郑州市中原区段庄、郭厂、冯湾、道李城中村改造 B-09-01 地块项目

实施方案

日期：二〇二三年十一月

目 录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 3
1.6 经济技术指标 3
1.7 建设期 3
1.8 项目手续 5
1.9 主管部门责任 5
1.10 项目主体及运作模式 5
第二章 项目建设背景及社会经济效益 7
2.1 建设背景 7
2.2 社会效益 8
2.3 经济效益 8
2.4 项目公益性 9
第三章 项目投资估算与资金筹措 10
3.1 估算范围 10
3.2 估算说明 10
3.3 投资估算表 10
3.4 资金筹措计划 16
3.5 债券资金使用合规性 16
3.6 项目资金保障措施 16
第四章 项目专项债券融资方案 18
4.1 编制依据 18
4.2 债券使用计划及期限 18
4.3 债券信息披露 18
4.4 投资者保护措施 19
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 20
5.1 应付债券本息情况 20

5.2 经营现金流分析.....20
5.3 项目本息覆盖倍数.....28
5.4 总体评价结果.....29
第六章 风险分析.....30
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施.....30
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施.....30
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....31
第七章 事前绩效评估.....32
7.1 事前绩效评估方法.....32
7.2 事前绩效评估内容.....32
7.3 事前绩效评估结论.....32

第一章 项目概况

1.1 项目名称

郑州市中原区段庄、郭厂、冯湾、道李城中村改造 B-09-01 地块项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为郑州市中原区城市更新发展中心。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为郑州中豫安开城市建设有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	郑州中豫安开城市建设有限公司		
法定代表人	苏新锋	**成立日期**	2022 年 05 月 12 日
注册资本	贰仟万圆整	**营业期限**	长期
统一社会信用代码	91410102MA9L7EM41W		
注册地址	河南省郑州市中原区陇海西路 99 号中原发展大厦 20 层		
经营范围	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；房地产经纪；酒店管理；物业管理；园区管理服务；停车场服务；商业综合体管理服务；工程管理服务；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
公司类型	有限公司（国有独资）		

郑州中豫安开城市建设有限公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

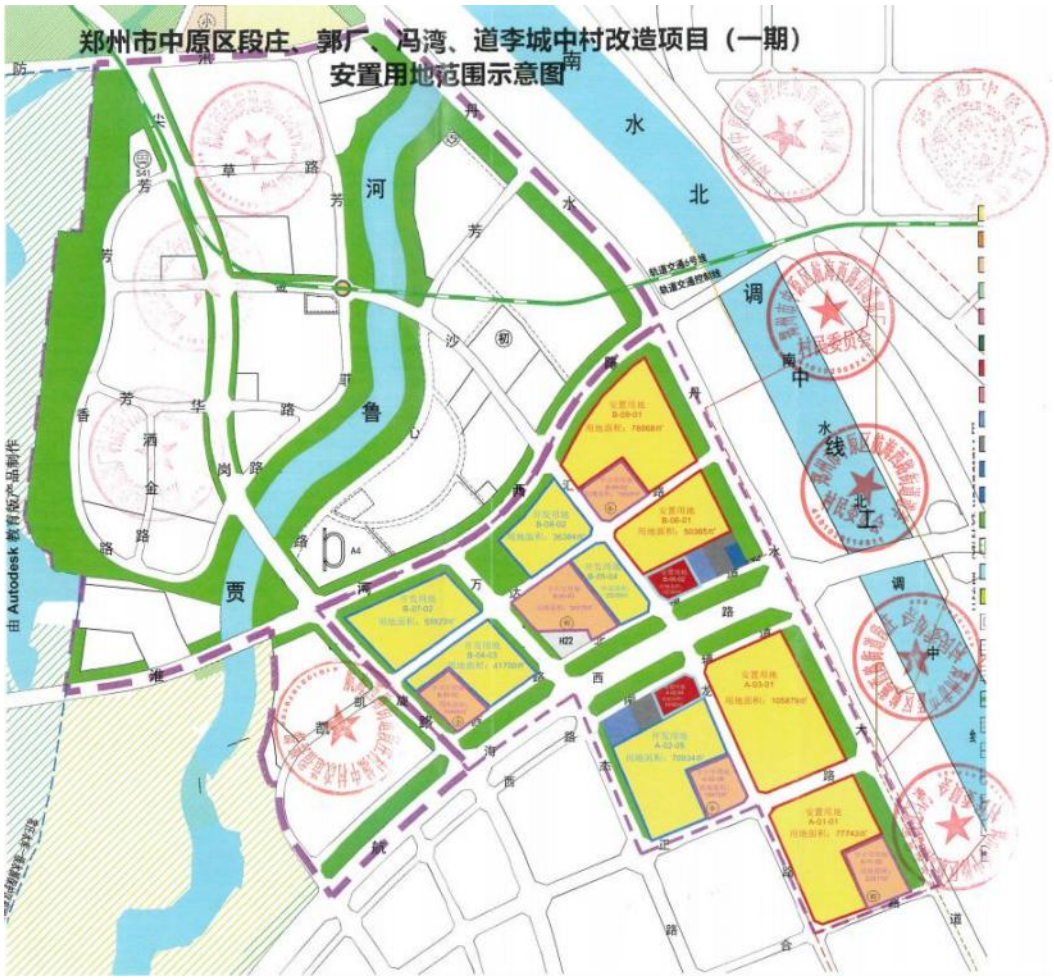
本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目安置地块为 B-09-01 地块，位于淮河西路以南、汇龙路以东、凯达路以北、丹水大道以西区域，已纳入郑州市 2022 年城市棚户区改造计划。

序号	行政区划		项目名称	房屋征收范围	安置住房四至范围	年度计划情况			计划开工时间（年/月）	计划竣工交付时间（年/月）
	市	区（县）				年度计划征收户数（户）	年度计划征收房屋建筑面积（平方米）	年度计划新开工安置房套数（含货币化）（套）		
28	郑州市	中原区	大李西岗一、二组（二期）棚户区改造项目	郑上路南、长椿路东、凯旋路西、文博大道北	郑上路、凯旋路、市民大道、河清路合围区域	0	0	8291	2021 年 5 月	2023 年 12 月
29	郑州市	中原区	铁炉城中村改造项目(一期)	通达路南，西四环路东，北岗路北，雪松路西	昌达路南、图强路东、樊楼路北、民富路西；通达路南、民富路东、乐景路北、强国路西	7294	1094060	1746	2022 年 9 月	2023 年 12 月
30	郑州市	中原区	西岗郑上路以北区域城中村改造项目	郑上路北，湖西路西，雪松路东，昌达路南	郑上路北，湖西路西，雪松路东，昌达路南	21112	3166626	4532	2021 年 10 月	2023 年 12 月
31	郑州市	中原区	郭闫庄城中村改造项目一期	北至汝河路，东至桐柏南路，西至欧丽路，南至宏河路	GYZ03-01 北至淮河路，东至桐柏南路，西至欧丽路，南至宏河路	472	70328	880	2018 年 8 月	2023 年 12 月
32	郑州市	中原区	闫垌村（一、二、八、十村民组）城中村改造项目（二期）	艺林路以北、淮河路以南、桐柏路以西、渠北路以东	W-01-04、W-03-04、W-04-01-01 位于西三环以西、环翠路以东	761	114051	2630	2022 年 9 月	2024 年 9 月
33	郑州市	中原区	中原区段庄、郭厂、冯湾、道李城中村改造项目（二期）	通合路以北、防汛路以南、常庄水库以东、南水北调中线以西	A-01-01、A-03-01、B-09-01 位于通合路北、淮河西路南、汇龙路东、丹水大道西	1617	240933	9027	2022 年 9 月	2024 年 9 月
34	郑州市	中原区	西十里铺（朱屯三期)城中村连片改造项目	朱屯路北，煤仓街南、朱屯西路东，西站东街西	朱屯路北，煤仓街南，朱屯西路东，西站东街西	898	104800	1465	2022 年 8 月	2023 年 12 月

地块区域位置详见下图：



1.5 建设规模及内容

1.建设规模

本项目总用地面积 136,108.98 平方米，使用权面积 78,867.63 平方米，总建筑面积约 407,591.67 平方米，其中地上建筑面积 275,962.89 平方米，地下建筑面积 131,628.78 平方米。

2.建设内容

本目建设内容主要包括福利性安置房、幼儿园、配套社区商业、物业管理用房及社区综合用房等公共服务配套用房以及室外道路硬化、社区体育活动场地、景观绿化、大门及围墙、给排水、电力、通信等基础设施工程。

1.6 经济技术指标

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	工程费用名称	主要经济技术指标		
		数量	单位	单价（元）
1	34F 安置住宅	269,163.74	平方米	2,918.55
1.1	土建工程	269,163.74	平方米	1,900.00
1.2	装饰工程	269,163.74	平方米	600.00
1.3	给排水工程	269,163.74	平方米	80.00
1.4	电气及照明	269,163.74	平方米	130.00
1.5	暖通空调工程	269,163.74	平方米	90.00
1.6	消防工程	269,163.74	平方米	60.00
1.7	弱电工程	269,163.74	平方米	40.00
1.8	燃气工程	2,496.00	户	2,000.00
2	9 班幼儿园	3,500.00	平方米	3,330.00
2.1	土建工程	3,500.00	平方米	2,100.00
2.2	装饰工程	3,500.00	平方米	750.00
2.3	给排水工程	3,500.00	平方米	80.00
2.4	电气及照明	3,500.00	平方米	140.00
2.5	暖通空调工程	3,500.00	平方米	100.00
2.6	消防工程	3,500.00	平方米	60.00
2.7	弱电工程	3,500.00	平方米	40.00
2.8	燃气工程	3,500.00	平方米	60.00
3	公共配套用房	2,559.15	平方米	3,320.00

序号	工程费用名称	主要经济技术指标		
		数量	单位	单价（元）
3.1	土建工程	2,559.15	平方米	2,000.00
3.2	装饰工程	2,559.15	平方米	900.00
3.3	给排水工程	2,559.15	平方米	80.00
3.4	电气及照明	2,559.15	平方米	140.00
3.5	暖通空调工程	2,559.15	平方米	100.00
3.6	消防工程	2,559.15	平方米	60.00
3.7	弱电工程	2,559.15	平方米	40.00
4	地下工程	131,628.78	平方米	3,405.95
4.1	桩基及护坡工程	65,814.39	平方米	420.00
4.2	土建工程	131,628.78	平方米	2,650.95
4.2.1	人防工程	22,077.03	平方米	3,400.00
4.2.2	非人防工程	109,551.75	平方米	2,500.00
4.3	装饰工程	131,628.78	平方米	250.00
4.4	给排水工程	131,628.78	平方米	50.00
4.5	电气及照明	131,628.78	平方米	80.00
4.6	防排烟及通风系统	131,628.78	平方米	60.00
4.7	消防工程	131,628.78	平方米	70.00
4.8	弱电工程	131,628.78	平方米	35.00
5	室外配套设施			
5.1	绿化景观	23,684.06	平方米	200.00
5.2	道路及广场硬化	44,005.35	平方米	300.00
5.3	供水管网	990.75	米	550.00
5.4	消防管网	792.60	米	450.00
5.5	雨水管网	1,288.05	米	700.00
5.6	污水管网	944.57	米	650.00
5.7	强电管线	987.51	米	700.00
5.8	弱电线缆	987.51	米	550.00
5.9	燃气管网	858.70	米	600.00
5.10	热力管网	772.83	米	1,200.00
5.11	大门	2.00	座	280,000.00
5.12	围墙	1,250.00	米	1,000.00
5.13	开闭所	140.00	平方米	2,200.00

序号	工程费用名称	主要经济技术指标		
		数量	单位	单价（元）
5.14	变配电室	400.00	平方米	2,200.00
5.15	热交换站	200.00	平方米	2,100.00
5.16	市政基础设施接入费	4.00	项	160,000.00
6	配套设备设施			
6.1	住宅电梯	28.00	部	320,000.00
6.2	变配电设备	4.00	座	2,850,000.00
6.3	热交换站设备	2.00	座	480,000.00
6.4	供水设备	1.00	项	650,000.00
6.5	燃气设备	1.00	项	380,000.00
6.6	机动车充电桩	288.00	套	45,000.00
6.7	非机动车充电桩	2,496.00	套	500.00

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10月，预计完工时间2029年9月。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得郑州市中原区发展和改革委员会《关于郑州市中原区段庄、郭厂、冯湾、道李城中村改造B-09-01地块项目可行性研究报告的批复》（中原发改审批〔2023〕28号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

1.9 主管部门责任

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

1.10 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为郑州中豫安开城市建设有限公司，主管部门为郑州市中原区城市更新发展中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为

郑州中豫安开城市建设有限公司，项目建设及运营单位均为郑州中豫安开城市建设有限公司。

关于项目债券资金使用，由郑州中豫安开城市建设有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由郑州中豫安开城市建设有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由郑州中豫安开城市建设有限公司根据运营情况及时向主管财政局上缴项目运营收益，由主管财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章 项目建设背景及社会经济效益

2.1 建设背景

按照郑州市城市建设规划要求，依照法定程序将集体土地征用后综合整治，进行前期基础配套设施的开发建设，向社会提供建设用地，引导城乡经济向新城区相对集中，是提高城镇化水平的有效途径，是加快发展地域经济的重要载体，是实现城乡经济可持续发展战略的重要保证。

为了全面贯彻二十大精神，贯彻落实习近平总书记视察河南重要讲话重要指示、关于城市更新和城乡人居环境建设重要论述，大力推进新农村建设和城乡一体化进程。近年来，郑州市坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作，政府不断加大棚户区（城中村）改造力度，着力改善群众住房条件。

中原区位于郑州市区西部，中原区东起嵩山路与二七区为邻；西与荥阳市廿铺乡接壤；南和二七区的马寨镇搭界；北与金水区和惠济区的古荥乡相邻，是郑州市最早的建成区之一，素有“郑州西大门”之称。

中原区是郑州市委、市政府所在地，也是郑州市老工业区。近年来，中原区委、区政府在实施“工业立区、三产兴区、教育强区”三大战略的过程中，以科学发展观为统领，以发掘和盘活区域资源优势为抓手，走出了一条城区经济社会发展的创新之路，促使工业老区重振雄风，经济发展焕发出了青春活力。

为加快城乡协调发展，大力推进新农村建设和城乡一体化进程，受郑州市中原区人民政府委托，郑州中豫安开城市建设有限公司决定在中原新区实施土地综合整治项目。按照《郑州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》部署规划，促进郑州市经济发展，该项目通过对中原新区段庄、郭厂、冯湾、道李村庄的土地进行综合整治，改善农村基础设施建设水平，打通城郊村镇与城市中心区的联系。通过完善中原新区城乡道路网络结构，建立流畅、安全、快速、经济的交通环境，便于更好的开展土地综合整治工作，大力开展新农村建设，缩小城乡差距，对推动中原新区的城乡一体化格局的形成有着重要的、不可替代的作用。同时该项目将极大地改善中原新区的投资环境，整合城乡资源，发展新的城乡经济增长点，提升项目区域土地价值，对于该区域基础设施建设也具有巨大的推动作用，为促进中原新区经济发展提供强大的助推力。

本项目规划区域内90.00%的房屋是在八九十年代修建的，高低参差不齐，近年来加盖房屋多且质量得不到保障，基础设施不配套，房屋布局不合理，道路泥泞不堪、脏、乱、差现象较为突出，无统一供、排水系统，很大程度上影响着村容村貌和群众的生产生活，也制约着中原区的建设管理与发展。为加快中原新区起步区的快速发展，按照中原区人民政府提出的对该区域的土地进行综合整治、开发的要求，郑州市土地储备中心提出实施中原新区土地一级开发项目，为中原新区提供建设用地。为了推进土地一级开发工作，根据“四方协议”郑州中豫安开城市建设有限公司承接开发区域内房屋拆迁及安置房的建设。

2.2 社会效益

本项目的建设是加快居民回迁、改善居住环境的需要。住房问题作为人的最基本的生活需求，是广大人民群众最关心、最直接、最迫切需要解决的实事难事之一。因此，本项目的建设，是满足被拆迁人的基本住房需求，既关系到千家万户拆迁居民的切身利益，也是重要的民生工程，让符合条件的被拆迁人住得上经济、实用的安置住房，改善居住条件，提高生活水平，对于维护社会稳定，体现社会公平，对于建设和谐郑州具有重要意义。

本项目的建设是推进城乡一体化建设，缩小城乡差距的需要。近年来，中原区不断加大城乡统筹力度，坚持把“三农”工作作为重中之重，新农村建设取得了很大进步，城乡差距扩大的趋势得到减缓，但由于历史形成的城乡二元结构尚未从根本上彻底打破，城乡差距依然非常明显，只有通过区域土地综合整治，加快农村基础设施建设，促进城乡一体化发展，大力推进新农村建设，才能消除城乡差距扩大的体制性障碍，形成生产要素、公共资源向农村流动的体制机制，实现公共资源在城乡之间均衡配置、赋予农民真正意义上的财产权利、实现包括劳动力在内的城乡各类生产要素自由流动，千方百计创造条件让农村富余人口有序进入城镇，实现安居乐业；同时大力解放农村生产力，构建新型的工农、城乡关系，提高农民收入水平，缩小城乡差距，为社会主义新农村打下坚实物质基础，实现城乡协调发展。

2.3 经济效益

本项目的建设是整合中原区土地资源和土地集约利用的需要。郑州市与全省、全国一样，在城镇化进程中，由于建设用地规模扩张过快，存在土地利用低

效、粗放等问题，节约集约用地是大势所趋，土地利用已到了新的转折期，土地利用正步入存量时代，从过去的规模扩张转为盘活存量土地。本项目通过对中原新区起步区内现有农村集体建设用地进行整治、盘活，集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，可有效提高集体建设用地的承载力，解决城乡协调发展诸多问题，实现功能、产业向郊区有序疏解，带动人口转移，从而弥补农村短板，实现城市的长板价值。

2.4 项目公益性

本项目的建设是完善城市功能、提高城市品质的需要。按照《郑州大都市区空间规划（2018-2035 年）》未来城市发展定位，段庄、郭厂、冯湾、道李城中村无论从规模还是在基础设施方面都无法满足中原区未来城市发展的需要，棚户区“脏、乱、差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视。

中原区棚户区改造已成为当地老百姓的普遍愿望和迫切要求，是地方政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。本项目的实施，为原有城中村居民选择环境优美的居住小区提供了资金保障。同时也将满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一，对郑州市城市整体形象的提升起到显著作用。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

1.国家建设部建标字〔2008〕368 号文件《关于贯彻执行全国统一安装工程预算定额的若干规定》；

2.《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164 号）；

3.《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）；

4.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）；

5.《建设项目经济评价方法参数（第三版）》；

6.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

7.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

8.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

9.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

10.《河南省工程量清单综合单价》〔2008〕；

11.《郑州市建设工程造价指标》（2022 年第四季度）；

12.其他现行投资估算的有关规定。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 192,164.26 万元，其中：工程费用为 131,768.78 万元，工程建设其他费用 38,676.86 万元，预备费 11,118.62 万元，建设期利息 10,600.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程费用名称	投资估算					主要经济技术指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	数量	单位	单价（元）
一	**工程费用**	**112,179.28**	**15,933.70**	**3,655.80**		**131,768.78**			
1	34F 安置住宅	67,290.94	11,265.74			78,556.68	269,163.74	平方米	2,918.55
1.1	土建工程	51,141.12				51,141.12	269,163.74	平方米	1,900.00
1.2	装饰工程	16,149.82				16,149.82	269,163.74	平方米	600.00
1.3	给排水工程		2,153.31			2,153.31	269,163.74	平方米	80.00
1.4	电气及照明		3,499.13			3,499.13	269,163.74	平方米	130.00
1.5	暖通空调工程		2,422.47			2,422.47	269,163.74	平方米	90.00
1.6	消防工程		1,614.98			1,614.98	269,163.74	平方米	60.00
1.7	弱电工程		1,076.65			1,076.65	269,163.74	平方米	40.00
1.8	燃气工程		499.20			499.20	2,496.00	户	2,000.00
2	9 班幼儿园	997.50	168.00			1,165.50	3,500.00	平方米	3,330.00
2.1	土建工程	735.00				735.00	3,500.00	平方米	2,100.00
2.2	装饰工程	262.50				262.50	3,500.00	平方米	750.00
2.3	给排水工程		28.00			28.00	3,500.00	平方米	80.00
2.4	电气及照明		49.00			49.00	3,500.00	平方米	140.00
2.5	暖通空调工程		35.00			35.00	3,500.00	平方米	100.00

