户区改造不仅能够改善棚户区居民的生活质量，改善城市环境和城市形象，更是城市价值再造的过程。从上世纪80年代后期开始的棚户区改造工程之所以进展缓慢，主要是因为棚户区改造往往着眼于项目的经济价值，而忽视了棚户区改造的其他功能。如果能够综合考虑棚户区改造所具有的商业价值、环境价值、社会价值和政府形象价值，其总体收益将远远超出其成本。

首先，棚户区改造改变了棚户区脏乱差的环境，改善了居民的卫生条件，从而有助于减少政府和个人的医疗支出。

其次，棚户区改造有助于彻底改变棚户区的治安状况，增强民众的安全感，可有效减少政府的治安开支。

再次，通过棚户区改造，政府有机会完善城市功能布局，合理安排城市的居住空间和工商业布局，优化城市的空间结构，推进城市管理升级，提升城市的服务功能。

最后，作为一项民生工程、民心工程和德政工程，棚户区改造有助于密切城市政府与居民的关系，提升政府的公信力和合法性，对于促进城市的稳定、和谐和发展具有重大意义。

3.项目建设是促进项目区经济发展的需要

棚户区改造可以促进项目区产业结构的调整，增加社会就业。结合棚户区改造，以土地置换为依托，大力调整产业结构，加快发展现代服务业，大力优化产业结构，提高发展质量和效益。同时，棚户区

的改造能够拉动建筑业的发展，促进项目区经济的增长和增加社会就业的机会。

总之，实施棚户区改造的根本目的是改善群众的居住条件，兼顾完善城市功能、改善城市环境。既解决了一大批棚户区居民的住房困难问题，使棚户区居民的生产生活条件得到了切实改善，促进了和谐社区的建设；又切实调整了住房供应结构，有效地调节房价，确保房地产市场的健康稳定；还集约节约了土地资源，为经济社会的可持续发展提供了新的空间，从而促进项目区经济的发展。

4.本项目建设有助于完善住房保障制度

住房作为民众的基本需求之一，政府有责任根据经济发展水平提供最低限度的保障；棚户区改造以政府为主导改善棚户区居民的住房条件，不仅满足了棚户区居民的住房需求，也易于实现“三化”。即：一是实现了货币化，可以满足棚改居民实物住房的要求；二是实现了分散化，困难群体分散安置，较容易融入社会，解决了集中安置带来的后续管理问题；三是实现了市场化，缓解了政府资金不足的问题，消化了市场待售房，增加了投资，拉动了消费。从而有助于推动我国住房保障制度体系的完善。

总之，实施棚户区改造的根本目的是改善群众的居住条件，兼顾完善城市功能、改善城市环境。既解决了一大批棚户区居民的住房困难问题，使棚户区居民的生产生活条件得到了切实改善，促进了和谐社区的建设；又切实调整了住房供应结构，确保房地产市场的健康稳定；还集约节约了土地资源，为经济社会的可持续发展提供了新的空间，从而促进项目区经济的发展。因此，项目的建设对国民经济的增长和地区稳定起着至关重要的作用，应尽快实施。

2.3 社会效益

1.居民收入

本项目拆迁区域的社区居民当前收入来源主要为农业收入、外出打工收入、个体经营收入。随着项目的实施，可进一步带动项目周边的商业繁荣，给居民增收创造机遇，并引导当地居民发展第三产业，增加收入来源，改善收入结构，增大第三产业占总收入的比重，居民整体收入增加。

2.居民就业

本项目还可带来就业机会，吸引更多的剩余劳动力。主要包含两个方面：一是拆迁实施过程中可以直接创造的临时工作岗位或永久性工作岗位，例如施工期的拆除技工、机械工、水电工、气割工等；二是拆迁区域腾出的土地用于城市的开发建设间接带来的就业机会，环境的改善将带来诸如道路、供水、供电、燃气、环境卫生、垃圾处理系统等城市配套的集聚基础设施建设，这些同样会扩大投资需求，创造大量的就业机会，吸纳更多的剩余劳动力。