序号	工程费用名称	投资估算					主要经济技术指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	数量	单位	单价（元）
2.6	消防工程		21.00			21.00	3,500.00	平方米	60.00
2.7	弱电工程		14.00			14.00	3,500.00	平方米	40.00
2.8	燃气工程		21.00			21.00	3,500.00	平方米	60.00
3	公共配套用房	742.16	107.48			849.64	2,559.15	平方米	3,320.00
3.1	土建工程	511.84				511.84	2,559.15	平方米	2,000.00
3.2	装饰工程	230.32				230.32	2,559.15	平方米	900.00
3.3	给排水工程		20.47			20.47	2,559.15	平方米	80.00
3.4	电气及照明		35.83			35.83	2,559.15	平方米	140.00
3.5	暖通空调工程		25.59			25.59	2,559.15	平方米	100.00
3.6	消防工程		15.35			15.35	2,559.15	平方米	60.00
3.7	弱电工程		10.24			10.24	2,559.15	平方米	40.00
4	地下工程	40,949.06	3,883.04			44,832.10	131,628.78	平方米	3,405.95
4.1	桩基及护坡工程	2,764.20				2,764.20	65,814.39	平方米	420.00
4.2	土建工程	34,894.14				34,894.14	131,628.78	平方米	2,650.95
4.2.1	人防工程	7,506.19				7,506.19	22,077.03	平方米	3,400.00
4.2.2	非人防工程	27,387.94				27,387.94	109,551.75	平方米	2,500.00
4.3	装饰工程	3,290.72				3,290.72	131,628.78	平方米	250.00
4.4	给排水工程		658.14			658.14	131,628.78	平方米	50.00

序号	工程费用名称	投资估算					主要经济技术指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	数量	单位	单价（元）
4.5	电气及照明		1,053.03			1,053.03	131,628.78	平方米	80.00
4.6	防排烟及通风系统		789.77			789.77	131,628.78	平方米	60.00
4.7	消防工程		921.40			921.40	131,628.78	平方米	70.00
4.8	弱电工程		460.70			460.70	131,628.78	平方米	35.00
5	室外配套设施	2,199.64	509.42			2,709.06			
5.1	绿化景观	473.68				473.68	23,684.06	平方米	200.00
5.2	道路及广场硬化	1,320.16				1,320.16	44,005.35	平方米	300.00
5.3	供水管网		54.49			54.49	990.75	米	550.00
5.4	消防管网		35.67			35.67	792.60	米	450.00
5.5	雨水管网		90.16			90.16	1,288.05	米	700.00
5.6	污水管网		61.40			61.40	944.57	米	650.00
5.7	强电管线		69.13			69.13	987.51	米	700.00
5.8	弱电线缆		54.31			54.31	987.51	米	550.00
5.9	燃气管网		51.52			51.52	858.70	米	600.00
5.10	热力管网		92.74			92.74	772.83	米	1,200.00
5.11	大门	56.00				56.00	2.00	座	280,000.00
5.12	围墙	125.00				125.00	1,250.00	米	1,000.00
5.13	开闭所	30.80				30.80	140.00	平方米	2,200.00

序号	工程费用名称	投资估算					主要经济技术指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	数量	单位	单价（元）
5.14	变配电室	88.00				88.00	400.00	平方米	2,200.00
5.15	热交换站	42.00				42.00	200.00	平方米	2,100.00
5.16	市政基础设施接入费	64.00				64.00	4.00	项	160,000.00
6	配套设备设施			3,655.80		3,655.80			
6.1	住宅电梯			896.00		896.00	28.00	部	320,000.00
6.2	变配电设备			1,140.00		1,140.00	4.00	座	2,850,000.00
6.3	热交换站设备			96.00		96.00	2.00	座	480,000.00
6.4	供水设备			65.00		65.00	1.00	项	650,000.00
6.5	燃气设备			38.00		38.00	1.00	项	380,000.00
6.6	机动车充电桩			1,296.00		1,296.00	288.00	套	45,000.00
6.7	非机动车充电桩			124.80		124.80	2,496.00	套	500.00
二	**工程建设其他费用**				**38,676.86**	**38,676.86**			
1	土地费用				31,462.85	31,462.85			
2	建设单位管理费				1,436.98	1,436.98			
3	项目前期工作咨询费				76.50	76.50			
4	工程勘察费				938.19	938.19			
5	工程设计费				1,828.15	1,828.15			
6	工程监理费				1,141.46	1,141.46			

序号	工程费用名称	投资估算					主要经济技术指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	数量	单位	单价（元）
7	场地准备及临时设施费				592.96	592.96			
8	环境影响评价费				23.75	23.75			
9	节能评估费				47.44	47.44			
10	工程造价咨询费				316.25	316.25			
11	招标代理服务费				70.85	70.85			
12	消防设施及电气安全检测费				101.90	101.90			
13	工程保险费				355.78	355.78			
14	双电源高可靠性供电费				283.80	283.80			
三	**预备费**				**11,118.62**	**11,118.62**			
四	**建设期利息**				**10,600.00**	**10,600.00**			
五	**总投资**	**112,179.28**	**15,933.70**	**3,655.80**	**60,395.48**	**192,164.26**			

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 192,164.26 万元，其中，财政预算资金 67,164.26 万元，专项债券资金 125,000.00 万元。

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2026 年	2027 年	2028 年	合计	占比
资本金	财政自有资金	20,400.00	20,400.00	26,364.26	67,164.26	34.95%
债务资金	专项债券资金	45,000.00	40,000.00	40,000.00	125,000.00	65.05%
合计		**65,400.00**	**60,400.00**	**66,364.26**	**192,164.26**	**100.00%**
占比		**34.03%**	**31.43%**	**34.54%**	**100.00%**	

除专项债券及财政自有资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 34.95%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

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

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

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

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

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

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

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）；

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

11.项目可行性研究报告及批复。

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 125,000.00 万元。其中：2026 年度申请使用 45,000.00 万元，2027 年度申请使用 40,000.00 万元，2028 年度申请使用 40,000.00 万元，本次申请使用 9,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一年利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		45,000.00		45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第 2 年	45,000.00	40,000.00		85,000.00	4.50%	3,825.00	3,825.00
第 3 年	85,000.00	40,000.00		125,000.00	4.50%	5,625.00	5,625.00
第 4 年	125,000.00			125,000.00	4.50%	5,625.00	5,625.00
第 5 年	125,000.00			125,000.00	4.50%	5,625.00	5,625.00
第 6 年	125,000.00			125,000.00	4.50%	5,625.00	5,625.00
第 7 年	125,000.00		45,000.00	80,000.00	4.50%	5,625.00	50,625.00
第 8 年	80,000.00		40,000.00	40,000.00	4.50%	3,600.00	43,600.00
第 9 年	40,000.00		40,000.00		4.50%	1,800.00	41,800.00
合计		**125,000.00**	**125,000.00**			**39,375.00**	**164,375.00**

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

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%，基于谨慎性原则，

本次不考虑收入增长因素；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 3 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 4 年），收益期 6 年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	工程费用	土地出让收入	298,298.00	100.00%
合计			**298,298.00**	**100.00%**

（1）土地出让收入

①数量：

本项目共腾出可出让土地 213.07 亩，所腾出的土地所有权属于国有土地，均为住宅用地，债券存续期第 4 年出让 42.00 亩，第 5 年出让 42.00 亩，第 6 年出让 42.00 亩，第 7 年出让 42.00 亩，第 8 年出让 45.07 亩。

②价格：

根据中国土地出让网近三年土地出让价格：



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

齐达路（樊楼路）南、民祥北街（云梦路）西

行政区：河南省 > 郑州市本级 >

结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省郑州市本级	电子监管号：	4101002021B12727
项目名称：	郑政出[2021]13号（网）		
项目位置：	齐达路（樊楼路）南、民祥北街（云梦路）西		
面积(㎡)：	43446.48	土地来源：	新增建设用地
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	五级	成交价格(万元)：	65971

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2021-05-18	65971	--



绿梅街南、创新大道西

行政区：河南省 > 郑州市本级 >

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省郑州市本级	电子监管号：	4101002021B12670
项目名称：	郑政高出〔2021〕1号（网）		
项目位置：	绿梅街南、创新大道西		
面积(㎡)：	57012.90	土地来源：	新增建设用地
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	八级	成交价格(万元)：	79326

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2021-03-26	79326	--



三全路南、龙润西路东

行政区：河南省 > 郑州市本级 >

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省郑州市本级	电子监管号：	4101002022B00908
项目名称：	河南保利发展有限公司项目		
项目位置：	三全路南、龙润西路东		
面积(㎡)：	37264.20	土地来源：	新增建设用地
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	130896

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2022-07-31	130896	--



朝阳街南、金明街东

行政区：河南省 > 郑州市本级 >

结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省郑州市本级	电子监管号：	4101002022B21156
项目名称：	郑政出[2022]28号（网）		
项目位置：	朝阳街南、金明街东		
面积(㎡)：	12882.70	土地来源：	现有建设用地
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	31057

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	2023-10-13	15528	--
	1	2022-11-12	15529	--



龙湖区域龙湖中环路北、龙源西二街东

行政区：河南省 > 郑州市本级 >

结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省郑州市本级	电子监管号：	4101002022B22328
项目名称：	河南省郑新科创有限公司项目		
项目位置：	龙湖区域龙湖中环路北、龙源西二街东		
面积(㎡)：	116838.63	土地来源：	新增建设用地
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	城镇住宅-普通商品住房用地70年; 商务金融用地40年;	行业分类：	房地产业
土地级别：	四级	成交价格(万元)：	298200

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	2023-12-14	149100	--
	1	2023-01-14	149100	--



年度	价格（万元）	面积（平方米）	均价（万元/平方米）	年度均价（万元/平方米）	换算为亩（万元/亩）
2021	65,971.00	43,446.48	1.52	1.45	969.94
	79,326.00	57,012.90	1.39		
2022	130,896.00	37,264.20	3.51	3.51	1,974.48
	31,057.00	12,882.70	2.41		
2023	298,200.00	116,838.63	2.55	2.15	1,430.93
	49,277.00	28,311.40	1.74		
平均单价				**2.37**	**1,458.45**

综合以上历史成交价格，本项目土地出让价格按 1,400.00 万元/亩计算，基于谨慎性原则，运营期间暂不考虑价格增长因素。

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

（1）上解省财政费用：土地出让总价款×3.00%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2017〕44号）规定，按照土地出让收入的3.00%提取；

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款×2.00%

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号），按照土地出让总价2.00%提取；

（3）农业土地开发基金：土地出让面积×75.00元/平方米×30.00%

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

根据财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号），郑州市荥阳市土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为75.00元/平方米。

根据河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知（豫政办〔2009〕38号）文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30.00%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（4）土地出让业务费：按土地出让收入的2.00%计取；

（5）新增建设用地有偿使用费：本项目不涉及新增建设用地，该项费用不计；

（6）保障性安居工程资金：土地出让总价款×3.00%

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

（7）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10.00%

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79 号）规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。

（8）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10.00%

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。

4.净收益分析

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

表 5-3 收益明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
1	**土地出让收入**	**万元**	**298,298.00**	**58,800.00**	**58,800.00**	**58,800.00**	**58,800.00**	**63,098.00**
	出让价格	万元/亩		1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
	可出让面积	亩	213.07	42.00	42.00	42.00	42.00	45.07
2	**土地出让政策性基金及费用**	**万元**	**30,149.41**	**5,943.00**	**5,943.00**	**5,943.00**	**5,943.00**	**6,377.41**
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	8,948.94	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,892.94
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	5,965.96	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,261.96
2.3	农业土地开发资金	75.00 元/平方米*30.00%	319.61	63.00	63.00	63.00	63.00	67.61
2.4	土地出让业务费	土地出让收入的 2.00%	5,965.96	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,261.96
2.5	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	8,948.94	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,892.94
3	**土地出让收益（1-2）**	**万元**	**268,148.59**	**52,857.00**	**52,857.00**	**52,857.00**	**52,857.00**	**56,720.59**
4	**土地收益提取各类资金**	**万元**	**53,629.72**	**10,571.40**	**10,571.40**	**10,571.40**	**10,571.40**	**11,344.12**
4.1	农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	26,814.86	5,285.70	5,285.70	5,285.70	5,285.70	5,672.06
4.2	教育资金	土地出让收益的 10.00%	26,814.86	5,285.70	5,285.70	5,285.70	5,285.70	5,672.06
5	**土地出让净收入（3-4）**	**万元**	**214,518.87**	**42,285.60**	**42,285.60**	**42,285.60**	**42,285.60**	**45,376.47**

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动现金流入	298,298.00				58,800.00	58,800.00	58,800.00	58,800.00	63,098.00	-
经营活动现金流出	83,779.13				16,514.40	16,514.40	16,514.40	16,514.40	17,721.53	-
经营活动产生的现金净额	**214,518.87**				**42,285.60**	**42,285.60**	**42,285.60**	**42,285.60**	**45,376.47**	**-**
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	192,164.26	65,400.00	60,400.00	66,364.26						
投资活动产生的现金净额	**-192,164.26**	**-65,400.00**	**-60,400.00**	**-66,364.26**						
三、筹资活动产生的现金										
财政资金	67,164.26	20,400.00	20,400.00	26,364.26						
债券资金	125,000.00	45,000.00	40,000.00	40,000.00						
偿还债券本金	125,000.00							45,000.00	40,000.00	40,000.00
支付运营期债券利息	27,900.00				5,625.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00	3,600.00	1,800.00
筹资活动产生的现金净额	**39,264.26**	**65,400.00**	**60,400.00**	**66,364.26**	**-5,625.00**	**-5,625.00**	**-5,625.00**	**-50,625.00**	**-43,600.00**	**-41,800.00**
四、净现金流量	**61,618.87**				**36,660.60**	**36,660.60**	**36,660.60**	**-8,339.40**	**1,776.47**	**-41,800.00**
五、累计现金流量	**61,618.87**				**36,660.60**	**73,321.20**	**109,981.80**	**101,642.40**	**103,418.87**	**61,618.87**

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		2,025.00	2,025.00	
第 2 年		3,825.00	3,825.00	
第 3 年		5,625.00	5,625.00	
第 4 年		5,625.00	5,625.00	42,285.60
第 5 年		5,625.00	5,625.00	42,285.60
第 6 年		5,625.00	5,625.00	42,285.60
第 7 年	45,000.00	5,625.00	50,625.00	42,285.60
第 8 年	40,000.00	3,600.00	43,600.00	45,376.47
第 9 年	40,000.00	1,800.00	41,800.00	
合计	**125,000.00**	**39,375.00**	**164,375.00**	**214,518.87**
本息覆盖倍数	**1.31**			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，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 214,518.87 万元，应付债券本金及利息合计 164,375.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.31。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。

巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）收益与融资自求平衡专项债券

实施方案

项目单位：巩义市杜甫路街道办事处

项目主管：巩义市住房保障和房产管理中心

财政部门：巩义市财政局

目录

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

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

摘　　要

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

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

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

本项目计划申请使用债券资金总额71000.00万元，已于2024年发行债券资金3000.00万元，2025年1月调整2020年河南省政府专项债券二十四期债券发行4500.00万元，2025年发行债券资金26300.00万元，2026年8月发行债券资金1900.00万元，本次申请使用9300.00万元。

债券期限：7年期，债券性质：棚户区改造专项债券。

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

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

本项目计算期内累计现金流入277019.53万元，累计现金流出247009.98万元，现金结余30009.55万元。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.32倍。

第一章 项目概况

1.1 项目名称

巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）。

1.2 项目单位

（1）主管部门

巩义市住房保障和房产管理中心。

（2）项目业主

巩义市杜甫路街道办事处为本项目的项目业主。

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

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

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

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

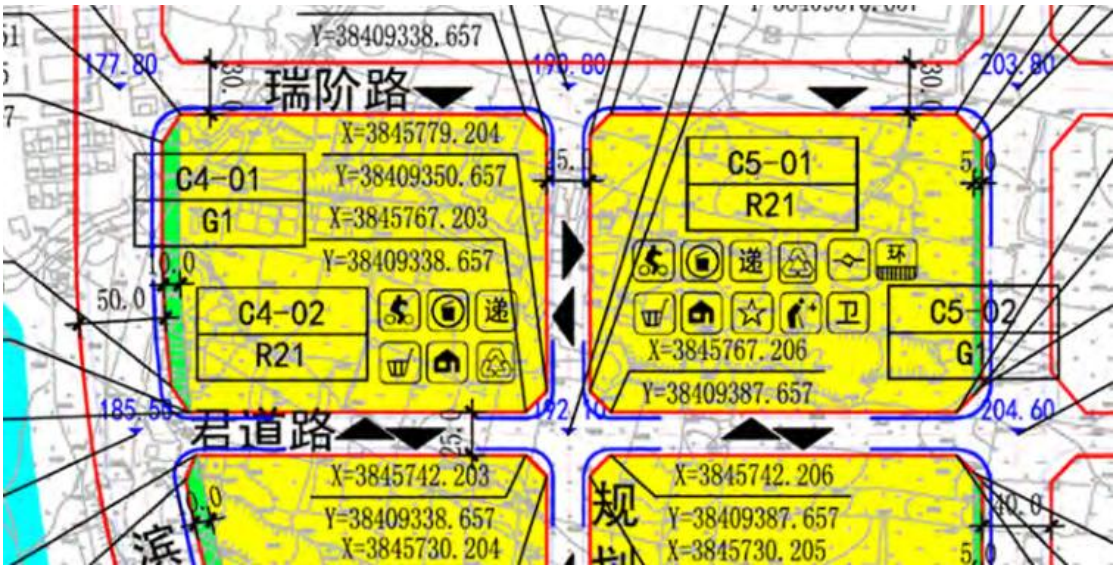


图 1-1 安置区地理位置图

1.5 建设规模及内容

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

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

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

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

（2）建设内容：

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

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

1.6 建设期

本期项目实施周期为 36 个月（含前期工作），预计 2024 年 1 月开始至 2026 年 12 月竣工验收。具体包括以下 5 个阶段：

前期工作：项目可行性研究报告等投资决策论证工作。

勘察设计工作：建设场地勘察、项目设计工作。

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

工程施工：进行总图及建筑单体施工工作。

竣工验收：竣工验收。

项目实施计划进度表如下：

项目进度计划表

表 1-1

序号	时间 项目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	…	33	34	35	36
1	前期工作																		
2	设计工作																		
3	施工准备																		
4	工程施工																		
5	竣工验收																		

1.7 项目总投资

本项目总投资为 110351.45 万元。

1.8 主要经济技术指标

C4-02 地块主要技术指标一览表

表 1-2

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

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

C5-01 地块主要技术指标一览表

表 1-3

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

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

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

1.9 项目主体及运作模式

（1）项目主体

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

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

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

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

（2）项目建设模式

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

（3）项目运作模式

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

第二章 本项目符合国家大政方针和省市规划

2.1 符合国家发展规划和大政方针

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

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

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

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

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

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

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

第三章 社会经济效益分析

3.1 社会效益分析

（1）改善居民的生活环境，解决居住困难

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

（2）促进社会和谐发展

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

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

（3）提高土地集约利用程度

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

3.2 经济效益分析

（1）推进新型城镇化，带动相关产业的发展

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

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

（2）提升城市形象

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

3.3 生态效益

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

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

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

3.4 本项目具有显著的公益性

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

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

第四章 项目投资估算及资金筹措方案

4.1 编制依据及原则

本项目总投资估算编制依据：

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

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）；

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

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

《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财

预〔2018〕28 号）；

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

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

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

《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）；

《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）；

《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；

《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；

《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

《河南省建筑工程标准定额站》（豫建标定〔2021〕23 号文）；

《郑州市建设工程造价指标》（2022 年第一季度）；

河南省相关的造价文件。

4.2 估算范围

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

4.3 估算说明

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

（2）建筑材料价格均依据巩义市现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

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

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

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

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

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

5） 工程监理费：依据豫建监协〔2015〕19 号文并结合市场情况计入；

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

7） 招标代理服务费：依据国家发改办价格〔2011〕534 号文计入；

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

9） 劳动安全卫生评审费：参照建标〔2007〕164 号文计入；

10） 场地准备及临时设施费：参照建标〔2007〕164 号文计入；

11） 工程保险费：参照建标〔2007〕164 号文计入；

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

(4)基本预备费按第一、二部分费用之和的 5%估算。

4.4 投资估算

（1）项目总投资

项目总投资为 110351.45 万元，其中建设投资 106943.45 万元，占总投资比例为 96.91%，建设期债券利息为 1472.00 万

元，占总投资比例为1.33%，铺底流动资金1936.00万元，占总投资比例为1.75%。具体如下：

总投资估算表

表4-1　　单位：万元

序号	项目	投资额	占比
一	建设投资	106943.45	96.91%
1	工程费用	63351.01	57.41%
2	工程建设其他费用	38313.18	34.72%
3	预备费	5279.26	4.78%
二	建设期利息	1472.00	1.33%
三	铺底流动资金	1936.00	1.75%
三	总投资	110351.45	100.00%

总建设投资及分地块工程费用明细估算如下：

建设投资明细表

表 4-2　　单位：万元

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

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

C4-02 地块工程费用明细估算表

表 4-3

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

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

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

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

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

C5-01 地块工程费用明细估算表

表 4-4

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

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

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

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

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

4.5 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 110351.45 万元。

（1）资本金来源

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

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

（2）融资计划

计划使用棚户区改造专项债券 71000.00 万元，占项目资金筹措总额的 64.34%。根据资金使用计划，拟于 2024 年申请使用 3000.00 万元，2025 年申请使用 30800.00 万元，2026 年申请使用 37200.00 万元。

本项目计划申请使用债券资金总额 71000.00 万元，已于 2024 年发行债券资金 3000.00 万元，2025 年 1 月调整 2020 年河南省政府专项债券二十四期债券发行 4500.00 万元，2025 年发行债券资金 26300.00 万元，2026 年 8 月发行债券资金 1900.00 万元，本次申请使用 9300.00 万元。

4.6 资金使用计划

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

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 4-5　　单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年
一	总投资	110351.45	6000.00	34000.00	70351.45
1	建设投资	106943.45	6000.00	33880.00	67063.45
2	建设期债券利息	1472.00	0.00	120.00	1352.00
3	铺底流动资金	1936.00	0.00	0.00	1936.00
二	资金筹措	110351.45	6000.00	34000.00	70351.45
1	发行债券	71000.00	3000.00	30800.00	37200.00
2	资本金	39351.45	3000.00	3200.00	33151.45
2.1	用于项目建设投资	37879.45	3000.00	3080.00	31799.45
2.2	用于建设期债券利息	1472.00	0.00	120.00	1352.00

4.7 专项债券资金使用合规性

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

4.8 项目手续办理情况

本项目已经完成可行性研究报告。

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

批复》（巩发改【2022】64 号））

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

4.9 项目建设方案

（1）拆迁改造情况

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

（2）安置方式

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

（3）安置地点

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

（4）安置房建设规模

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

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

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

项目建成后，可提供安置房 470 套，可安置人数 1504 人。

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

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

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

项目建成后，可提供安置房 584 套，可安置人数 1869 人。

（5）建设内容

1）建筑工程

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

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

2）室外工程

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



详细建设方案见可行性研究报告。

4.10 项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

（1）制定项目资金计划并严格执行

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

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

（2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

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

第五章项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

（1）发行主体资格

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

（2）地方政府债务限额管理

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155

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

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

（3）地方政府债务预算管理

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

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

（4）建立地方政府债务应急处置机制

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

务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

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

按照上述法律，政策相关规定，编制本政府专项债券融资方案。

5.2 债券申请使用计划

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

债券申请使用计划表

表5-1

发行年份	发行额度（亿元）	发行期限
2024年	0.30	7年
2025年	3.08	7年
2026年	3.72	7年
合计	7.10	

拟于2024年申请使用3000.00万元，2025年申请使用30800.00万元，2026年申请使用37200.00万元。

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

发行债券资金26300.00万元，2026年8月发行债券资金1900.00万元，本次申请使用9300.00万元。

5.3 发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

5.4 品种和数量

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.5 时间安排

专项债券发行时间以省政府发行时间为准。

5.6 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

5.7 兑付安排

债券本息纳入本级政府预算管理，其中，10年期以下按年支付利息，10年期及以上按半年支付利息。7年期债券利息按年支付，本金到期一次性偿还。

5.8 发行款缴纳

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.9 专项债券投资者保护措施

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

将能够统筹安排的结余资金优先安排偿还债务；

调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；

处置各类非公益性资产偿还债务等。

第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析

6.1 预期收入

（1）项目实施的必要性和迫切性

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

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

（2）政府投资的必要性

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

（3）项目运营方案

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

（4）项目收入预测

1）土地出让计划

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

土地出让计划表

表 6-1　　单位：亩

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

2）土地出让价格依据

① 住宅用地出让价格

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

2019-2022年巩义市住宅用地成交情况

表6-2

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

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

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

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

② 商业用地出让价格

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

2019-2022年巩义市商业用地成交情况

表 6-3

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

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

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

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

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

本项目经营期内总收入为166668.08万元，全部为土地出让收入。

具体测算如下：

项目收入计算表

表 6-4

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

6.2 预期成本

（1）财务费用

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

拟于2024年申请使用3000.00万元，2025年申请使用30800.00万元，2026年申请使用37200.00万元。

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

本项目专项债券利息共计19520.00万元，其中建设期利息累计1472.00万元，计入项目总投资。经营期利息累计18048.00万元，全部计入经营期成本。

本项目债券本息情况详见下表：

项目债券本息估算表

表 6-5　　单位：万元

序号	项　目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	3000.00	33800.00	71000.00	71000.00	71000.00	71000.00	66500.00	63500.00	37200.00
2	本年新增债券融资	71000.00	3000.00	30800.00	37200.00							
3	本年应计债券利息	19520.00	0.00	120.00	1352.00	2840.00	2840.00	2840.00	2840.00	2660.00	2540.00	1488.00
3.1	计入建设期债券利息	1472.00	0.00	120.00	1352.00							
3.2	计入经营期债券利息	18048.00				2840.00	2840.00	2840.00	2840.00	2660.00	2540.00	1488.00
4	本年债券还本付息	90520.00	0.00	120.00	1352.00	2840.00	2840.00	2840.00	7340.00	5660.00	28840.00	38688.00
4.1	债券还本	71000.00							4500.00	3000.00	26300.00	37200.00
4.2	债券付息	19520.00	0.00	120.00	1352.00	2840.00	2840.00	2840.00	2840.00	2660.00	2540.00	1488.00
5	年末债券融资本金累计		3000.00	33800.00	71000.00	71000.00	71000.00	71000.00	66500.00	63500.00	37200.00	0.00

（2）土地出让成本

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

项目土地出让成本计提情况表

表 6-6

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

序号	项目	计提标准
8	提取教育资金	土地出让净收益的 10%

经估算，项目经营期内，土地出让成本费用为 47610.53 万元，财务费用为 18048.00 万元。总成本费用为 65658.53 万元。

具体估算情况如下：

项目总成本费用估算表

表 6-7　　单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	上解省财政费用	5000.05	480.60	480.60	720.90	756.95	756.95	1009.26	794.79
2	国有土地收益基金	3333.36	320.40	320.40	480.60	504.63	504.63	672.84	529.86
3	保障性安居工程基金	5000.04	480.60	480.60	720.90	756.95	756.95	1009.26	794.79
4	土地出让业务费	3333.36	320.40	320.40	480.60	504.63	504.63	672.84	529.86
5	农业土地开发资金	366.00	36.60	36.60	54.90	54.90	54.90	73.20	54.90
6	新增建设用地有偿使用费	813.33	81.33	81.33	122.00	122.00	122.00	162.67	122.00
7	教育资金	14882.19	1430.01	1430.01	2145.01	2253.14	2253.14	3004.19	2366.69
8	农田水利建设资金	14882.19	1430.01	1430.01	2145.01	2253.14	2253.14	3004.19	2366.69
9	土地出让计提的各项基金	47610.53	4579.95	4579.95	6869.92	7206.34	7206.34	9608.45	7559.58
10	财务费用	18048.00	2840.00	2840.00	2840.00	2840.00	2660.00	2540.00	1488.00
11	总成本费用	65658.53	7419.95	7419.95	9709.92	10046.34	9866.34	12148.45	9047.58

6.3 相关税费

本项目所得收入为土地出让收入，为政府性基金收入，免征各项税收。

6.4 项目损益

本项目计算期内累计净利润 101009.55 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

表 6-8　　单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	营业收入	166668.08	16020.00	16020.00	24030.00	25231.50	25231.50	33642.00	26493.08
2	税金及附加								
3	总成本费用	65658.53	7419.95	7419.95	9709.92	10046.34	9866.34	12148.45	9047.58
4	补贴收入								
5	利润总额	101009.55	8600.05	8600.05	14320.08	15185.16	15365.16	21493.55	17445.50
6	弥补以前亏损								
7	应纳税所得额	101009.55	8600.05	8600.05	14320.08	15185.16	15365.16	21493.55	17445.50
8	所得税								
9	**净利润**	101009.55	8600.05	8600.05	14320.08	15185.16	15365.16	21493.55	17445.50
10	息税折旧摊销前利润	119057.55	11440.05	11440.05	17160.08	18025.16	18025.16	24033.55	18933.50

6.5 项目收益

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

项目收益表

表6-9　　单位：万元

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

6.6 资金测算平衡分析

（1）偿债计划

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

次性还本，每半年付息一次）；2025 年剩余计划申请使用 7 年期专项债券 26300 万元，将于 2032 年还本；2026 年计划申请使用 7 年期专项债券 37200.00 万元，将于 2033 年还本，利率按 4%计算，每年支付一次利息，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

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

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 6-10　　单位：万元

序号	项　目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	3000.00	33800.00	71000.00	71000.00	71000.00	71000.00	66500.00	63500.00	37200.00
2	本年新增债券融资	71000.00	3000.00	30800.00	37200.00							
3	本年债券还本付息	90520.00	0.00	120.00	1352.00	2840.00	2840.00	2840.00	7340.00	5660.00	28840.00	38688.00
3.1	债券还本	71000.00							4500.00	3000.00	26300.00	37200.00
3.1	债券付息	19520.00	0.00	120.00	1352.00	2840.00	2840.00	2840.00	2840.00	2660.00	2540.00	1488.00
4	年末债券融资本金累计		3000.00	33800.00	71000.00	71000.00	71000.00	71000.00	66500.00	63500.00	37200.00	0.00

（2）敏感性分析（压力测试）

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

项目收入敏感性分析表

表 6-11

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

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

（3）资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入277019.53万元，累计现金流出247009.98万元，现金结余30009.55万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

表 6-12　　单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	119057.55				11440.05	11440.05	17160.08	18025.16	18025.16	24033.55	18933.50
1.1	现金流入	166668.08				16020.00	16020.00	24030.00	25231.50	25231.50	33642.00	26493.08
1.1.1	专项收入											
1.1.2	补贴收入											
1.1.3	增值税销项税额											
1.1.4	土地出让收入	166668.08				16020.00	16020.00	24030.00	25231.50	25231.50	33642.00	26493.08
1.2	现金流出	47610.53				4579.95	4579.95	6869.92	7206.34	7206.34	9608.45	7559.58
1.2.1	经营成本											
1.2.2	增值税进项税额											
1.2.3	税金及附加											
1.2.4	增值税											
1.2.5	所得税											
1.2.6	土地出让计提的各项基金	47610.53				4579.95	4579.95	6869.92	7206.34	7206.34	9608.45	7559.58
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-108879.45	-6000.00	-33880.00	-68999.45							
2.1	现金流入	0.00										
2.2	现金流出	108879.45	6000.00	33880.00	68999.45							
2.2.1	建设投资	106943.45	6000.00	33880.00	67063.45							
2.2.2	维持运营投资											
2.2.3	流动资金	1936.00	0.00	0.00	1936.00							
2.2.4	其他流出											
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	19831.45	6000.00	33880.00	68999.45	-2840.00	-2840.00	-2840.00	-7340.00	-5660.00	-28840.00	-38688.00
3.1	现金流入	110351.45	6000.00	34000.00	70351.45							

3.1.1	项目资本金投入	39351.45	3000.00	3200.00	33151.45							
3.1.2	建设投资借款											
3.1.3	流动资金借款											
3.1.4	债券	71000.00	3000.00	30800.00	37200.00							
3.1.5	短期借款											
3.1.6	市场化融资											
3.2	现金流出	90520.00	0.00	120.00	1352.00	2840.00	2840.00	2840.00	7340.00	5660.00	28840.00	38688.00
3.2.1	债券利息支付	19520.00	0.00	120.00	1352.00	2840.00	2840.00	2840.00	2840.00	2660.00	2540.00	1488.00
3.2.2	债券发行费用											
3.2.3	偿还债券本金	71000.00							4500.00	3000.00	26300.00	37200.00
3.2.4	市场化融资还本											
3.2.5	市场化融资付息											
4	净现金流量（1+2+3）	30009.55	0.00	0.00	0.00	8600.05	8600.05	14320.08	10685.16	12365.16	-4806.45	-19754.50
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	8600.05	17200.10	31520.18	42205.34	54570.50	49764.05	30009.55

6.7 其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

第七章 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

实施单位专门组织专家进行了风险分析与识别，并制定了相应的风险防范措施。

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）工期拖延风险及控制措施

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

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

（2）资金到位风险及控制措施

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

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

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第八章还款保障情况

8.1 还款责任及保障

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

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

8.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

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

8.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

8.4 资金管理方案

（1）主管部门及职责

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

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

（2）资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

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

本项目专项债券资金由巩义市财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

（3）资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

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

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

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

第九章项目资产管理方案

9.1 资产类型、数量、预估价值

（1）资产类型及数量

本项目形成的资产类型主要为固定资产，具体如下：

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

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

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

（2）预估价值

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

1472.00 万元；铺底流动资金 1936.00 万元。项目形成资产的预估价值主要基于工程费用及相关建设成本。

9.2 资产权益归属及资产持有单位

（1）资产权益归属

资产权益人：所有专项债券资金形成的资产权益归巩义市杜甫路街道办事处所有，纳入国有资产管理体系。

（2）资产持有单位

项目单位巩义市杜甫路街道办事处作为资产持有单位，直接支配专项债形成资产，具体职责包括：

1.负责资产产权登记、会计核算及台账管理；

2.承担资产运营维护、收益收缴及数据统计；

3.定期向本级财政部门、项目主管部门报告资产使用状况及收益情况；

4.确保资产安全完整，未经批准不得抵押、转让或处置。

9.3 资产收入项目及收支安排，上缴财政部分的收入项目及比例

（1）资产收入项目及收支安排

项目收入为政府性基金收入，包括土地出让收入。

（2）收支安排

项目运营期内可实现土地出让收入 166668.08 万元。

项目运营期内土地出让计提的各项基金合计 47610.52 万元，主要包括上解省级财政费用、国有土地收益基金、保障性

安居工程基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、新增建设用地有偿使用费、教育资金、农田水利建设资金。

项目运营期内预计可实现净收益 119057.55 万元，优先用于偿还专项债券本息。

（3）上缴财政部分的收入项目及比例

专项债券收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理，项目地出让收入扣除计提的各项基金后，100%上缴巩义市财政局，巩义市财政局统筹用于偿还专项债券本息。

第十章信息披露计划

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

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

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

第十一章事前绩效评估情况

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

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

综合评价，对该项目应“予以支持”。

顺河回族区开发区宏达大道周边城中村改造项目（一期）实施方案

项目单位：开封市顺河回族区住房和城乡建设局

主管部门：开封市顺河回族区住房和城乡建设局

财政部门：开封市顺河回族区财政局

日期：二〇二六年二月

目 录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 3
1.7 总投资及资金筹措 3
1.8 项目手续 4
1.9 债券资金使用合规性 4
1.10 项目资金保障措施 5
1.11 主管部门责任 5
1.12 项目主体及运作模式 5
第二章 项目社会经济效益 7
2.1 项目的提出 7
2.2 政策背景 8
2.3 社会效益 8
2.4 经济效益 9
2.5 项目公益性 10
第三章 项目投资估算 11
3.1 估算范围 11
3.2 估算说明 11
3.3 投资估算表 11
3.4 专项债券形成资产情况 15
第四章 项目专项债券融资方案 17
4.1 编制依据 17
4.2 债券使用计划及期限 18
4.3 债券信息披露 18
4.4 投资者保护措施 18
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 20

5.1 应付债券本息情况 20
5.2 经营现金流分析 20
5.3 项目本息覆盖倍数 27
5.4 总体评价结果 27
第六章 风险分析 28
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 28
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 28
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 29
第七章 事前绩效评估 31
7.1 事前绩效评估方法 31
7.2 事前绩效评估内容 32
7.3 事前绩效评估结论 32

第一章　项目概况

1.1 项目名称

顺河回族区开发区宏达大道周边城中村改造项目（一期）（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为开封市顺河回族区住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为开封市顺河回族区住房和城乡建设局。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	开封市顺河回族区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410203005327133B
机构性质	机关单位
机构负责人	王凯
机构地址	河南省开封市顺河回族区郭屯西路
赋码机关	中共开封市顺河回族区委机构编制委员会办公室

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

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性

项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目征收范围为宏达大道以东，新曹路以南，新宋路以北，青年路以西，规划汴京路东延及其南北两侧。拟建设安置房地点为开封市顺河回族区汴京路与东昌路交叉口西南角。

1.5 建设规模及内容

本项目涉及拆迁土地面积 51,213.59 平方米(76.82 亩)，涉及村民 170 户、698 人，拆迁房屋面积约 70,000 ㎡。本项目拟在汴京路与东昌路交叉口西南角建设安置房，安置面积 48,860 平方米，安置房套数 414 套。

本项目拟建设安置房总占地面积约 37,584.19 ㎡(约合 56.38 亩)，总建筑面积 83,190.12 ㎡，其中地上建筑面积 61,121.86 ㎡，地下建筑面积 22,068.26 ㎡。购置电梯、充电桩等设备，配套建设小区内广场硬化铺装、绿化、围墙、室外给排水、电力、弱电、燃气等基础设施工程。

表 1-2 主要建设技术指标一览表

序号	指标名称	单位	数值	备注
1	规划总用地面积	㎡	37,584.19	合 56.38 亩
2	总建筑面积	㎡	83,190.12	
2.1	地上建筑	㎡	61,121.86	
2.1.1	住宅	㎡	54,220.61	
2.1.2	配套设施用房	㎡	6,901.25	
2.2	地下建筑	㎡	22,068.26	

序号	指标名称	单位	数值	备注
2.2.1	地下车库	㎡	21,318.02	
2.2.2	设施用房	㎡	750.24	
3	建筑基底面积	㎡	8,685.04	
4	容积率	—	1.63	
5	建筑密度	%	23.11	
6	绿地率	%	35.00	
7	绿化面积	㎡	13,154.47	
8	道路及硬化	㎡	14,235.56	
9	总户数	户	414	
10	总人口	人	1,325	户均 3.2 人
11	机动车停车位	个	563	
11.1	地上机动车停车位	个	11	
11.2	地下机动车停车位	个	552	
12	非机动车停车位	个	1,134	
13	机动车充电桩	个	80	
14	非机动车充电桩	个	207	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，开工日期 2026 年 10月，预计完工时间 2029 年 9月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 44,598.00 万元。其中：财政资金 20,398.00 万元，专项债券资金 24,200.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
财政资金	7,674.40	8,062.40	4,661.20	20,398.00	45.74%
专项债券资金	9,700.00	9,700.00	4,800.00	24,200.00	54.26%
合计	17,374.40	17,762.40	9,461.20	44,598.00	100.00%

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
占比	38.96%	39.83%	21.21%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

1.8 项目手续

1.立项审批

2025 年 6 月 5 日，本项目已取得开封市顺河回族区发改委文件《关于顺河回族区开发区宏达大道周边城中村改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（汴顺发改〔2025〕64 号），原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