3.居民生活水平和生活质量

棚户区改造有利于居民改善居住环境和提高生活质量，当前拆迁区域内自建住宅区混乱无序，住宅多为低层独家院落，建筑密度过高，没有公共绿地及活动场所，道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，市政公用设施未经统一规划，整个社区的区容区貌与建安区的城市发展环境和城市面貌极不协调。

项目拆迁安置补偿后，被拆迁居民搬进配套设施完善、环境优美的居住小区，生活环境将得到很大程度的改善。安置社区一般采用清洁、高效的能源，且居民的生产、生活劳动强度减轻，疾病减少，家

庭医疗支出减少，卫生面貌得到改善，居民整体生活质量提高。

4.城市化进程

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

5.社会公平

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

2.4 经济效益

经测算，项目可用于还本付息的项目净收益为 214,850.86 万元，债券存续期 10 年（含建设期），债券存续期内本息合计 149,302.65 万元，项目计算期内可用于还本付息的项目净收入覆盖债券本息倍数为 1.44。以上这些指标说明本项目具有一定的经济效益和较强的还债能力。

本项目的实施符合国家及地方各级政府关于棚户区改造的相关政策，符合项目区的城市发展趋势，通过对城中村的改造，显著改善城中村居民的居住环境和生活条件及各项基础设施，促进居民安居乐业，有利于维护社会稳定与和谐发展。项目建设经过了项目区居民的广泛讨论，得到了群众及政府的大力支持。

项目建设规模合理，建设方案可行，周边建设条件较好。 经过分

析，本项目的环境效益突出、社会效益显著，社会风险小，而且项目的实施对于促进地区新型城镇化建设，推动经济协调发展，提高人民物质文化生活具有深远的意义，建议项目尽快实施，早日发挥效益。

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内新建住宅、商业、社区配套公建、地下建筑等的建筑工程费、设备及工器具购置费、安装工程费以及室外工程费用等，安置区土地费用、拆迁及补偿费用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.勘察费、设计费、深基坑专项设计评审费用：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）、《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格[2002]10 号）和《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534 号）的要求进行估算；

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

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

4.建设单位临时设施费：按工程费的 0.50%进行估算；

5.前期工作咨询费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299 号），参考原国家计委发布的《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格[1999]1283 号)及原河南省计划委员会、河南省物价局《关于转发<国家计委关于

印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知>的通知》（豫价房字[1999]337号）的要求进行估算；

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

7.环境影响评价费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号），参考原国家计委、国家环保总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号)和《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534号）进行估算；

8.节能评估费：根据《河南省发展和改革委员会关于印发投资咨询评估暂行管理办法的通知》（豫发改投资〔2016〕1119号）进行计算；

9.施工图设计审查费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号），参考《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534号）及《河南省发展和改革委员会关于规范全省建筑工程施工图设计审查收费标准的通知》（豫发改收费[2004]1555号）进行估算；

10.工程造价咨询服务收费：参考《工程造价咨询服务收费管理暂行办法》（建标造函[2007]8号）进行估算；

11.工程保险费：按工程费的0.30%进行估算；

12.消防检测费：按照《河南省消防技术服务机构收费指导意见》进行估算。

3.3 投资估算

本项目总投资为133,719.00万元，其中，工程费用64,730.65万元，工程建设其他费用49,666.61万元，预备费9,151.78万元，建设期利息10,170.00万元。项目投资估算表如下：