2.台账计划

2025 年 9 月 3 日，《河南省住房和城乡建设厅河南省发展和改革委员会 河南省财政厅关于下达 2025 年城中村改造计划的通知》（豫建住保〔2025〕176 号）载明，项目已经列入河南省住房和城乡建设厅 2025 年城中村改造计划。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于完全无收益项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房、党校（行政学院）、培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等其他各类楼堂馆所，不得用于巨型雕塑、过度化的景观提升和街区

亮化工程、文化庆典和主题论坛等场地设施以及其他各类形象工程和政绩工程，不得用于除保障性住房、土地储备以外的房地产开发项目以及主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施，不得用于一般竞争性产业项目。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

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

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

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为开封市顺河回族区住房和城乡建设局，主

管部门为开封市顺河回族区住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为开封市顺河回族区住房和城乡建设局，项目建设及运营单位均为开封市顺河回族区住房和城乡建设局。

关于项目债券资金使用，由开封市顺河回族区住房和城乡建设局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由开封市顺河回族区住房和城乡建设局负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由开封市顺河回族区住房和城乡建设局根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章　项目社会经济效益

2.1 项目的提出

国家及省、市层面的政策为本项目提供了明确指引与有力支持。2023 年《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，明确提出要改善城中村居住环境、完善城市功能，并配套资金支持、土地供应等政策。河南省随后出台的《关于实施城市更新行动的指导意见》（豫政办〔2023〕51 号），要求各地结合实际推进城中村改造，开封市也在相关政策中明确了城中村改造目标、规划编制流程与实施路径。在此背景下，本项目是响应国家与地方政策号召，推动城市更新、落实民生工程的必然选择，契合政策导向，具备坚实的政策基础。

项目安置地块的地理位置优越，交通便利，位于城市主干道交汇处，可快速通达全城。周边医疗资源丰富，汇聚开封市人民医院、电力医院、顺河回族区六四六社区卫生服务站等医疗机构；教育资源完善，涵盖开封市六四六幼儿园、新新幼儿园、六四六实验小学、成龙外语小学、六四六中学、六四六实验高级中学及现代科技中等职业技术学校。项目路网通达性强，5 分钟直达大广高速，连接连霍高速与复兴大道，贯通郑州与祥符区，约 40 分钟可达新郑机场。同时，多条公交线路（如 301 路、12 路、15 路）经停项目周边，便捷覆盖市区及卫校等重要节点，构建起完善的出行与生活配套体系。现阶段，本项目征迁居民对被安置到该地块的意愿非常强烈。

基于上述背景，为进一步盘活周边资源、集聚东区人气，加快改善群众居住条件，经项目单位组织各相关部门进行研判，充分征求意见后，本项目建设地点为原开封市顺河回族区人才公寓项目地块，并将原规划的 414 套人才公寓调整为顺河回族区开发区宏达大道周边城中村改造（一期）项目安置房使用。414 套人才公寓用房台账缺口从区保障性租赁住房、夏寨安置房、曹门新城(一期)安置房中购置房源补充。

综上所述，为加快城中村改造，推进现代城市化进程，改善人民群众生活环境、提高人民群众生活质量，开封市顺河回族区住房和城乡建设局特提出本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的建设符合《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》、《河南省人民政府关于印发河南省“十四五”城市更新和城乡人居环境建设规划的通知》、《开封市城市更新拆除重建项目实施办法（试行）》等相关规划要求。为此，在改善居民生活、优化城市功能、保障民生权益等方面与政策目标高度一致，具备充分的规划政策符合性，为项目顺利推进提供了坚实的政策依据。

2.3 社会效益

顺河回族区现存城中村的居住环境已成为制约居民生活质量的关键瓶颈。建筑密度高达 70%，狭窄的巷道仅容单人通行，导致消防、医疗急救车辆难以进入。基础设施配套严重滞后，污水管网覆盖率不足 40%，生活污水多通过明渠排放，夏季蚊虫滋生、异味弥漫；垃圾

清运频次低，垃圾堆积现象普遍。在公共服务方面，每千名居民仅拥有 0.5 个社区医疗服务点，且设施简陋、药品储备不足；教育资源分布不均，部分区域适龄儿童需步行 2 公里以上才能到达学校。

项目地块位于城市主干道交汇处，5 分钟上高速、40 分钟达新郑机场，公交 301/12/15 路直达；周边人民医院、电力医院等医疗齐备，六四六幼儿园至实验高中及职校教育完整。路网通达、配套齐全，从根本上扭转居民生活困境，将“住有所居”升级为“住有宜居”，切实增强群众的获得感与幸福感。

2.4 经济效益

本项目位于顺河回族区开发区核心地带，但现状土地利用粗放低效，宅基地、工业用地和商住用地相互交织，存在大量非法出租、转让、倒卖现象。本项目通过科学规划与土地整合，可释放出大量城市发展空间：一方面，通过拆除密集低矮建筑，建设现代化高层住宅和配套设施，显著提升土地容积率和利用效率；另一方面，通过合理功能分区，优化用地结构，将低效工业用地转化为商业服务或公共空间，最大限度发挥土地价值。据测算，该项目实施后，区域土地利用率可提高 40%以上，为顺河回族区开发区的发展提供宝贵的空间资源。

城中村杂乱无章的建筑风貌和落后的基础设施严重影响了宏达大道作为开发区主干道的城市形象。本项目将通过高起点规划建设，打造与开发区定位相匹配的现代化城市界面：统一建筑风格和色彩基调，增加公共绿地和开放空间，优化道路交通系统，塑造富有活力的

街道景观。这些改善将显著提升开封市开发区的城市品位和吸引力，增强招商引资竞争力。

2.5 项目公益性

城中村往往存在建筑密度高、消防通道堵塞、房屋结构老化等问题，极易引发火灾、坍塌等安全事故。建设单位通过改造，可彻底消除隐患，保障居民生命财产安全，履行对公众的安全责任。城中村基础设施薄弱，排水、垃圾处理等问题突出，易滋生疾病。改造可提升公共卫生条件，体现建设单位对公共健康的责任担当。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章　项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；

2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；

3.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

4.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

5.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；

6.《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；

7.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

8.《开封市建设工程标准造价信息》（2024年第6期）；

9.河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资44,598.00万元，其中：工程费用24,243.78万元，工程建设其他费用12,839.46万元，基本预备费1,112.50万元，征收补偿及过渡安置费4,270.26万元，建设期利息2,132.00万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	18,744.21	4,409.08	1,090.49		24,243.78				
1	主体工程	18,003.45	3,327.60			21,331.05	㎡	83,190.12		
1.1	地上建筑	12,155.36	2,444.87			14,600.23	㎡	61,121.86		
1.1.1	住宅建筑	10,844.12	2,168.82			13,012.95	㎡	54,220.61	2,400.00	
1.1.1.1	建筑工程	8,675.30				8,675.30	㎡	54,220.61	1,600.00	
1.1.1.2	装饰工程	2,168.82				2,168.82	㎡	54,220.61	400.00	
1.1.1.3	安装工程		2,168.82			2,168.82	㎡	54,220.61	400.00	
1.1.2	配套设施用房	1,311.24	276.05			1,587.29	㎡	6,901.25	2,300.00	
1.1.2.1	建筑工程	1,104.20				1,104.20	㎡	6,901.25	1,600.00	
1.1.2.2	装饰工程	207.04				207.04	㎡	6,901.25	300.00	
1.1.2.3	安装工程		276.05			276.05	㎡	6,901.25	400.00	
1.2	地下建筑	5,848.09	882.73			6,730.82	㎡	22,068.26	3,050.00	
1.2.1	建筑工程	5,075.70				5,075.70	㎡	22,068.26	2,300.00	
1.2.2	装饰工程	772.39				772.39	㎡	22,068.26	350.00	
1.2.3	安装工程		882.73			882.73	㎡	22,068.26	400.00	

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
2	设备购置			1,090.49		1,090.49				
2.1	电梯			506.00		506.00	部	23	220,000.00	
2.2	变配电设备			207.98		207.98	总建筑面积	83,190.12	25.00	
2.3	给排水及消防设备			83.19		83.19	总建筑面积	83,190.12	10.00	
2.4	燃气设备			82.80		82.80	户	414	2,000.00	
2.5	热力设备			122.24		122.24	地上建筑面积	61,121.86	20.00	
2.6	机动车充电桩			80.00		80.00	个	80	10,000.00	
2.7	非机动车充电桩			8.28		8.28	个	207	400.00	
3	公用及辅助工程	740.76	1,081.47			1,822.23				
3.1	道路及硬化工程	370.12				370.12	㎡	14,235.56	260.00	
3.2	绿化工程	263.09				263.09	㎡	13,154.47	200.00	
3.3	围墙	77.55				77.55	延米	775.47	1,000.00	
3.4	大门	30.00				30.00	个	2	150,000.00	
3.5	室外综合管网		1,081.47			1,081.47	㎡	83,190.12	130.00	含给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力室外管网
二	工程建设				12,839.46	12,839.46				

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
	其他费用									
1	土地费用				11,444.39	11,444.39	项	1	114,443,900.00	
2	项目建设管理费				293.78	293.78	项目动态投资（不含土地费用及项目建设管理费本身）	25,378.11		依据财政部财建〔2016〕504号文并结合市场情况计入
3	工程勘察费				72.73	72.73	工程费用	24,243.78	0.30%	依据发改价格〔2015〕299号文并结合市场情况计入
4	工程设计费				299.51	299.51	工程费用	24,243.78		依据发改价格〔2015〕299号文并结合市场情况计入
5	工程监理费				317.81	317.81	工程费用	24,243.78		依据发改价格〔2015〕299号文并结合市场情况计入
6	建设项目前期工作咨询费				44.74	44.74	工程费用	24,243.78		依据计价格〔1999〕1283号文并结合市场情况计入
7	招标代理服务费				51.44	51.44	工程费用	24,243.78		依据豫招协〔2023〕002号文并结合市场情况计入
8	工程造价咨询服务费				76.06	76.06	建安工程费用	23,153.29		依据豫价协〔2022〕6号文并结合市场情况计入
9	劳动安全卫生评审费				24.24	24.24	工程费用	24,243.78	0.10%	参照建标〔2007〕164号文计入

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
10	场地准备及临时设施费				121.22	121.22	工程费用	24,243.78	0.50%	参照建标〔2007〕164号文计入
11	工程保险费				72.73	72.73	工程费用	24,243.78	0.30%	参照建标〔2007〕164号文计入
12	消防设施及电气安全检测服务费				20.80	20.80	总建筑面积	83,190.12	2.5	参照豫维检〔2016〕第001号文计入
三	基本预备费				1,112.50	1,112.50	第一、二部分费用合计	37,083.24	3.00%	
四	征收补偿及过渡安置费				4,270.26	4,270.26	项	1	42,702,579.80	
五	建设期利息				2,132.00	2,132.00	申请专项债券	24,200.00	4.00%	
六	总投资	18,744.21	4,409.08	1,090.49	20,354.22	44,598.00				

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 专项债券形成资产情况

本项目专项债券形成资产相关内容具体如下：

资产类型		数量	预估价值（万元）	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	上缴财政比例
一级科目	二级科目							
无形资产	土地使用权	338.07 亩	44,598.00	开封市顺河回族区住房和城乡建设局	开封市顺河回族区住房和城乡建设局	土地出让收入	是	本项目债券存续期内累计净收益 50,072.21 万元，上缴财政应付债券本金及利息合计 30,976.00 万元，上缴比例 61.86%。

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 24,200.00 万元。其中：2026 年度申请使用 9,700.00 万元，2027 年度申请使用 9,700.00 万元，2028 年度申请使用 4,800.00 万元；本次申请使用 700.00 万元。假设债券票面利率 4%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章　项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

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

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		9,700.00		9,700.00	4.00%	388.00	388.00
第 2 年	9,700.00	9,700.00		19,400.00	4.00%	776.00	776.00
第 3 年	19,400.00	4,800.00		24,200.00	4.00%	968.00	968.00
第 4 年	24,200.00			24,200.00	4.00%	968.00	968.00
第 5 年	24,200.00			24,200.00	4.00%	968.00	968.00
第 6 年	24,200.00			24,200.00	4.00%	968.00	968.00
第 7 年	24,200.00		9,700.00	14,500.00	4.00%	968.00	10,668.00
第 8 年	14,500.00		9,700.00	4,800.00	4.00%	580.00	10,280.00
第 9 年	4,800.00		4,800.00		4.00%	192.00	4,992.00
合计		24,200.00	24,200.00			6,776.00	30,976.00

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

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设期 3 年，债券分 3 年申请，本项目预测数据基础为债券存续期的第 4 年，收益期 6 年。

2.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目土地出让收入。

（1）数量

本项目涉及拆迁土地面积 51,213.59 平方米(76.82 亩)，涉及村民 170 户、698 人，拆迁房屋面积约 70,000 ㎡。本项目拟在汴京路与东昌路交叉口西南角建设安置房，安置面积 48,860 平方米，安置房套数 414 套。

本项目可腾出可出让商住用地共 338.07 亩，可出让地块信息如下：

序号	地块编号	地块性质	位置	面积(亩)
1	豫政土 2008 年 155 号	商住用地	公园东南角地块	63.61
2	豫政土 2014 年 975 号	商住用地	北大培文西侧地块（原党校 BT）	97
3	新曹路南 5 号地	商住用地	新曹路南侧、护城大堤西侧	92
4	豫政土 2013 年 26 号	商住用地	公园西侧西南角地块	85.46
合计				338.07

（2）价格

假设本项目相关土地在债券存续期第 4 年开始出让，分 6 年全部出售完毕，土地出让价格参考本项目周边价格。

根据顺河回族区近年商住用地出让价格，成交价在 203-350 万元/

亩，具体如下表所示：

序号	宗地编号	面积（亩）	地类	位置	总金额（万元）	出让价格（万元/亩）
1	2020-23	35.43	商住	工农路西侧	12,401.66	350
2	2021-7	67.76	商住	东至城市绿线，南至城市绿线，西至规划路道路红线，北至规划路道路红线	16,939.76	250
3	2021-8	16.32	商住	东至规划路道路红线及规划用地边界线，南至城市绿线及规划用地边界线，西至规划用地边界线，北至规划路道路红线及规划用地边界线	3,836.36	235
4	2021-27	36.45	商住	工农路东侧、新曹路以北	10,206.78	280
5	2021-28	26.82	商住	工农路东侧、新曹路以北	7,510.98	280
6	2021-29	77.68	商住	工农路东侧、新曹路以北	21,750.11	280
7	2021-44	37.47	商住	工农路东侧、新曹路以北	9,741.85	260
8	2021-45	40.90	商住	工农路东侧、新曹路以北	10,633.69	260
9	2021-46	28.773	商住	工农路东侧、新曹路以北	7,481.12	260
10	2022-25	56.376	商住	汴京路以南、东昌路以西	11,444.39	203
11	2022-26	95.073	商住	东安路以西、昌盛路以南	20,535.89	216
12	2025-2	67.747	商住	新宋路南侧、东环路东侧	14,633.27	216

参考上述案例，本项目商住用地按 210 万元/亩，按照地价不递增测算。

（3）出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 4-9 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）						合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	
商住用地	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	56.32	338.07

3.项目运营成本分析

项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
（1）土地出让基金及费用	

类型	征收标准
其中：上级省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，开封市顺河回族区等别为八等，标准为53元/㎡。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	根据财政部、国土资源部《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号）、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），开封市顺河回族区为八等，按42元/㎡。
（2）土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。

4.净收益分析

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

表 5-2 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
土地出让收入		70,994.70	11,833.50	11,833.50	11,833.50	11,833.50	11,833.50	11,827.20	70,994.70
收储土地类型及面积(亩)	商品住房用地	338.07	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	56.32	
单价（万元/亩）	商品住房用地		210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	
土地出让成本合计		20,922.49	3,487.39	3,487.39	3,487.39	3,487.39	3,487.39	3,485.54	20,922.49
土地出让基金及费用	万元	8,404.47	1,400.87	1,400.87	1,400.87	1,400.87	1,400.87	1,400.12	8,404.47
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	2,129.87	355.01	355.01	355.01	355.01	355.01	354.82	2,129.87
农业土地开发资金	53 元/平方米*30%	358.35	59.73	59.73	59.73	59.73	59.73	59.70	358.35
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	1,419.89	236.67	236.67	236.67	236.67	236.67	236.54	1,419.89
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	2,129.87	355.01	355.01	355.01	355.01	355.01	354.82	2,129.87
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	1,419.89	236.67	236.67	236.67	236.67	236.67	236.54	1,419.89
新增建设用地土地有偿使用费	42 元/平方米	946.60	157.78	157.78	157.78	157.78	157.78	157.70	946.60
土地收益提取各类资金	万元	12,518.02	2,086.52	2,086.52	2,086.52	2,086.52	2,086.52	2,085.42	12,518.02
教育资金	土地出让收益的 10.00%	6,259.01	1,043.26	1,043.26	1,043.26	1,043.26	1,043.26	1,042.71	6,259.01
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	6,259.01	1,043.26	1,043.26	1,043.26	1,043.26	1,043.26	1,042.71	6,259.01

项目	单位/取费标准	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
土地出让收益	万元	62,590.23	10,432.63	10,432.63	10,432.63	10,432.63	10,432.63	10,427.08	62,590.23
土地出让净收益	万元	50,072.21	8,346.11	8,346.11	8,346.11	8,346.11	8,346.11	8,341.66	50,072.21

5.现金流量分析

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

表 5-3 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
经营活动产生的现金								
经营活动收入	70,994.70		11,833.50	11,833.50	11,833.50	11,833.50	11,833.50	11,827.20
经营活动支出（含税费）	20,922.49		3,487.39	3,487.39	3,487.39	3,487.39	3,487.39	3,485.54
经营活动产生的现金净额	50,072.21		8,346.11	8,346.11	8,346.11	8,346.11	8,346.11	8,341.66
投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	44,598.00	44,598.00	-	-	-	-	-	
投资活动产生的现金净额	-44,598.00	-44,598.00	-	-	-	-	-	
融资活动产生的现金								
财政资金	20,398.00	20,398.00						
专项债券资金	24,200.00	24,200.00						
偿还债券本金	24,200.00					9,700.00	9,700.00	4,800.00

项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
支付运营期债券利息	4,644.00		968.00	968.00	968.00	968.00	580.00	192.00
融资活动产生的现金净额	15,754.00	44,598.00	-968.00	-968.00	-968.00	-10,668.00	-10,280.00	-4,992.00
净现金流量	21,228.21	-	7,378.11	7,378.11	7,378.11	-2,321.89	-1,933.89	3,349.66
累计现金流量	21,228.21	-	7,378.11	14,756.22	22,134.33	19,812.44	17,878.55	21,228.21

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-4 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		388.00	388.00	
第 2 年		776.00	776.00	
第 3 年		968.00	968.00	
第 4 年		968.00	968.00	8,346.11
第 5 年		968.00	968.00	8,346.11
第 6 年		968.00	968.00	8,346.11
第 7 年	9,700.00	968.00	10,668.00	8,346.11
第 8 年	9,700.00	580.00	10,280.00	8,346.11
第 9 年	4,800.00	192.00	4,992.00	8,341.66
合计	24,200.00	6,776.00	30,976.00	50,072.21
本息覆盖倍数	1.62			

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 50,072.21 万元，应付债券本金及利息合计 30,976.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.62 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章　风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章　事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

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

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

洛阳市瀍河回族区旭升村五期棚户区改造（区政府北侧）安置房项目
实施方案

项目实施单位：洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司

项目主管单位：洛阳市瀍河回族区住房和城乡建设局

项目财政部门：洛阳市瀍河回族区财政局

二〇二六年二月

目　录

第一章　项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目实施主体及运作模式 1
1.3 项目性质 2
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 2
1.7 项目总投资 2
1.8 项目资本金安排情况 3
1.9 主要技术经济指标 3
1.10 主管部门责任 4
1.11 项目审批情况 4
1.12 债券资金使用合规性 5
第二章　项目社会经济效益 7
2.1 项目提出背景及建设目的 7
2.2 社会效益 12
2.3 经济效益 15
2.4 公益性分析 14
第三章　项目投资估算与资金筹措 15
3.1 估算范围 15
3.2 估算说明 15
3.3 投资估算 15
3.4 资金筹措计划 18

3.5 建设资金来源情况 15
3.6 项目资金保障措施 18
第四章　项目专项债券融资方案 20
4.1 编制依据 20
4.2 债券使用计划 20
4.3 债券规模与期限安排 21
4.4 投资者保护措施 21
第五章　项目收益与自求平衡分析 22
5.1 现金流入 22
5.2 现金流出 25
5.3 资金平衡分析 28
5.4 结论 30
第六章　风险分析 31
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 31
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 31
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 32
第七章　信息披露计划 34
第八章　事前绩效评估工作 35
8.1 评估对象 35
8.2 评估思路 35
8.3 评估结论 35

第一章　项目概况

1.1 项目名称

洛阳市瀍河回族区旭升村五期棚户区改造（区政府北侧）安置房项目

1.2 项目实施主体及运作模式

项目债券资金申请单位：洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司

项目资产登记单位：洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司

项目建设单位：洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司

项目运作模式：本项目作为政府投资项目，由洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司作为建设单位负责项目建设。洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司应根据项目建设进度向洛阳市瀍河回族区财政局申请拨付项目建设资金。在收到区财政局拨付的建设资金后，洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司应专款专用，不得截留、挪用，并接受区财政局、审计局等部门的审计和监督。

项目运营期内，洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司将项目运营产生的收益上缴指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能够还本付息，财政部门将该资金专项用于项目的还本付息。项目不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

本项目的债券资金申请单位是洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司，是国有企业，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。2023年公司股权调整仅涉及国有股权持股层级变化，未改变项目原有申报主体、建设运营机制、资产管理关系及专项债券还本付息责任安排。

1.3 项目性质

本项目是有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于洛阳市瀍河回族区九都东路以北，华林北路以南，夹马营路以东，桂园路以西。

1.5 建设规模及内容

项目总建设用地面积 45988.53 平方米（约 68.98 亩），总建筑面积 204034.40平方米（其中地上建筑面积 140852.02平方米，地下建筑面积 63182.38平方米），新建安置房 1032 套。

主要为地上 33 层、30 层和地下 2 层的住宅楼（框剪结构）及配套商业设施；其他还包括配套给排水、供电、供气、供热、通信等公共工程以及路面硬化、绿化等附属工程。

项目腾空土地 190.37 亩，其中：中部地块（北至东关大街、东至夹马营、南至华林北街、西华林路至桂园路） 103.37 亩；三角地带地块（九都路以南，铁路以东）87 亩，规划用途全部为普通商品住房用地。

1.6 建设期

项目已于 2022 年 9 月实际开工建设，拟于 2027 年 12 月完工。鉴于前期受资金短缺影响，后续建设未能按原计划持续推进，本次申报将 2026 年 12 月至 2027 年 12 月作为后续续建建设期。

1.7 项目总投资

本项目总投资估算为 77022.00 万元，其中工程费用 62059.15 万元，工程其他费用 7009.43 万元，基本预备费 3453.42 万元，建

设期贷款利息 4500.00 万元。

1.8 项目资本金安排情况

按照《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）等文件规定：对未设立独立法人的投资项目，项目单位应设立专门账户，规范设置和使用会计科目，按照国家有关财务制度、会计制度对拨入的资金和投资项目的资产、负债进行独立核算，并据此核定投资项目资本金的额度和比例。

根据上述规定，洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司计划缴纳资本金 16022.00 万元，其中：自筹资金 6022.00 万元，专项债券资金用作资本金 10000.00 万元。同时，洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司将设立专门账户使用自筹资金、专项债券资金和银行贷款资金，规范设置和使用会计科目，对拨入的资金和投资项目的资产负债进行独立核算。

1.9 主要经济指标

本项目总投资 77022.00 万元，拟安排自筹资金 6022.00 万元，拟申请银行贷款资金 45000.00 万元，项目计划申请使用债券资金总额 26000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 2200 万元，已于 2025 年使用债券资金 500 万元，本次申请使用 23300.00 万元，其中专项债券用作资本金 10000.00 万元。债券期限为 7 年，年利率为 4.0%，对收益一次性实现的项目，在债券存续期内每年支付一次利息，到期还本并支付最后一期利息。

本项目总投资 77022.00 万元，其中资本金 16022.00 万元，占总投资的比例为 21%，剩余建设资金 61000.00 万元，占总投资的比例为 79%。项目资本金来源为：自筹资金 6022.00 万元，专项债券资金 10000.00 万元。项目剩余建设资金来源为：专项债券资金 16000.00 万元，银行贷款资金 45000.00 万元。

1.10 主管部门责任

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

1.11 项目审批情况

根据洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司提供的资料，本项目已经取得的主要审批文件如下：

（1）2022 年 5 月 10 日，洛阳市瀍河区发展和改革委员会出具了《关于洛阳市瀍河区旭升村五期棚户区改造（区政府北侧）安置房项目可行性研究报告的批复》（瀍发改审批〔2022〕13 号），同意建设本项目。

综上所述，本项目已列入国家棚户区改造计划，取得可行性研究报告批复等必要审批手续。各项立项审批手续真实有效。

1.12 债券资金使用合规性

本次专项债券资金仅用于洛阳市瀍河回族区旭升村五期棚户区改造（区政府北侧）安置房项目，不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不用于置换存量债务，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴等，不用于货币化安置、补偿等，不属于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同一资产重复性融资及其他组合融资事项。

本项目是具有一定收益的公益性新建项目，所申请的专项债券资金不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，项目债券资金申请单位为洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司，本项目债券资金的使用符合专项债券的资金投向领域。

1.13 项目形成资产内容权属及收支安排情况

本项目建成后形成的资产内容主要为项目总建设用地面积 45988.53 平方米（约 68.98 亩），总建筑面积 204034.40 平方米（其中地上建筑面积 140852.02 平方米，地下建筑面积 63182.38 平方米），新建安置房 1032 套。主要为地上 33 层、30 层和地下 2 层的住宅楼（框剪结构）及配套商业设施；其他还包括配套给排水、供电、供气、供热、通信等公共工程以及路面硬化、绿化等附属工程。

经预估，项目建成后形成资产价值为77022.00万元，项目资产权益归属于项目单位，资产登记在项目单位，本项目债券存续期内预计现金流入涉及土地出让收入、商业用房销售收入、租赁收入及停车位收入等。

本项目建成后实行分账管理，本项目土地出让收入用于偿还专项债券本息；本项目商业面积销售收入、租赁收入及停车位收入用于银行贷款本息偿付。

第二章　项目社会经济效益

2.1 项目提出背景及建设目的

1.我国城中村改造建设概况

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（简称《意见》）指出，将多渠道筹措资金，保证 2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。

2008 年至 2012 年，我国改造各类棚户区 1260 万户，但目前仍有部分群众居住在棚户区中，这些棚户区住房简陋，环境较差，安全隐患多，改造难度大。

按照《意见》，今后五年，我国将改造城市棚户区 800 万户，其中 2013 年改造 232 万户。在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。但禁止将因城市道路拓展、历史街区保护、文物修缮等带来的房屋拆迁改造项目纳入城市棚户区改造范围。

党的十八大报告明确指出，要坚定不移地走中国特色城镇化道路。中国特色的城镇化道路，就是要城乡统筹发展，实现城乡一体化，而城中村的改造，俨然已成为我国城市化进程中不可回避的特殊阶段，它是改善人居环境、提升城市品位、推进城镇化的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，也是以人为本、科学

发展、构建和谐社会的强力举措，更是民心工程、德政工程、千秋工程。

2.河南省城中村改造建设概况

河南是人口大省、粮食和农业生产大省，近年来，全省城镇化建设快速推进，2012 年，全省城镇化率达到 42.4%，比 2007 年提高 8 个百分点，但是，在城镇化快速发展的同时，在全省各地城市建成区形成了许多已经被城市建设用地包围，但在土地权属、户籍等管理体制上仍然保留着农村模式的城中村地区。这些城中村的出现，一方面为城市在相当长时间内的发展提供了充裕的时间，但同时，由于缺乏统一规划，其道路管网、供电供水、排水排污、垃圾处理等先天不足；加之管理薄弱，违法建设、违法占地等现象屡禁不止，环境卫生恶劣、消防隐患大、治安计生问题突出；而且外来人员混杂，成了黑、黄、白的滋生地。虽然城中村在解决失地农民社会保障、承接进城务工人员和保留传统文化等方面发挥了一定的积极作用，但在人居环境、公共安全、社会治安等方面存在许多隐患，已引起社会各界的关注。因此，社会学家指出，城中村已成为中心城市的“社会——经济塌陷带”。

早在 2008 年，《河南省建设厅关于加强城中村改造工作的指导意见》（豫建〔2008〕112 号）就提出：力争到 2010 年年底前所有省辖市全部完成城中村改造任务。在此之后，2010 年，《河南省人民政府办公厅关于印发河南省城乡建设三年大提升行动计划的通知》（豫政办〔2010〕129 号）又提出：力争到 2012 年年底前省辖市现有建成区内的城中村全部实施改造，县城、县级市实施改造 80%

以上。城市新区功能区、产业集聚区和城乡结合部村庄基本完成一体化改造，避免形成新的城中村。

2012 年，河南省政府又印发了《河南省加快城镇基础设施和载体建设专项工作方案》，其中提出：2013 年，各省辖市、县（市、区）全面完成城中村改造规划及实施计划的编制工作，力争实施拆迁 7300 万平方米，新建建筑面积 1.2 亿平方米，完成综合投资 1650 亿元。2013 年实施省辖市市区城中村改造 698 个、县城城中村改造 1106 个，同时提出要研究制定推进城中村改造工作指导意见，并借鉴西安等地的做法和经验，破解土地变性、土地出让、资金筹措等方面的难题，加快城中村改造步伐，并在培育县城房地产市场的基础上，鼓励有实力的企业到县城投资，引导县城将房地产开发重点向旧城区、城中村倾斜。

目前，全省各地都在抢抓机遇，大规模、大力度进行旧城和 “城中村”改造。但对于河南而言，与全国许多地区一样，城中村的改造最大的困难就是缺乏资金。用土地资源换取改造资金，是大多数城中村尚能接受的办法，政府的压力也可相应减轻。城中村如果密度太大，拆迁补偿资金便是一大难题。如果投资方的规划与政府的初衷或村民的期望相差太远，三方谈不拢，同样也吸引不了外来资金。而且由于被拆迁的城中村村民安置住房尚未建好，村民和流动人员一样四处租房。而眼下城中村所提供的房源越来越少，房屋需求者却越来越多，房屋租赁市场一时紧俏，房价也一路上涨。从现实意义而言，农民工却又无法摆脱对城中村的依赖。在城市中长期生活，栖息场所是最基

本的保证。在房价的节节上涨中，他们微薄的薪水所能承受的，恐怕只有在城中村租一间简陋的小屋而已。如果连这都保证不了，生活压力陡然增大，各种影响城市安定的因素都有可能随时发生。

另外，拆迁补偿也是城中村改造的另一大难题，村民失去赖以生存的土地，不能再像过去那样靠出租房屋为生，所以全部希望都寄托在拆迁补偿上，因此在与自身利益相关的问题上更是寸步不让。他们期冀补偿自己可能因征地、拆迁造成的损失，为其今后生活提供出路和可靠保障；参与开发的投资方都是市场化运作的企业，如果投入与产出不成比例，自然也不会硬来“啃骨头”，他们要求在投资改造中获得平均收益；而政府则希望，减少财政压力，保证市场和社会的稳定。由于各方利益分配无法兼顾公平，因此和平拆迁的难度很大。

根据《河南省人民政府办公厅关于加快推进城市和国有工矿棚户区改造的实施意见的通知》（豫政办〔2009〕154 号），从 2009 年起，河南省力争用 3 年时间，基本完成全省筒子楼等工矿棚户区和省辖市、市区棚户区改造任务。其中：2009 年年底前完成拆迁改造任务的 20%左右，2010 年完成拆迁改造任务的 50%以上，2011 年基本完成拆迁改造任务，县（市）棚户区改造目标由各省辖市政府制定。

建设保障性安居工程，对改善城市低收入居民的居住条件，改善民生、促进社会和谐、稳定具有重要意义。2010 年，河南完成拆迁户数 78435 户，完成拆迁面积 761.6 万 ㎡，超额完成计划拆迁户数 23673 户，拆迁面积 735.4 万 ㎡。2011 年，河南省计划完成保障性安居工程 43.44 万套（户）的任务，其中新开工建设各类保障性住

房 42.09 万套。根据住建部公布的数据，截至 2011 年 9 月底，河南保障性住房和棚户区改造住房已开工 44.8 万套，开工率达 99%，全国城镇保障性住房和棚户区改造住房已开工 986 万套，开工率为 98%，河南保障房开工率略高于全国平均水平。

2011 年 6 月 26 日，财政部联合住房城乡建设部补助河南城市棚户区改造资金 9 亿元，该资金专项用于补助政府主导的城市棚户区改造项目，包括拆迁、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支。另外，根据《河南省城乡建设三年大提升行动计划》的要求，河南省支持符合条件的工矿企业结合棚户区改造，重点实施 600 个经省政府批准列入规划的城市和国有工矿棚户区改造项目。2010 年，完成各类棚户区拆迁 735 万 ㎡、开工建设 1034 万 ㎡、竣工 340 万 ㎡、投资 123 亿元；2011 年，完成各类棚户区拆迁 1235 万 ㎡、开工建设 1054 万 ㎡、竣工 800 万 ㎡、投资 135 亿元；2012 年，完成各类棚户区拆迁 803 万 ㎡、开工建设 841 万 ㎡、竣工 709 万 ㎡、投资 163 亿元。

2012 年 8 月，河南省获得追加城市棚户区改造专项资金 16861 万元。根据财政部测算的均衡性转移支付财政困难程度系数、河南省与住房和城乡建设部签订的住房保障工作目标责任书中确定的 2012 年城市棚户区改造户数、2012 年城市棚户区改造面积以及 2011 年城市棚户区改造任务完成情况等因素，财政部、住房和城乡建设部决定追加河南 2012 年中央补助城市棚户区改造专项资金 16861 万元，专项用于补助政府主导的城市棚户区改造项目，包括拆迁、安置、

建设以及相关的基础设施配套建设等开支。

河南省政府近日下发的《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）提出：“以科学发展观为指导，适应新型城镇化、工业化发展需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，优先推进建成区内的城中村改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、城中村统一纳入棚户区改造范围。在 2013 年实施棚户区改造 12 万户基础上，2014 年至 2017 年再改造各类棚户区 166 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升”。

2.2 社会效益

随着该城中村改造工程的实施，将会给洛阳市带来重大社会效益，给当地群众带来实惠：

⑴项目建设可改观住房面貌，优化人居环境

随着城中村的改造、拆除，建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，原棚户居民从低矮、潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。城中村改造大大改善了洛阳市中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。以前低矮破旧棚户地段，将建成大厦高耸、新房成片的新城区。

城中村改造还为城市道路和基础设施建设腾出了空间，更全面拉动了洛阳市经济增长、激活了洛阳市房地产市场。一个个社区、一条条街道变得视野开阔，市民生活环境得到了进一步的改善。对城建来

说，完成了过去十年、甚至几十年都不敢想象的变革。

⑵城中村改造有利于拉动洛阳市市政投资和消费，加速洛阳市房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，城中村改造可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进洛阳市消费的增长也是其他行业无法比拟的。

⑶城中村改造有利于改善洛阳市低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善洛阳市社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

⑷有利于使洛阳市城市土地实现集约高效利用，进一步提升洛阳市城市形象，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快城市建设创造良好的环境。

综上所述，本项目能够改善城中村居民的住房环境，提高生活水平，提升城市形象，促进当地经济的发展，社会评价良好。

2.3 经济效益

本项目是重大发展工程，可以有效拉动投资、消费需求，带动当地相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，提高城镇化质量，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。并且可以为当地政府带来周边土地溢价的收益、引进更多投资，每年可

持续贡献各项税收。

2.4 公益性分析

棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程。通过加快棚户区改造，让更多的棚户区居民住房条件早日得到改善， 有利于缓解城市内部二元结构矛盾，增强城市对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为核心的新型城镇化建设；有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题；有利于增加普通商品住房供应，拉动投资、消费需求， 带动相关产业发展，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。因此本项目具有显著公益性。

第三章　项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括建筑工程费用、设备购置费用、安装工程费用以及国家现行规定和项目建设所需的其他费用、预备费、建设期利息。

3.2 估算说明

1.国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2.《投资项目经济咨询评估指南》咨经[1998]11 号；

3.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

4.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

5.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

6.洛阳市近期造价信息；

7.建筑工程参照类似工程指标估列。

3.3 投资估算

本项目总投资估算为 77022.00 万元，其中工程费用 62059.15 万元，工程其他费用 7009.43 万元，基本预备费 3453.42 万元，建设期贷款利息 4500.00 万元。

项目总投资构成表

序号	项目	金额
一	工程费用	62059.15
二	工程建设其他费用	7009.43
三	基本预备费	3453.42
四	建设期利息	4500.00

五	工程总投资	77022.00

项目投资估算表

序号	工程项目	单位	估算		
			工程量	指标（元）	投资（万元）
I	工程费用	㎡	204034.40	3041.6	62059.15
一	房屋工程	㎡	204034.40	2974.16	60683.02
（一）	地上部分	㎡	140852.02	2649	37305.54
1	住宅楼	㎡	100239.54	2580	25903.96
2	商业一建筑面积	㎡	26040.52	2800	7386.09
3	商业二建筑面积	㎡	9300.96	2800	2604.27
4	商业三建筑面积	㎡	2536	2800	710.08
5	物业用房	㎡	860	2500	215.00
6	老年人日间照料中心	㎡	750	2800	210.00
7	社区服务站	㎡	270	2500	67.50
8	公厕	㎡	60	3000	18.00
9	社区服务综合设施	㎡	350	2650	92.75
10	配电间	㎡	445	2200	97.90
（二）	地下部分	㎡	63182.38	3700	23377.48
1	土建工程	㎡	63182.38	3100	19586.54
2	室内安装工程	㎡	63182.38	600	3790.94
二	房屋附属工程	㎡	21171.17	654.66	1376.17
（一）	室外附属工程	㎡	21171.17	254.66	529.28
1	全民健身运动场地	㎡	1020	250	25.5
2	绿化工程	㎡	16151.17	250	403.78
4	道路工程	㎡	4000	250	100
（二）	室外安装工程	㎡	21171.17	400	846.85
II	其他费用				7009.43
1	建设单位管理费		财政部财建【2016】504 号		636.47
2	项目前期工作费	——	计价格【1999】1283 号		66.75

3	工程监理费	——	豫建监协【2015】19 号	682.65
4	勘察设计费	——	计价格【2002】10 号	2730.6
5	工程造价咨询服务费	——	豫发改收费【2008】2510 号	248.24
6	施工图审查费	——	豫政【2008】52 号	136.53
7	环境影响咨询服务费		计价格【2002】125 号	25.51
8	工程保险费	——	工程费的 0.5%	310.3
9	招标代理服务费	——	计价格【2002】1980 号	56.58
10	第三方检测费	——	暂列	200
11	场地准备及临时设施费	——	工程费的 1%	620.59
12	城市基础配套费		住宅面积 120 元/平米	1295.2
	第I 、II部分合计			69068.57
III	预备费	万元	I 、II合计的 5%	3453.42
IV	建设期贷款利息	万元		4500
V	总投资	万元		77022

3.4 建设资金来源情况

本项目总投资 77022.00 万元，其中资本金 16022.00 万元，占总投资的比例为 21%，剩余建设资金 61000.00 万元，占总投资的比例为 79%。项目资本金来源为：自筹资金 6022.00 万元，专项债券资金 10000.00 万元。项目剩余建设资金来源为：专项债券资金 16000.00 万元，银行贷款资金 45000.00 万元。

本项目总投资 77022.00 万元,前期已落实专项债券资金 2700.00 万元。本次根据项目剩余投资需求及建设计划,安排后续续建期 1 年,后续建设投资 74322.00 万元。

分年度投资计划表

单位：万元

资金筹措	项目	前期已使用	第 1 年	合计	占比
资本金	自筹资金		6022	6022	7.82%
	专项债券		10000	10000	12.98%
	小计		16022	16022	20.80%
建设资金	专项债券	2700	13300	16000	20.77%
	银行融资贷款		45000	45000	58.42%
	小计		58300	61000	79.20%
合计		2700	74322	77022	100.00%