单位：万元

序号	项目	单位：万元				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计
一	工程费用	41,502.79	12,391.39	10,856.73		64,750.91
1	主体工程	39,602.74	6,988.72			46,591.46
1.1	地上建筑	30,422.74	5,368.72			35,791.45
1.1.1	住宅	27,940.65	4,930.70			32,871.35
1.1.2	配套公共设施用房	1,674.25	295.46			1,969.70
1.1.2.1	配套商业	1,147.65	202.53			1,350.18
1.1.2.2	社区服务中心	108.63	19.17			127.80
1.1.2.3	物业管理用房	72.83	12.85			85.68
1.1.2.4	社区卫生服务中心	205.55	36.27			241.82
1.1.2.5	老年活动中心	100.57	17.75			118.32
1.1.2.6	公厕	18.36	3.24			21.60
1.1.2.7	变配电室	14.28	2.52			16.80
1.1.2.8	门卫室	6.38	1.13			7.50
1.1.3	幼儿园	807.84	142.56			950.40
1.2	地下建筑	9,180.00	1,620.00			10,800.00
2	设备及工器具配置			10,856.73		10,856.73

序号	项目	单位：万元				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计
2.1	电梯			2,016.00		2,016.00
2.2	电力设备			4,665.94		4,665.94
2.3	其他设备			4,174.79		4,174.79
3	室外工程费	1,900.05	5,402.67			7,302.72
3.1	道路硬化	852.34				852.34
3.2	绿化	936.45				936.45
3.3	大门	78.00				78.00
3.4	围墙	33.26				33.26
3.5	室外基础设施		5,402.67			5,402.67
二	工程建设其他费用				52,068.75	52,068.75
1	安置区土地费用				14,039.90	14,039.90
2	拆迁及补偿费用				32,812.20	32,812.20
					2,511.20	2,511.20
3	建设单位管理费				388.51	388.51
4	前期工作咨询费				34.32	34.32
5	勘查费				388.51	388.51
6	设计费				777.01	777.01
7	工程监理费				323.75	323.75
8	招标代理服务费				39.53	39.53
9	工程造价咨询费				161.68	161.68
10	环评咨询费				32.38	32.38
11	临时设施费				323.75	323.75
12	消防设施及电气安全检测服务费				41.76	41.76

序号	项目	单位：万元				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计
13	工程保险费				194.25	194.25
三	预备费				7,009.18	7,009.18
3.1	基本预备费				7,009.18	7,009.18
四	建设期利息				9,890.15	9,890.15
五	建设投资合计	41,502.79	12,391.39	10,856.73	68,968.08	133,719.00

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

本项目资金筹措具体如下：

单位：万元

资金来源	金额	占比
财政预算资金	27,719.00	20.73%
专项债券资金	106,000.00	79.27%
合计	133,719.00	100.00%

除专项债券及自筹资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

2.项目建设投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：万元

资金筹措	2022 年	2023 年度	2024 年度	2025 年	2026 年	金额
财政预算资金	2,000.00	10,000.00	10,000.00	5,719.00	-	27,719.00
专项债券资金	18,000.00		15,300.00		72,700.00	106,000.00
合计	20,000.00	10,000.00	25,300.00	5,719.00	72,700.00	133,719.00

注：项目建设期债券利息由自筹资金进行支付。

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 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额106,000.00万元。其中：2022年已发行专项债券18,000.00万元，2024年度已发行15,300.00万元，2026年度计划申请使用72,700.00万元，2026年度已发行23,000.00

万元；本次计划申请专项债券40,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限10年，在债券存续期每半年付息一次，到期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，项目承办单位将按照《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

本项目的承办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。如果项目承办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，项目承办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承办单位责任，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；项目承办单位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 债券应付本息情况

债券还本付息表如下（为便于测算，统一按照4.5%的利率计算利息）：

债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年		18,000.00		18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 2 年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 3 年	18,000.00	15,300.00		33,300.00	4.50%	1,498.50	1,498.50
第 4 年	33,300.00	-		33,300.00	4.50%	1,498.50	1,498.50
第 5 年	33,300.00	72,700.00		106,000.00	4.50%	1,498.50	1,498.50
第 6 年	106,000.00			106,000.00	4.50%	4,770.00	4,770.00
第 7 年	106,000.00			106,000.00	4.50%	4,770.00	4,770.00
第 8 年	106,000.00			106,000.00	4.50%	4,770.00	4,770.00
第 9 年	106,000.00			106,000.00	4.50%	4,770.00	4,770.00
第 10 年	106,000.00		18,000.00	88,000.00	4.50%	4,770.00	22,770.00
第 11 年	88,000.00			88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 12 年	88,000.00		15,300.00	72,700.00	4.50%	3,960.00	19,260.00
第 13 年	72,700.00		-	72,700.00	4.50%	3,271.50	3,271.50
第 14 年	72,700.00		72,700.00	-	4.50%	3,271.50	75,971.50
合计		106,000.00	106,000.00			44,428.50	150,428.50

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

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

（1）预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状

况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

（7）项目可行性研究报告。

2.项目运营模式

项目运营期内，许昌市建安区住房和城乡建设局将清表土地交付至许昌市建安区自然资源部门，许昌市建安区自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，许昌市建安区财政局根据许昌市建安区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）数量

根据项目可行性研究报告，本项目规划性质为商住用地，拆迁后有 783.24 亩土地可用于出让，具体范围为：劳动北路与尚集街交叉口西北角。

（2）价格

本项目拟出让土地参考价格如下：

使用权人	取得时间	地块位置	地块性质	面积（㎡）	成交价（万元）	单价（万元/㎡）
许昌瑞和房	2018/1/28	万通街南	城镇住宅-	99.53	40,109.00	402.98

使用权人	取得时间	地块位置	地块性质	面积（㎡）	成交价（万元）	单价（万元/㎡）
地产开发有限公司		侧、竹林路东侧	普通商品住房用地			
河南瑞贝卡房地产开发有限公司	2021/12/1	魏文路以西、莲韵路以北	城镇住宅-普通商品住房用地	60.14	18,685.00	310.69
许昌德正置业有限公司	2021/2/28	魏武大道以西、永昌东路以北	城镇住宅-普通商品住房用地	169.90	68,050.00	400.53
许昌市新财建设有限公司	2021/10/16	魏文路以西、规划心怡路以南	城镇住宅-普通商品住房用地	47.68	19,146.00	401.55
许昌建投城市建设开发有限公司	2022/4/26	文峰北路以东、宏腾路以南	城镇住宅-普通商品住房用地	45.92	20,827.00	453.55
商住用地合计				423.17	166,817.00	394.21

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390.00万元/亩进行测算，暂不考虑增长。

（3）出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第5-14年出让，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
商住用地	78.33	78.33	78.33	78.33	78.33

续

项目	出让面积（亩）					合计
	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	
商住用地	78.33	78.33	78.33	78.33	78.28	783.24

4.项目运营成本分析

项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

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×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，许昌市建安区标准为41.00元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%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），按照土地出让总价的3%提取。

类型	征收标准
	许昌市建安区 28.00 元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 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。

5.净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
收储土地类型及面积(亩)	住宅	783.24	78.33	78.33	78.33	78.33	78.33
单价	住宅		390.00	390.00	390.00	390.00	390.00
一、出让收入		305,467.50	30,548.70	30,548.70	30,548.70	30,548.70	30,548.70
土地出让基金及费用	万元	32,651.02	3,265.31	3,265.31	3,265.31	3,265.31	3,265.31
上解省财政费用	土地出让收入的3%	9,164.02	916.46	916.46	916.46	916.46	916.46
农业土地开发资金	41 元/平方米*30%	642.26	64.23	64.23	64.23	64.23	64.23
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	6,109.31	610.97	610.97	610.97	610.97	610.97
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	9,164.02	916.46	916.46	916.46	916.46	916.46
土地开发费用	土地出让收入的2%	6,109.31	610.97	610.97	610.97	610.97	610.97
新增建设用地土地有偿使用费	28 元/平方米	1,462.10	146.22	146.22	146.22	146.22	146.22
土地出让收益（1-2）	万元	272,816.48	27,283.39	27,283.39	27,283.39	27,283.39	27,283.39
土地收益提取各类资金	万元	54,563.32	5,456.68	5,456.68	5,456.68	5,456.68	5,456.68
教育资金	土地出让收益的10%	27,281.66	2,728.34	2,728.34	2,728.34	2,728.34	2,728.34