3.5 资金筹措计划

本项目总投资 77022.00 万元，拟安排自筹资金 6022.00 万元，拟申请银行贷款资金 45000.00 万元，项目计划申请使用债券资金总额 26000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 2200 万元，已于 2025 年使用债券资金 500 万元，本次申请使用 23300.00 万元，其中专项债券用作资本金 10000.00 万元。债券期限为 7 年，年利率为 4.0%，对收益一次性实现的项目，在债券存续期内每年支付一次利息，到期还本并支付最后一期利息。

3.6 项目资金保障措施

1.建立资金的预算管理机制

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

2.建立健全资金审批管理制度

规范审批程序：为保障资金安全，政府财务部门收支必须依法执行内部控制和资金使用审批制度，严格按照规定的审批权限和程序执行，以减少某些不必要的开支，并揭示出与资金业务有关的其他业务在内部控制方面的薄弱环节。

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

3.完善执行决策程序，加强项目支出监督

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

4.项目分账管理办法

本项目可项目收益和融资自求平衡，确保到期债务的还本付息，本方案测算收入用于保障专项债券本息和配套社会融资本息的偿付。本项目建成后实行分账管理，本项目土地出让收入用于偿还专项债券本息；本项目商业面积销售收入以及租赁收入用于银行贷款本息偿付。

第四章　项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

本项目专项债券融资方案在合法合规的情况下进行编制，主要依据有：

1.《中华人民共和国预算法》；

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

3.《财政部关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83 号）；

4.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

5.《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）；

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

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

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

9.项目实施单位提供的基础数据、技术资料及有关要求。

4.2 债券使用计划

本次申请专项债券资金全部用于本项目的建设。

4.3 债券规模与期限安排

项目实施单位拟就洛阳市瀍河回族区旭升村五期棚户区改造（区政府北侧）安置房项目计划申请使用债券资金总额26000.00万元。已于2022年使用债券资金2200万元，已于2025年使用债券资金500万元，本次申请使用23300.00万元，其中专项债券用作资本金10000.00万元。债券期限为7年，年利率为4.0%，对收益一次性实现的项目，在债券存续期内每年支付一次利息，到期还本并支付最后一期利息。

4.4 投资者保护措施

1.设置偿债保障金专户

偿债保障金专户和募集资金专户可以为同一账户，但均须独立于其他账户，分别用于兑息、兑付资金归集和募集资金接收、存储及划转，防止挪作他用。

2.建立信息披露制度

信息披露制度是投资者保护的重点制度。本项目信息披露包括发行时的信息披露以及债券存续期内的持续信息披露。按照规定披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

第五章　项目收益与自求平衡分析

5.1 现金流入

1、基本假设条件

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（3）重要原材料、燃料价格、人工成本变化在可控范围之内；

（4）环境保护法律、法规无重大修改；

（5）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

2、经营收入

本期债券募集资金投资项目现金流入主要通过土地出让收入、商业建筑销售收入、租赁收入以及停车位收入实现。

（1）土地出让收入

本项目的收入来源于棚户区改造完成后相关土地出让收益，本项目可供出让的土地面积为 190.37 亩，规划用途为普通商品住房用地：

（2）土地出让价格

土地的交易价格按照周边历史可比土地的交易价格进行测算，具体如下：

电子监管号	项目位置	用途	签订日期	面积（亩）	成交价（万元）	单价(万元/亩）
4103002021B00281	涧西区郑州路与乐业路西北角、西南角	普通商品住房用地	2021-5-19	59.67	52,330.00	876.98
4103002021B00396	瀍河区启明南路与下园东路西北角	普通商品住房用地	2021-06-21	10.36	7,662.00	739.89
4103002021B00498	老城区九都东路以南、金业路以东	普通商品住房用地	2021-6-23	16.23	16,454.00	1013.99

4103002021B00461	伊滨区兰台路与道湛街西南角	普通商品住房用地	2021-6-23	109.49	80,933.00	739.18
4103002021B00428	西工区瀍涧大道以南、国花路以东	普通商品住房用地	2021-06-21	4.03	2,975.00	737.99
平均单价						**802.68**

经测算，上述地块的平均单价为 802.68 万元/亩。参照上述土地出让信息，基于谨慎考虑，本项目的土地的交易价格按照平均值的 90%，即 722.41 万元确认。假设项目可出让土地分六年出让完毕。

（3）土地收入计提项目

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，洛阳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），洛阳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）教育资金=土地出让净收益*10%

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综【2011】62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综【2011】94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取；

7）农田水利建设资金=土地出让净收益*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。

债券存续期内项目测算收入如下：

债券存续期间项目预期经营收入测算表

单位：万元

项目	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
计划出让土地数量（亩）	31.73	31.73	31.73	31.73	31.73	31.73	190.37
单价	722.41	722.41	722.41	722.41	722.41	722.41	
土地出让总收入	22920.87	22920.87	22920.87	22920.87	22920.87	22920.87	137525.19
上解省财政费用（总收入 3%）	687.63	687.63	687.63	687.63	687.63	687.63	4125.76
国有土地收益基金（总收入的 2%）	458.42	458.42	458.42	458.42	458.42	458.42	2750.50
农业土地开发资金（9 元/㎡）	19.04	19.04	19.04	19.04	19.04	19.04	114.22
保障安居工程资金（总收入 3%）	687.63	687.63	687.63	687.63	687.63	687.63	4125.76
新增建设用地有偿使用费（20 元/㎡）	42.30	42.30	42.30	42.30	42.30	42.30	253.83
教育资金（净收益的 10%）	2102.59	2102.59	2102.59	2102.59	2102.59	2102.59	12615.51
农田水利建设资金（净收益的 10%）	2102.59	2102.59	2102.59	2102.59	2102.59	2102.59	12615.51
土地出让净收入	16820.68	16820.68	16820.68	16820.68	16820.68	16820.68	100924.10

2、商业建筑面积销售收入

（1）建筑面积

根据项目可研报告，本项目商业可销售面积为 37877.48 ㎡。

（2）销售价格

本项目商业建筑位置位于瀍河回族区核心区域，距离瀍河回族区人民政府直线距离 300 米，参考本项目周边商业门面房销售价格，暂按均价 13500 元/㎡计算

序号	位置	销售单价
1	洛阳中街93号	16500元/㎡
2	九都东路与桂园路	14800元/㎡

3	滨河北路与夹马营路	13200元/㎡
4	均价	14833.33元/㎡

3、租赁收入

（1）租赁数量

本项目可租赁面积 2230 ㎡。

（2）租赁价格

根据 58 同城、安居客等网站查询数据，参考洛阳市周边其他同类用房租金价格，结合本项目所在位置、拟建建筑情况及周边基础设施条件，保守估计，本项目初始运营年出租单价为 42 元/㎡/月，考虑价格上涨因素，本项目租赁价格按照近每三年增长 5%计算。

出于审慎考虑，本项目运营期第一年建筑出租率为 65%，之后每年增加 10%，增加至 95%不再增加。

4、停车位收入

本项目停车位数量约 1429 个。停车位租赁价格按照 300 元/月对外出租。

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	租赁收入	589.22	73.05	84.29	95.53	112.11	112.11	112.11
	单价(元/月）		42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10
	面积（万㎡）		0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22
	出租率		65%	75%	85%	95%	95%	95%
2	销售收入	57968.85	8522.43	8948.55	9395.98	9865.78	10359.07	10877.02
	数量（万㎡）	3.79	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63
	价格（元/㎡）		13500.00	14175.00	14883.75	15627.94	16409.33	17229.80
3	停车位收入	3086.64	514.44	514.44	514.44	514.44	514.44	514.44
	数量（个）		1429.00	1429.00	1429.00	1429.00	1429.00	1429.00
	单价（元/月）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
4	合计	61644.70	9109.93	9547.29	10005.96	10492.33	10985.62	11503.58

5.2 现金流出

（1）专项债还本付息

本项目总投资 77022.00 万元，拟安排自筹资金 6022.00 万元，

本项目计划申请使用债券资金总额 26000.00 万元。已于 2022 年使用债券资金 2200 万元，已于 2025 年使用债券资金 500 万元。

其中 2022 年使用的债券资金 2200 万元，发行利率为 2.81%，7 年期债券，还本付息情况如下所示：

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	当年还本付息合计	备注
2022 年		2,200.00		2,200.00	2.81%	61.82	61.82	已偿还
2023 年	2,200.00			2,200.00	2.81%	61.82	61.82	已偿还
2024 年	2,200.00			2,200.00	2.81%	61.82	61.82	已偿还
2025 年	2,200.00			2,200.00	2.81%	61.82	61.82	已偿还
2026 年	2,200.00			2,200.00	2.81%	61.82	61.82	未偿还
2027 年	2,200.00			2,200.00	2.81%	61.82	61.82	未偿还
2028 年	2,200.00		2,200.00	0.00	2.81%	61.82	2,261.82	未偿还
合计		2,200.00	2,200.00			432.74	2,632.74	

其中 2025 年使用的债券资金 500 万元，发行利率为 1.94%，7 年期债券，还本付息情况如下所示：

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	当年还本付息合计	备注
2025 年		500.00		500.00	1.94%	9.70	9.70	已偿还
2026 年	500.00			500.00	1.94%	9.70	9.70	未偿还
2027 年	500.00			500.00	1.94%	9.70	9.70	未偿还
2028 年	500.00			500.00	1.94%	9.70	9.70	未偿还
2029 年	500.00			500.00	1.94%	9.70	9.70	未偿还
2030 年	500.00			500.00	1.94%	9.70	9.70	未偿还
2031 年	500.00		500.00	0.00	1.94%	9.70	509.70	未偿还
合计		500.00	500.00			67.90	567.90	

本次申请的 23300.00 万元专项债券及后续债券资金，债券期限为 7 年，年利率为 4.0%，对收益一次性实现的项目，在债券存续期内每年支付一次利息，到期还本并支付最后一期利息。

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	当年还本付息合计
第 1 年		23,300.00		23,300.00	4.00%	932.00	932.00
第 2 年	23,300.00	0.00		23,300.00	4.00%	932.00	932.00
第 3 年	23,300.00			23,300.00	4.00%	932.00	932.00

第 4 年	23,300.00			23,300.00	4.00%	932.00	932.00
第 5 年	23,300.00			23,300.00	4.00%	932.00	932.00
第 6 年	23,300.00			23,300.00	4.00%	932.00	932.00
第 7 年	23,300.00		23,300.00	0.00	4.00%	932.00	24,232.00
合计		23,300.00	23,300.00			6,524.00	29,824.00

基于谨慎性原则，本项目将已发行专项债券本金、前期已发生利息及后续存续期内应付利息全部纳入项目专项债券还本付息测算范围。综上所述，本项目专项债券还本付息情况汇总如下：

年度	当年应付本金	当年应付利息	当年还本付息合计
已发行部分		256.98	256.98
第 1 年	0.00	1,003.52	1,003.52
第 2 年	0.00	1,003.52	1,003.52
第 3 年	2,200.00	1,003.52	3,203.52
第 4 年	0.00	941.70	941.70
第 5 年	0.00	941.70	941.70
第 6 年	500.00	941.70	1,441.70
第 7 年	23,300.00	932.00	24,232.00
合计	26,000.00	7,024.64	33,024.64

（2）银行贷款还本付息情况

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	当年还本付息合计
第 1 年		45,000.00		45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
第 2 年	45,000.00	0.00	7,000.00	38,000.00	4.20%	1,890.00	8,890.00
第 3 年	38,000.00		7,000.00	31,000.00	4.20%	1,596.00	8,596.00
第 4 年	31,000.00		7,000.00	24,000.00	4.20%	1,302.00	8,302.00
第 5 年	24,000.00		8,000.00	16,000.00	4.20%	1,008.00	9,008.00
第 6 年	16,000.00		8,000.00	8,000.00	4.20%	672.00	8,672.00
第 7 年	8,000.00		8,000.00	0.00	4.20%	336.00	8,336.00
合计		45,000.00	45,000.00			8,694.00	53,694.00

5.3 资金平衡分析

经过上述测算，可知本项目专项债券七年偿还本息合计33024.64万元，银行贷款偿还本息合计为53,694.00万元，共计本息合计86,718.64万元；本项目偿还专项债券资金来源为土地出让收入，共

计现金净流入 100924.10 万元，预计本项目净收入对债券本息的覆盖倍数为 3.06；本项目偿还银行贷款资金来源为销售收入以及租赁收入、停车位收入，现金净流入约 61644.70 万元，预计本项目净收入对银行贷款本息的覆盖倍数为 1.15，项目收益可以覆盖债券成本，保障程度较高。

本项目可项目收益和融资自求平衡，确保到期债务的还本付息，本方案测算收入用于保障专项债券本息和配套社会融资本息的偿付。本方案测算收入实行分账管理，本项目建成后实行分账管理，本项目土地出让收入用于偿还专项债券本息；本项目商业面积销售收入以及租赁收入用于银行贷款本息偿付。

1.项目整体还本付息表

年度	当年应付本金	当年应付利息	当年还本付息合计	项目收益
已发行部分		256.98	256.98	
第 1 年	0.00	2,893.52	2,893.52	
第 2 年	7,000.00	2,893.52	9,893.52	25,930.61
第 3 年	9,200.00	2,599.52	11,799.52	26,367.97
第 4 年	7,000.00	2,243.70	9,243.70	26,826.64
第 5 年	8,000.00	1,949.70	9,949.70	27,313.02
第 6 年	8,500.00	1,613.70	10,113.70	27,806.31
第 7 年	31,300.00	1,268.00	32,568.00	28,324.26
合计	71,000.00	15,718.64	86,718.64	162,568.80
本息覆盖倍数	1.87			

2.项目专项债券还本付息表

年度	当年应付本金	当年应付利息	当年还本付息合计	项目收益
已发行部分		256.98	256.98	
第 1 年	0.00	1,003.52	1,003.52	
第 2 年	0.00	1,003.52	1,003.52	16,820.68
第 3 年	2,200.00	1,003.52	3,203.52	16,820.68
第 4 年	0.00	941.70	941.70	16,820.68
第 5 年	0.00	941.70	941.70	16,820.68

第 6 年	500.00	941.70	1,441.70	16,820.68
第 7 年	23,300.00	932.00	24,232.00	16,820.68
合计	26,000.00	7,024.64	33,024.64	100,924.10
本息覆盖倍数	3.06			

3.银行融资还本付息表

年度	当年应付本金	当年应付利息	当年还本付息合计	项目收益
第 1 年		1,890.00	1,890.00	
第 2 年	7,000.00	1,890.00	8,890.00	9,109.93
第 3 年	7,000.00	1,596.00	8,596.00	9,547.29
第 4 年	7,000.00	1,302.00	8,302.00	10,005.96
第 5 年	8,000.00	1,008.00	9,008.00	10,492.33
第 6 年	8,000.00	672.00	8,672.00	10,985.62
第 7 年	8,000.00	336.00	8,336.00	11,503.58
合计	45,000.00	8,694.00	53,694.00	61,644.70
本息覆盖倍数	1.15			

5.4 结论

本项目专项债券及银行贷款对应项目收入对项目本息的覆盖倍数为 1.87，符合专项债券发行指标要求，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

第六章　风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.影响项目施工进度或正常运营的风险分析

可能对环境产生的影响包括水土、大气环境、水环境的影响等。

项目施工期的环境影响主要是扬尘、噪声、弃土、建筑垃圾、装修垃圾及生活垃圾等固体废物的影响，若施工过程没有采取严格的控制措施，将对周围环境，特别是居民点等造成较大的影响。

2.风险控制措施

为了减小项目造成环境影响，项目在施工期间严格按照设计方案进行施工，按照城市建筑垃圾的处置规定，不得随意弃放，及时运到市政部门指定的地点进行堆放，并做好护坡、封场绿化等措施，防止水土流失。对运输沙石材料进行洒水并进行覆盖，水泥运输采用密封罐车，出建筑工地的车辆轮胎进行冲洗，防止车辆将泥土带出工地外；建筑工地内的沙石经常洒水并覆盖，水泥进行覆盖，开挖的土方洒湿后并进行覆盖的措施下及时运到市政部门指定的地点堆放；选用低噪声性能的施工机械，并对施工机构进行润滑和保养，使机械噪声尽可能地达到最低值；项目建设地四周设置临时性围墙。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险分析

影响项目收益的风险主要是市场需求的影响。

2.风险控制措施

项目目前的市场需求存在一定的不确定性，政府相关政策的变化

也将影响项目的收入水平和盈利能力。

在项目实施过程中注意关注项目范围内的需求市场信息，要及时对信息做出反应，做好应对防范措施。

3.影响项目还本付息的风险分析

还本付息风险主要存在项目经营期收益与预测值差距较大，项目整体收益无法覆盖还本付息支出。

4.还款保障措施

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.影响融资平衡结果的风险

项目投资资金供应能否到位将对该项目产生重大影响，该项目的融资平衡主要是指建设资金供应不足或者来源中断，导致项目工期拖延或被迫中止，从而形成资金风险。由于项目投资资金为政府自筹资金，因此，项目资金供应不足的风险很小。

2.风险控制措施

（1）项目在规划预算时充分考虑各种费用以保证资金的供应充足，加强投资管理，严格控制造价。

（2）项目的组织机构和法人切实做好项目的前期工作，加强同财政部门的沟通，获取各方面的支持，保证项目如期开工。项目的组织、设计及实施要符合国家政策及国家和地区的长远规划，本着“以人为本”的原则进行，顺应项目可持续性的宗旨。

（3）采用招标方式选择工程设计、施工承包商，在保证建设质量的同时，努力降低建设投资和设备采购成本。

第七章　信息披露计划

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，本项目全套信息披露文件通过河南省财政厅网站及中国债券信息网—中央结算公司官方网站（http：//www.chinabond.com.cn/）详细披露。

第八章　事前绩效评估工作

为进一步加强债券资金支出管理，合理配置财政资源，提高债券资金使用效益和债券资金支出管理水平，根据《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10 号）和《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）的文件要求，对洛阳市瀍河回族区旭升村五期棚户区改造（区政府北侧）安置房项目进行事前绩效评估，经评估分析，事前评估工作情况如下：

8.1 评估对象

洛阳市瀍河回族区旭升村五期棚户区改造（区政府北侧）安置房项目（以下简称“本项目”或“项目”）

8.2 评估思路

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

8.3 评估结论

本项目属保障性安居工程项目，根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室发布的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫房稳办〔 2021 〕 1 号），洛阳市旭升村五期棚户区改造安置房项目地块已纳入棚户区改造项目计划。

本项目符合政府专项债券支持领域，项目成熟度较高；项目资金来源可靠，到位可行性高；项目运营收入和项目成本支出预测基本合理；项目

债券需求合理；偿债计划可行，偿债风险基本可控。

本项目评估结论为“予以支持”。

小李屯王屯梁屯安居项目

实施方案

项目单位：洛阳市洛龙区科技园街道办事处

主管单位：洛阳市洛龙区科技园街道办事处

财政部门：洛阳市洛龙区财政局

日期：二〇二六年二月

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 1
1.5 建设规模及内容 4
1.6 经济技术指标 5
1.7 建设期 5
1.8 项目手续 7
1.9 主管部门责任 11
1.10 项目主体及运作模式 11
第二章 项目建设背景及社会经济效益 13
2.1 建设背景 13
2.2 社会效益 14
2.3 经济效益 14
2.4 项目公益性 15
第三章 项目投资估算与资金筹措 16
3.1 估算范围 16
3.2 估算说明 16
3.3 投资估算表 16
3.4 专项债券形成资产情况 21
3.5 资金筹措计划 22
3.6 债券资金使用合规性 22
3.7 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 债券使用计划及期限 23
4.3 债券信息披露 23
4.4 投资者保护措施 24
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 25

5.1 应付债券本息情况 25
5.2 经营现金流分析 25
5.3 项目本息覆盖倍数 36
5.4 总体评价结果 36
第六章 风险分析 37
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 37
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 37
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 38
第七章 事前绩效评估 39
7.1 事前绩效评估方法 39
7.2 事前绩效评估内容 39
7.3 事前绩效评估结论 39