项目	单位/取费标准	合计	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	27,281.66	2,728.34	2,728.34	2,728.34	2,728.34	2,728.34
二、成本合计		87,214.34	8,721.99	8,721.99	8,721.99	8,721.99	8,721.99
三、收益	万元	218,253.16	21,826.71	21,826.71	21,826.71	21,826.71	21,826.71

续

项目	单位/取费标准	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
收储土地类型及面积(亩)	住宅	78.33	78.33	78.33	78.33	78.28
单价	住宅	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00
一、出让收入		30,548.70	30,548.70	30,548.70	30,548.70	30,529.20
土地出让基金及费用	万元	3,265.31	3,265.31	3,265.31	3,265.31	3,263.23
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	916.46	916.46	916.46	916.46	915.88
农业土地开发资金	41 元/平方米*30%	64.23	64.23	64.23	64.23	64.19
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	610.97	610.97	610.97	610.97	610.58
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	916.46	916.46	916.46	916.46	915.88
土地开发费用	土地出让收入的 2%	610.97	610.97	610.97	610.97	610.58
新增建设用地土地有偿使用费	28 元/平方米	146.22	146.22	146.22	146.22	146.12
土地出让收益（1-2）	万元	27,283.39	27,283.39	27,283.39	27,283.39	27,265.97
土地收益提取各类资金	万元	5,456.68	5,456.68	5,456.68	5,456.68	5,453.20
教育资金	土地出让收益的 10%	2,728.34	2,728.34	2,728.34	2,728.34	2,726.60
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	2,728.34	2,728.34	2,728.34	2,728.34	2,726.60

项目	单位/取费标准	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
二、成本合计		8,721.99	8,721.99	8,721.99	8,721.99	8,716.43
三、收益	万元	21,826.71	21,826.71	21,826.71	21,826.71	21,812.77

5.3 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 218,253.16 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.45。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	
第 1 年		810.00	810.00	
第 2 年		810.00	810.00	
第 3 年		1,498.50	1,498.50	
第 4 年		1,498.50	1,498.50	
第 5 年		1,498.50	1,498.50	21,826.71
第 6 年		4,770.00	4,770.00	21,826.71
第 7 年		4,770.00	4,770.00	21,826.71
第 8 年		4,770.00	4,770.00	21,826.71
第 9 年		4,770.00	4,770.00	21,826.71
第 10 年	18,000.00	4,770.00	22,770.00	21,826.71
第 11 年		3,960.00	3,960.00	21,826.71
第 12 年	15,300.00	3,960.00	19,260.00	21,826.71
第 13 年	-	3,271.50	3,271.50	21,826.71
第 14 年	72,700.00	3,271.50	75,971.50	21,812.77
合计	106,000.00	44,428.50	150,428.50	218,253.16
本息覆盖倍数	1.45			

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

总体评价结果经测算，在许昌市建安区苏桥镇滹沱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 218,253.16 万元，应付债券本金及利息合计 150,428.50 万

元，项目运营净收益对债券本息的 覆盖倍数为 1.45 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 项目主要风险因素识别

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。

第七章项目事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：建安区苏桥镇滹沱社区城中村改造项目

承办单位：许昌市建安区住房和城乡规划建设局

债券规模：本项目拟申请债券资金总额106,000.00万元用于建安区苏桥镇滹沱社区城中村改造项目建设，期限10年。

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，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，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”**。