第一章 项目概况

1.1 项目名称

小李屯王屯梁屯安居项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为洛阳市洛龙区科技园街道办事处。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为洛阳市洛龙区科技园街道办事处。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	洛阳市洛龙区科技园街道办事处
统一社会信用代码	11410311063801331A
机构性质	机关
负责人	王延青
机构地址	河南省洛阳市洛龙区古城路 2 号院
赋码机关	洛阳市洛龙区机构编制委员会办公室

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

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

（1）拆迁范围

牛屯（规划路）以东，南环路以北，铁路以南，周山大道以西、以东区域。

项目拆迁示意图项目


燃气加气站
洛阳市第二外国语学校(洛龙校区)
碧桂园天誉
洛阳古城机械有限公司
力合恒昌家园
牡丹大道
关林路
南山大道
大桥石化加油站
阳光里·sun·lab
中浩德电子商务产业园(洛阳)有限公司
洛阳市政建设集团有限公司
伊洛路
拆迁范围
拆迁范围
拆迁范围
田山立交
田山村
十八屯
薛屯
小营村
山顶农场
南山大道辅路
丝路大道


出让地块
图中浅黄色部分为拆迁区域
图中地块范围仅为示意，不作为任何依据。

项目现状图







（2）项目建设地点

本项目建设地点位于洛阳市南山大道与周山大道交叉口东北角、南山大道与宇文恺街交叉口西侧，分两个地块分期建设：地块一：南山大道与宇文恺街交叉口西侧一期施工；地块二：南山大道与周山大道交叉口东北角二期施工。

1.5 建设规模及内容

小李屯王屯梁屯安居项目，位于南山大道与周山大道东北角、南山大道与宇文恺街交叉口西侧，用地面积约 419.60 亩，总建筑面积 836,532.00 平方米，地上建筑面积 644,332.00 平方米，地下建筑面积 192,200.00 平方米。其中住宅建筑面积 602,440.00 平方米，商业配套建筑面积 12,922.00 平方米，幼儿园建筑面积 6,600.00 平方米，小学建筑面积 9,600.00 平方米，配套用房建筑面积 12,770.00 平方米，地下车库建筑面积 192,200.00 平方米，室外景观及配套面积 83,920.40 平方米。小区共 7,008 户，配套电梯 105 部，车位充电桩 896 台（其中直流充电桩 627 台，交流充电桩 269 台），配套变配电设备（高压柜、低压柜、变压器）。

1.6 经济技术指标

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

----梁屯总体经济技术指标

项目				数量	单位	备注
用地面积				146,414.00	平方米	219.60 亩
其中	总建筑面积			460,452.00	平方米	
	地上建筑面积			359,252.00	平方米	
	其中	住宅建筑面积		338,320.00	平方米	
		配套设施面积		20,782.00	平方米	
		其中	商业建筑面积	8,747.00	平方米	
			幼儿园建筑	3,500.00	平方米	一个 12 班幼儿园
			社区服务站	1,200.00	平方米	每百户 30.00 平方米
			物业管理与社区处	1,600.00	平方米	
			社区卫生服务站	120.00	平方米	
			日间照料中心	1,200.00	平方米	每百户 30.00 平方米
			社区文化活动站	250.00	平方米	
			快递驿站	15.00	平方米	
			菜市场	750.00	平方米	
			便利店	100.00	平方米	
			邻里中心	50.00	平方米	
			小超市	100.00	平方米	
			配电房	2,730.00	平方米	
			公厕	120.00	平方米	
		门卫及其它建筑面积		150.00	平方米	
	地下建筑面积			101,200.00	平方米	人防面积：28,800.00 平方米
建筑基地面积				37,890.00	平方米	
建筑密度				25.85	%	
容积率				2.50		
绿地率				30.00	%	
地下机动车停车位				2,530	辆	设计要求 2,530 辆
非机动车停车位				8,368	辆	全部地下
户数				3,952	户	
人数				12,772	人	户均 3.20 人

项目	数量	单位	备注
再生资源回收点	10.00	平方米	用地面积
生活垃圾收集点	120.00	平方米	用地面积
中型多功能运动场地	1,310.00	平方米	用地面积
小型多功能运动场地	800.00	平方米	用地面积
室外综合健身场地	750.00	平方米	用地面积
儿童老年人活动场地	450.00	平方米	用地面积

----王屯总体经济技术指标

项目				数量	单位	备注
用地面积				133,381.98	平方米	200.00 亩
总建筑面积				376,080.00	平方米	
其中	地上建筑面积			285,080.00	平方米	
	其中	住宅建筑面积		264,120.00	平方米	
		小学建筑面积		9,600.00	平方米	
		幼儿园建筑面积		2,800.00	平方米	9 班幼儿园
		配套设施面积		8,560.00	平方米	
		其中	商业建筑面积	4,175.00	平方米	
			社区服务站	590.00	平方米	每百户 30.00 平方米
			党群服务（物业）	500.00	平方米	
			社区卫生服务站	120.00	平方米	
			日间照料中心	590.00	平方米	每百户 30.00 平方米
			社区文化活动站	250.00	平方米	
			快递驿站	15.00	平方米	每个不低于 15.00 平方米
			便利店	100.00	平方米	2 个
			小超市	100.00	平方米	2 个
			配电房	2,000.00	平方米	
			公厕	120.00	平方米	
	地下建筑面积（暂定）			91,000.00	平方米	人防面积：22,900.00 平方米
容积率				2.14	-	
建筑基地面积				34,270.00	平方米	
建筑密度				25.70	%	
绿地率				25.00	%	
地下机动车停车位				1,950	辆	

项目	数量	单位	备注
非机动车停车位	6,112	辆	
户数	3,056	户	
再生资源回收点	10.00	平方米	用地面积
生活垃圾收集点	120.00	平方米	用地面积

1.7 建设期

本项目为新建项目，计划建设工期36个月。开工日期为2026年12月，预计完工时间2029年11月完工。

1.8 项目手续

（1）可研审批文件

本项目已取得洛阳市洛龙区发展和改革委员会文件《关于小李屯王屯梁屯安居项目可行性研究报告的预审意见》（洛龙发改审批〔2025〕41号）原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

（2）棚改台账文件

《小李屯王屯梁屯安居项目》由小李屯、王屯、梁屯三个片区的安居改造项目整合而成，对应台账分别纳入三个省级相关文件中，均为合规有效的项目台账。

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达全省2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号）、河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达2016年棚户区改造项目计划（台账）的通知》（豫保安居办〔2016〕1号）、河南省住房和城乡建设厅河南省财政厅《关于下达2015年城市棚户区改造项目计划（第一批）的通知》（豫建住保〔2015〕4号）的通知；本项目均已纳全省保障性安居工程项目台账。

具体台账分布及对应信息如下：

①小李屯片区相关情况

小李屯片区拆迁位置位于牛屯村（规划路以东、丝路大道以西、铁路以南、溢坡村（规划路）以北，拆迁户数 1,750 户，拆迁房屋建筑面积 245,800.00 平方米；对应《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》，该文件中明确列入的台账项目名称为《小李屯片区（一期）城中村改造项目》，安置房套数 2,100 套，该项目为《小李屯王屯梁屯安居项目》小李屯片区的核心组成部分，台账信息完整、规范，符合专项债项目台账相关要求。

序号	市	区（县）	项目名称	改造前性质	征收房屋范围	安置住房（或购买的商品房小区）四至范围	计划征收户数（户）	计划征收房屋建筑面积（平方米）	年度计划新开工安置房套数（含货币化）（套/户）	计划开工时间（年/月）	计划竣工交付时间（年/月）	备注
7	洛阳市	老城区	后洞村棚户区改造项目	城中村	东至葛家岭村，西至营庄村，北至前李村，南至邙岭大道	东至围花路，西至王城大道，南至北环路（规划路），北至高架桥	560	75000	675	2021 年 10 月	2024 年 10 月	
8	洛阳市	瀍河回族区	旭升村五期棚户区改造（区政府北侧）安置房项目	城中村	东至启明南路、西至华林路、南至九都路、北至中州路。	东至旭园路，西至旭升村集体企业用地界，南至下园路，北至居业美丽家项目。	1147	251000	1376	2021 年 9 月	2024 年 10 月	
9	洛阳市	洛龙区	刘寨村城中村改造项目	城中村	东临焦柳铁路、西临车坨村、南至伊洛路、北至铜厂铁路专线	长厦西路以东、乐天路以西、翠云路以南、伊洛路以北	3417	651400	4100	2021 年 10 月	2024 年 12 月	
10	洛阳市	洛龙区	后河村（二期）城中村改造项目	城中村	东至乐天街、西至李贺街、南至开元大道、北至洛宜路	绿都用地(规划路)以东、中小学用地(规划路)以西、洛宜路以南、绿都用地(规划路)以北	600	180952	721	2021 年 10 月	2024 年 12 月	
11	洛阳市	洛龙区	大东村（二期）城中村改造项目	城中村	东至乐天路、西至伊洛路、南至太康东路、北至宜人东路	东至乐天路、西至伊洛路、南至太康东路、北至宜人东路	1561	247810	1874	2021 年 10 月	2024 年 12 月	
12	洛阳市	洛龙区	小李屯片区（一期）城中村改造项目	城中村	牛屯村(规划路)以东、丝路大道以西、铁路以南、溢坡村(规划路)以北。	牛屯村(规划路)以东、丝路大道以西、铁路以南、溢坡村(规划路)以北。	1750	245800	2100	2021 年 10 月	2024 年 12 月	
13	洛阳市	洛龙区	杨湾村（二期）城中村改造项目	城中村	康庄街以东、幸福路以南、古镇街以西、玄武门大街以北	康庄街以东、古镇街以西、幸福路以南、玄武门大街以北	1108	80533	1330	2021 年 10 月	2024 年 12 月	
14	洛阳市	洛龙区	李屯村（二期）城中村改造项目	城中村	通济街以东、金城寨街以西、伊洛路以南、通衢路以北。	通济街以东、金城寨街以西、伊洛路以南、通衢路以北。	1560	323542	1872	2021 年 10 月	2024 年 12 月	
15	洛阳市	洛龙区	李楼村城中村改造项目	城中村	焦枝铁路以东、桃园社区(规划路)以西、滨河路以南、北王社区(规划路)以北。	焦枝铁路以东、桃园社区(规划路)以西、滨河路以南、北王社区(规划路)以北。	1670	210000	2004	2021 年 10 月	2024 年 12 月	
16	洛阳市	洛龙区	东西霍屯村（二期）城中村改造项目	城中村	东霍屯村：东至滨洲路、西至西霍屯、南至铁路、北至伊洛路，西霍屯村：东至东霍屯、西至鹏起二期项目东围墙、南至梁屯、北至邢屯。	中浩德围墙(规划路)以东、杜预街以西、兴业路(规划路)以南、伊洛路以北。	614	56840	721	2021 年 10 月	2024 年 12 月	
17	洛阳市	洛龙区	帖郭村（二期）城中村改造项目	城中村	洛常路以南、洛台路以北、用地界以西区域	安居东路以西、东明路以南、洛台路以北	943	78110	1131	2021 年 10 月	2024 年 12 月	

— 6 —

②王屯片区相关情况

王屯片区拆迁位置位于南环路以北、瀛洲路以西、以东，拆迁户数250户，拆迁房屋建筑面积125,000.00平方米；对应《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达2016年棚户区改造项目计划（台账）的通知》，该文件中明确列入的台账项目名称为《王屯村棚户区改造项目》，安置房套数320套，该项目为《小李屯王屯梁屯安居项目》王屯片区的核心组成部分，台账信息完整、规范，符合专项债项目台账相关要求。

③梁屯片区相关情况

河南省2016年棚户区改造计划（台账）项目表

序号	行政区划		项目名称	项目类型	安置住房（或购买的商品房小区）四至范围	年度计划情况						计划开工时间
	市	区（县）				年度计划征收户数（户）	年度计划征收房屋建筑面积（平方米）		计划货币化安置数量（户/套）	计划新建安置住房规模		
								其中：住宅建筑面积		套数（套）	面积（平方米）	
32	洛阳市	老城区	南门口社区棚户区改造项目	城中村	东至南门口街、西至金业路、南至马市街、北至顺城西街	1385	150000	150000	1405	0	0	2016年6月
33	洛阳市	老城区	新生村棚户区改造项目	城中村	东至金业路、西至定鼎南路、北至豫通街、南至洛浦东路	2752	550000	550000	1678	0	0	2016年6月
34	洛阳市	老城区	春都路与建华中路西北角地块棚户区改造项目	棚户区	东至建华中路，西至用地界，北至隋唐城墙控制线，南至春都路	540	78000	78000	540	0	0	2016年6月
35	洛阳市	老城区	洛阳市监狱棚户区改造项目	棚户区	东至建华东路，西至用地界，南至规划路，被制岳村	0	0	0	0	1360	163200	2016年6月
36	洛阳市	瀍河区	拦沟村棚户区改造项目	城中村	振兴路以南，四通路以西，振兴南路以北，五洲路以东	544	192000	192000	0	132	15840	2015年4月
37	洛阳市	瀍河区	中铁七局一公司棚户区改造项目	中央企业	第一宗地块东至启明北路，西至铁路住宅小区，南至铁路住宅小区，北至利民东街；	220	26500	26500	0	216	20900	2015年4月
38	洛阳市	瀍河区	旭升村三期（旭升新城）棚户区改造项目	城中村	启明南路与规划路交叉口东南角	95	26000	8550	0	110	9000	2016年6月
39	洛阳市	瀍河区	中窑村棚户区改造项目（二期）	城中村	东至黄委会、西至万寿街、南至启明西路、北至陇海线	382	90645	51412	0	621	65621	2015年9月
40	洛阳市	洛龙区	侯城村城中村改造项目	城中村	孙辛路以西、乐天街以东、开元大道以北、洛宜路以南	376	266000	266000	0	660	80000	2016年6月
41	洛阳市	洛龙区	王屯村棚户区改造项目	城中村	瀛洲路以西、南环路以北	250	125000	125000	0	320	37500	2016年6月
42	洛阳市	洛龙区	东霍屯村棚户区改造项目	城中村	杜预街以东、伊洛路以北、古城机械厂以南、用地界以西	160	8000	8000	0	267	32000	2016年6月
43	洛阳市	洛龙区	西霍屯村棚户区改造项目	城中村	杜预街以东、伊洛路以北、古城机械厂以南、用地界以西	345	172500	172500	0	576	69000	2016年6月
44	洛阳市	洛龙区	白马寺村棚户区改造项目	城中村	陇海铁路以南、中州路以北、释源大道以东、白佃路以西	350	175000	175000	0	100	12000	2016年6月
45	洛阳市	洛龙区	商屯棚户区改造项目（二期）	城中村	伊洛路以南、通衢路以北、金城寨街以东、永泰街以西	0	0	0	0	483	58566	2016年6月
46	洛阳市	洛龙区	梁屯棚户区改造项目	城中村	孙辛路以东、洛宜铁路以南、南环路以北	0	0	0	0	712	70000	2016年6月
47	洛阳市	高新区	孙旗屯棚户区改造项目 （二期）	城中村	天津路以东，规划路以西，规划路以南，渠南路以北	1100	200000	200000	0	680	78000	2016年6月

梁屯片区拆迁位置位于孙辛路以东、洛宜铁路以南、南环路以北，拆迁户数 1,260 户，拆迁房屋建筑面积 760,000.00 平方米；对应《河南省住房和城乡建设厅河南省财政厅关于下达 2015 年城市棚户区改造项目计划（第一批）的通知》《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达 2016 年棚户区改造项目计划（台账）的通知》，列入的台账项目名称分别为《洛阳市洛龙区梁屯村城中村改造项目》《梁屯棚户区改造项目》，安置房套数分别为 3,790 套、712 套，该项目为《小李屯王屯梁屯安居项目》梁屯片区的核心组成部分，台账信息完整、规范，符合专项债项目台账相关要求。

河南省2015年城市棚户区改造项目计划表（第一批）

序号	棚户区改造项目名称	安置住房位置	征收规模			安置住房建设规模		开工时间	备注
			征收户数(户)	征收房屋建筑面积（平方米）	其中：住宅建筑面积	套数（套）	面积（平方米）		
2	洛阳市涧西区浅井头村城中村改造项目（二期）	东至浅井南路，西至空空导弹研究院，南至鸿运小区，北至九都西路	870	900000	900000	1998	191677	2014年7月	
3	洛阳市涧西区小所城中村改造项目	坦克路北、科文路东、科技西路西	756	350000	280000	1154	109253	2014年9月	
4	洛阳市涧西区六冶嘉苑一期棚户区改造项目G2、G4	北起新疆路、南至九都西路、太原路西侧的六冶浅一、浅三街坊生活区内东半部	235	14350	14100	384	34560	2015年3月	
5	洛阳市涧西区一拖生活区五号街坊棚户区改造项目	东至长安路、西至青滨路、南至景华路、北至中州西路	767	41000	39000	519	50000	2015年1月	
6	洛阳市涧西区一拖生活区9-3棚户区改造项目	东至青岛路、西至用地界、北至中州西路、南至用地界	68	3900	3900	68	6800	2015年6月	
7	洛阳市涧西区17号街坊棚户区改造项目（二期）	东至太原路，西至豫北一路， 南至景华路，北至中州西路	370	16520	16520	400	36000	2015年6月	
8	洛阳市高新区孙旗屯村城中村改造项目（二期）	东至天津路、西至规划路、南至规划路、北至防洪渠	2546	1652050	1034550	1224	136902	2015年4月	
9	洛阳高新区苗湾城中村改造项目	东至瀛州路、西至佞天路、南至丰华路、北至华夏路	783	420000	320000	1392	148710	2014年2月	
10	洛阳市老城区葛家岭村棚户区改造项目（二期）	东至村界，西至龙泉西沟，南至邙山大渠，北至道北五路	325	226750	225630	1577	135682	2015年6月	
11	洛阳市洛龙区油坊头村城中村改造项目	孙辛路以西、乐天街以东、开元大道以北、洛宜路以南	710	197000	197000	1408	160952	2015年6月	
12	洛阳市洛龙区梁屯村城中村改造项目	孙辛路以东、洛宜铁路以南、南环路以北	1260	760000	760000	3790	293500	2014年10月	

河南省2016年棚户区改造计划（台账）项目表

序号	行政区划		项目名称	项目类型	安置住房（或购买的商品房小区）四至范围	年度计划情况						计划开工时间
						年度计划征收户数（户）	年度计划征收房屋建筑面积（平方米）		计划货币化安置数量（户/套）	计划新建安置住房规模		
	市	区（县）						其中：住宅建筑面积		套数（套）	面积（平方米）	
32	洛阳市	老城区	南门口社区棚户区改造项目	城中村	东至南门口街、西至金业路、南至马市街、北至顺城西街	1385	150000	150000	1405	0	0	2016年6月
33	洛阳市	老城区	新生村棚户区改造项目	城中村	东至金业路、西至定鼎南路、北至豫通街、南至洛浦东路	2752	550000	550000	1678	0	0	2016年6月
34	洛阳市	老城区	春都路与建华中路西北角地块棚户区改造项目	棚户区	东至建华中路，西至用地界，北至隋唐城墙控制线，南至春都路	540	78000	78000	540	0	0	2016年6月
35	洛阳市	老城区	洛阳市监狱棚户区改造项目	棚户区	东至建华东路，西至用地界，南至规划路，被制岳村	0	0	0	0	1360	163200	2016年6月
36	洛阳市	瀍河区	拦沟村棚户区改造项目	城中村	振兴路以南，四通路以西，振兴南路以北，五洲路以东	544	192000	192000	0	132	15840	2015年4月
37	洛阳市	瀍河区	中铁七局一公司棚户区改造项目	中央企业	第一宗地块东至启明北路，西至铁路住宅小区，南至铁路住宅小区，北至利民东街；	220	26500	26500	0	216	20900	2015年4月
38	洛阳市	瀍河区	旭升村三期（旭升新城）棚户区改造项目	城中村	启明南路与规划路交叉口东南角	95	26000	8550	0	110	9000	2016年6月
39	洛阳市	瀍河区	中窑村棚户区改造项目（二期）	城中村	东至黄委会、西至万寿街、南至启明西路、北至陇海线	382	90645	51412	0	621	65621	2015年9月
40	洛阳市	洛龙区	侯城村城中村改造项目	城中村	孙辛路以西、乐天街以东、开元大道以北、洛宜路以南	376	296000	296000	0	860	89000	2016年6月
41	洛阳市	洛龙区	王屯村棚户区改造项目	城中村	瀛洲路以西、南环路以北	250	125000	125000	0	320	37500	2016年6月
42	洛阳市	洛龙区	东霍屯村棚户区改造项目	城中村	杜预街以东、伊洛路以北、古城机械厂以南、用地界以西	160	8000	8000	0	267	32000	2016年6月
43	洛阳市	洛龙区	西霍屯村棚户区改造项目	城中村	杜预街以东、伊洛路以北、古城机械厂以南、用地界以西	345	172500	172500	0	576	69000	2016年6月
44	洛阳市	洛龙区	白马寺村棚户区改造项目	城中村	陇海铁路以南、中州路以北、释源大道以东、白佃路以西	350	175000	175000	0	100	12000	2016年6月
45	洛阳市	洛龙区	南屯棚户区改造项目（二期）	城中村	伊洛路以南、通衢路以北、金城寨街以东、永宁街以西	0	0	0	0	483	58566	2016年6月
46	洛阳市	洛龙区	梁屯棚户区改造项目	城中村	孙辛路以东、洛宜铁路以南、南环路以北	0	0	0	0	712	70000	2016年6月
47	洛阳市	高新区	孙旗屯棚户区改造项目（三期）	城中村	天津路以东，规划路以西，规划路以南，渠南路以北	1100	200000	200000	0	680	78000	2016年6月

第 10 页

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洛阳市洛龙区科技园街道办事处，主管部门为洛阳市洛龙区科技园街道办事处。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为洛阳市洛龙区科技园街道办事处，后续由具有相关资质的国有企业负责项目建设及运营。

关于项目债券资金使用，由洛阳市洛龙区科技园街道办事处按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由洛阳市洛龙区科技园街道办事处负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由洛阳市洛龙区科技园街道办事处根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章 项目建设背景及社会经济效益

2.1 建设背景

随着新型城镇化战略推进（2024 年末中国城镇化率达到 67.00%），城市边界向外延伸，大量农村集体土地被征收用于基础设施建设、产业园区开发或商业住宅建设。

为优化城市空间布局，政府通过“旧城改造”“棚户区改造”等工程盘活存量土地，但需解决原住民的居住安置问题。

针对于城镇中，历史遗留的集中成片危旧住房、破房烂院，户距拥挤不堪，公共设施无法配套，消防出行、生产生活存在明显公共安全隐患的旧村旧城，本着解决群众出行、住房安全、生产宽敞、生活便利、公共安全能够应急保障和环境卫生能够保洁等城市农村历史顽疾，消除公共安全隐患、优化生产生活环境，为解决一大批困难家庭住房与社会发展不适应等问题，是一项民心工程。故完善棚户区项目周边道路、广场、教育、商业等基础配套设施，提升居住环境中的人气指数，在建设本项目的同时带动了城市整体环境的改善，促进了生产生活、就业、养老等社会问题的解决，产生了有利于构建和谐社会的综合效应。

经过 45 年的改革开放发展，城市建设已经从“有没有”步入到“好不好”的全新阶段。在“十四五”开局之年，“城市更新”的概念被提了出来：十九届五中全会明确将“城市更新”作为一项重大战略，在随后发布的系列政府工作报告中，明确城市更新是下一步城市规划建设的重要内容和方向之一。

城中村是一个非常中国化的概念，因为《中国土地法》规定，中华人民共和国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。也就意味着，从所有权上来讲，仅存在两种权属：国有土地和集体土地。城中村是在城（国有土地）中的村（集体土地），因此也就具有了特殊性。

在快速城镇化的阶段，城市规模在短短 20 年时间快速扩大，很多原本属于城市近郊的村落，被城市发展包围起来，形成了“围墙外欧洲、围墙内非洲”的情况。

总之，本项目的建设是一项重要的城市更新工作，可以帮助解决社会问题、促进经济发展、优化土地利用结构、保护历史文化遗产等方面的问题。城市更新是指对城市中老旧、功能失效的区域进行重新规划、改造和建设，以改善城市环境、提高城市品质、促进城市发展。随着城市化的加速和人们对城市环境的要求提高，城市更新已成为城市发展的重要趋势。

本项目的实施符合住房城乡建设部等七部委联合印发的《关于鼓励民间资本参与保障性安居工程建设有关问题的通知》（建保〔2012〕91号）、国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、住房建设部、国家开发银行《关于进一步加强统筹协调用好棚户区改造贷款资金的通知》（建保〔2014〕155号）、国务院《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）、河南省财政厅、河南省住房和城乡建设厅、国家开发银行股份有限公司河南省分行《关于政府购买棚改服务模式开展全省棚户区改造项目融资工作的通知》（豫财资合〔2015〕10号）、洛阳市人民政府下发的《关于加快推进棚户区改造工作的若干意见》（洛政〔2014〕5号）等政策文件要求。

2.2 社会效益

小李屯王屯梁屯安居项目建成后，可以显著提升社会福祉。通过改善居民的居住条件，提高生活环境质量，有助于减少贫困、犯罪等问题，增进社会福祉。同时，本项目可以为城市提供更多的公共空间，如公园、绿地等，为居民提供更好的休闲娱乐场所，进一步促进社会福祉的提升。本项目的实施是坚持以人为本、贯彻落实科学发展观、构建社会主义和谐社会的重要内容，是社会文明进步的重要标志，将在一定范围内起到建设与运营的示范、带动作用。对于促进洛龙区经济社会均衡发展，构建和谐社会，将起到不可替代的积极作用。

2.3 经济效益

本项目的建设对土地利用效益有着显著的影响。首先，通过建设本项目，可以释放出大量低效利用的土地，为城市发展提供新的空间。这些土地可以用于商业开发、公共设施建设等，提高土地的利用效率。其次，可以优化城市空间结构，促进

城市功能分区和产业布局的优化，进一步提高土地利用效益。本项目建设期能够为区域农民工提供大量的就业机会，进入运营阶段后，能够提供长期稳定的工作岗位，有利于协调解决区域就业问题。本项目建设需要消耗大量的钢筋、水泥、砂石及各种类型装修材料，为当地建材市场带来一定的需求，为区域市场注入新活力。建设后能够改善区域基础设施，增加区域招商引资吸引力，进而带动社会经济综合发展。

2.4 项目公益性

民生事业的繁荣与否直接能反映出城市的现代化水平、社会服务能力、以及当地基础建设的力度。该项目的建设，可以更新城市基础设施，改善城市环境，提高城市竞争力。同时，本项目可以促进土地资源的合理利用，优化城市空间布局，为城市的可持续发展奠定基础。该项目的建设，对于政府形象和公信力的提升具有重要的作用。政府通过实施本项目，可以改善居民的生活条件和生活环境，提高居民的生活质量和社会福利水平。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、基本预备费和建设期利息。

3.2 估算说明

1.《建设项目设计概算编审规程》（CECA/GC2-2015）；

2.《建设工程造价咨询成果文件质量标准》（CECA/GC7-2012）；

3.《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013；

4.《通用安装工程计量规范》GB500845-2013；

5.《市政工程计量规范》GB500857-2013；

6.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

7.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

8.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

9.《洛阳市建设工程基准价格信息》（2025 年第 4 期）；

10.河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算表

本项目总投资 285,531.35 万元，其中：工程费用 248,791.54 万元，工程建设其他费用 23,143.08 万元，基本预备费 2,156.73 万元，建设期利息 11,440.00 万元。项目投资估算表如下：

表 3-1 投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	建筑工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	备注
一	工程费用	244,297.54	4,494.00		248,791.54			
（一）	建筑工程	238,423.11			238,423.11			
1	地上建筑	180,763.11			180,763.11	平方米	644,332.00	
1.1	住宅	168,683.20			168,683.20	平方米	602,440.00	
1.1.1	建筑	108,439.20			108,439.20	平方米	602,440.00	
1.1.2	装饰	30,122.00			30,122.00	平方米	602,440.00	
1.1.3	安装	30,122.00			30,122.00	平方米	602,440.00	
1.1.3.1	给排水	6,024.40			6,024.40	平方米	602,440.00	
1.1.3.2	暖通	6,024.40			6,024.40	平方米	602,440.00	
1.1.3.3	电气	18,073.20			18,073.20	平方米	602,440.00	
1.2	商业配套	3,708.61			3,708.61	平方米	12,922.00	
1.2.1	建筑	2,325.96			2,325.96	平方米	12,922.00	
1.2.2	装饰	646.10			646.10	平方米	12,922.00	
1.2.3	安装	736.55			736.55	平方米	12,922.00	
1.2.3.1	给排水	90.45			90.45	平方米	12,922.00	
1.2.3.2	暖通	193.83			193.83	平方米	12,922.00	
1.2.3.3	电气	452.27			452.27	平方米	12,922.00	

序号	项目	建筑工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	备注
1.3	幼儿园	1,980.00			1,980.00	平方米	6,600.00	
1.3.1	建筑	1,188.00			1,188.00	平方米	6,600.00	
1.3.2	装饰	396.00			396.00	平方米	6,600.00	
1.3.3	安装	396.00			396.00	平方米	6,600.00	
1.3.3.1	给排水	66.00			66.00	平方米	6,600.00	
1.3.3.2	暖通	99.00			99.00	平方米	6,600.00	
1.3.3.3	电气	231.00			231.00	平方米	6,600.00	
1.4	小学	2,688.00			2,688.00	平方米	9,600.00	
1.4.1	建筑	1,728.00			1,728.00	平方米	9,600.00	
1.4.2	装饰	480.00			480.00	平方米	9,600.00	
1.4.3	安装	480.00			480.00	平方米	9,600.00	
1.4.3.1	给排水	96.00			96.00	平方米	9,600.00	
1.4.3.2	暖通	144.00			144.00	平方米	9,600.00	
1.4.3.3	电气	240.00			240.00	平方米	9,600.00	
1.5	配套用房	3,703.30			3,703.30	平方米	12,770.00	
1.5.1	建筑	2,298.60			2,298.60	平方米	12,770.00	
1.5.2	装饰	638.50			638.50	平方米	12,770.00	
1.5.3	安装	766.20			766.20	平方米	12,770.00	
1.5.3.1	给排水	127.70			127.70	平方米	12,770.00	

序号	项目	建筑工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	备注
1.5.3.2	暖通	191.55			191.55	平方米	12,770.00	
1.5.3.3	电气	446.95			446.95	平方米	12,770.00	
2	地下建筑	57,660.00			57,660.00	平方米	192,200.00	
2.1	地下车库	57,660.00			57,660.00	平方米	192,200.00	
2.1.1	建筑	38,440.00			38,440.00	平方米	192,200.00	
2.1.2	装饰	5,766.00			5,766.00	平方米	192,200.00	
2.1.3	安装	13,454.00			13,454.00	平方米	192,200.00	
2.1.3.1	给排水	2,883.00			2,883.00	平方米	192,200.00	
2.1.3.2	暖通	2,883.00			2,883.00	平方米	192,200.00	
2.1.3.3	电气	7,688.00			7,688.00	平方米	192,200.00	
（二）	室外工程	5,874.43			5,874.43	平方米	83,920.40	
1	景观配套	2,517.61			2,517.61	平方米	83,920.40	含室外围墙、大门等内容
2	室外配套管网	3,356.82			3,356.82	平方米	83,920.40	
（三）	设备购置费		4,494.00		4,494.00			
1	电梯		1,575.00		1,575.00	部	105	
2	直流充电桩		1,881.00		1,881.00	台	627	
3	交流充电桩		538.00		538.00	台	269	
4	变配电设备		500.00		500.00	项	1	
二	工程建设其他费用			23,143.08	23,143.08			

序号	项目	建筑工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	备注
1	项目建设管理费			1,500.00	1,500.00			财政部财建〔2016〕504 号
2	环境影响咨询服务费			35.00	35.00			豫发改收费〔2011〕627 号
3	工程勘察费			995.17	995.17	第一部分工程费用	0.40%	国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号
4	工程设计费			5,637.62	5,637.62		2.27%	中设协字〔2016〕89 号
5	工程监理费			3,234.29	3,234.29		1.30%	豫建监协〔2015〕19 号
6	建设项目前期工作咨询费			150.00	150.00		市场调节价	国家计委计价格〔1999〕1283 号
7	招标代理服务费			19.90	19.90		0.01%	豫发改收费〔2011〕627 号
8	工程造价咨询服务费			248.79	248.79		0.10%	中价协〔2013〕35 号
9	工程保险费			746.37	746.37		0.30%	建标〔2007〕164 号规定
10	场地准备与临时设施费			2,487.92	2,487.92			市场调节价
11	勘察定界费			10.35	10.35	平方米	279,795.98	
12	施工图审查费			167.31	167.31	平方米	836,532.00	发改价格〔2011〕534 号
13	水土保持方案编制费			33.58	33.58	平方米	279,795.98	
14	节能评估报告编制费			30.00	30.00	平方米	279,795.98	
15	文物普探费			55.96	55.96	平方米	279,795.98	豫文物钻〔2017〕4 号
16	征地补偿安置			2,936.85	2,936.85	公顷	27.97	

序号	项目	建筑工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	备注
	费							
17	土地费用			4,853.98	4,853.98	公顷	17.88	
三	基本预备费			2,156.73	2,156.73			
四	建设期利息			11,440.00	11,440.00			
五	总投资	244,297.54	4,494.00	36,739.81	285,531.35			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 专项债券形成资产情况

本项目专项债券形成资产相关内容具体如下：

资产类型		数量	预估价值（万元）	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	上缴比例
一级科目	二级科目							
无形资产	土地使用权	437.28 亩	285,531.35	洛阳市洛龙区科技园街道办事处	洛阳市洛龙区科技园街道办事处	土地出让收入	是	82.59%

3.5 资金筹措计划

本项目总投资 285,531.35 万元，其中：财政资金 188,531.35 万元，专项债券资金 97,000.00 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	60,000.00	60,000.00	68,531.35	188,531.35	66.03%
专项债券资金	37,000.00	30,000.00	30,000.00	97,000.00	33.97%
合计	97,000.00	90,000.00	98,531.35	285,531.35	100.00%
占比	33.97%	31.52%	34.51%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

3.6 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，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，不得用于城市巨型雕塑、过度化景观改造、街区亮化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，不得用于体育馆、文化馆、文化中心、会展中心、市政公园、市政广场、城市水系、园林景观等商业设施本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

3.7 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.《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）；

12.项目可行性研究报告及批复。

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 97,000.00 万元，2026 年计划使用 37,000.00 万元，2027 年计划使用 30,000.00 万元，2028 年计划使用 30,000.00 万元；本次申请使用 6,200.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务

信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下。

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		37,000.00		37,000.00	4.00%	1,480.00	1,480.00
第 2 年	37,000.00	30,000.00		67,000.00	4.00%	2,680.00	2,680.00
第 3 年	67,000.00	30,000.00		97,000.00	4.00%	3,880.00	3,880.00
第 4 年	97,000.00			97,000.00	4.00%	3,880.00	3,880.00
第 5 年	97,000.00			97,000.00	4.00%	3,880.00	3,880.00
弟 6 年	97,000.00			97,000.00	4.00%	3,880.00	3,880.00
第 7 年	97,000.00		37,000.00	60,000.00	4.00%	3,880.00	40,880.00
第 8 年	60,000.00		30,000.00	30,000.00	4.00%	2,400.00	32,400.00
第 9 年	30,000.00		30,000.00	-	4.00%	1,200.00	31,200.00
合计		97,000.00	97,000.00			27,160.00	124,160.00

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）2021 至 2025 年，洛阳市地区生产总值分别为 5,447.10 亿元、5,386.20

亿元、5,531.00 亿元、5,825.86 亿元、6,164.52 亿元，按可比价格计算同比增速分别为 4.80%、2.30%、3.50%、4.90%、6.00%。2022 年受多重因素影响增速有所回落，2023 至 2025 年经济增速持续回升，经济总量稳步扩张，2025 年 GDP 突破 6,000.00 亿元。2021 至 2025 年地区生产总值五年平均增速为 4.30%。

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 36 个月，债券分三年申请，收益期 6 年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	可用于出让土地	土地出让收入	229,866.44	100.00%
合计			**229,866.44**	**100.00%**

（1）出让土地面积

本项目现金流入通过土地出让方式实现。本项目安置区采用异地安置，项目全部征收安置完成后，可整理出约 437.28 亩土地进行出让，规划为住宅用地。

（2）出让土地价格

根据中国土地市场网公开查询，洛阳市洛龙区及周边地区土地市场成交情况如下：

序号	取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	出让价格（万元）	单价（万元/亩）
1	2026-5-6	洛龙区唐韵路与伊水西路西南角	普通商品住房用地(二类)	65.71	25,380.00	386.22
2	2026-3-31	洛龙区通衢路与金城寨街西南角	普通商品住房用地(二类)	92.20	46,101.00	500.01
3	2025-7-28	洛龙区太康东路与尚贤街东南角	普通商品住房用地(二类)	59.93	35,226.00	587.78
4	2025-6-5	洛龙区太康东路与唐坊街东北角	普通商品住房用地(二类)	57.72	33,182.00	574.84
5	2024-6-11	洛龙区尚贤街与宜人东路交叉口东北角	城镇住宅-普通商品住房用地	37.23	23,454.00	630.03
6	2024-3-13	洛龙区牡丹大道与子美街西南角	城镇住宅-普通商品住房用地	66.77	33,854.00	507.02
平均值（万元/亩）				**530.98**		

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级				电子监管号：	4103002026B000138	
项目名称：	洛龙区通衢路与金城寨街西南角						
项目位置：	洛龙区通衢路与金城寨街西南角						
土地面积(㎡)：	61467.67						
土地用途：	普通商品住房用地(二类)				供地方式：	拍卖出让	
土地使用年限：	70				行业分类：	房地产业	
土地级别：	二级				成交价格(万元)：	46101	
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		2026-04-30		23050.5	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）	
	2		2027-03-31		23050.5	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息	
土地使用权人：	洛阳晟工建设咨询有限公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.3	约定交地时间：	2026-03-31	
约定开工时间：	2027-03-31				约定竣工时间：	2030-03-31	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2026-03-31	

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

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级				电子监管号：	4103002026B000144	
项目名称：	洛龙区唐韵路与伊水西路西南角						
项目位置：	洛龙区唐韵路与伊水西路西南角						
土地面积(㎡)：	43809.87						
土地用途：	普通商品住房用地(二类)				供地方式：	拍卖出让	
土地使用年限：	70				行业分类：	房地产业	
土地级别：	四级				成交价格(万元)：	25380	
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		2026-07-05		25380	--	
土地使用权人：	洛阳龙门建设投资管理有限公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.3	约定交地时间：	2026-05-06	
约定开工时间：	2027-05-06				约定竣工时间：	2030-05-06	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2026-05-06	

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

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002025B000311
项目名称：	洛龙区太康东路与尚贤街东南角		
项目位置：	洛龙区太康东路与尚贤街东南角		
土地面积(㎡)：	39953.71		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	35226

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	2026-07-28	17613	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息
	1	2025-08-28	17613	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）

土地使用权人：	河南省中成房地产开发集团有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.5	约定交地时间：	2025-07-28
约定开工时间：	2026-07-28				约定竣工时间：	2029-07-28
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2025-08-04

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

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002025B000211
项目名称：	洛龙区太康东路与唐坊街东北角		
项目位置：	洛龙区太康东路与唐坊街东北角		
土地面积(㎡)：	38482.58		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	33182

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	2026-06-05	16591	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息
	1	2025-07-05	16591	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）

土地使用权人：	河南浩德文澜置业有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.6	约定交地时间：	2025-06-05
约定开工时间：	2026-06-05				约定竣工时间：	2029-06-05
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2025-06-05

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

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002024B000222
项目名称：	洛龙区尚贤街与宜人东路交叉口东北角		
项目位置：	洛龙区尚贤街与宜人东路交叉口东北角		
土地面积(㎡)：	24818.13		
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)：	23454

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-09-11	11727	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（三个月内，不计利息）
	2	2025-06-11	11727	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息。

土地使用权人：	洛阳拓元置业有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.6	约定交地时间：	2024-06-11
约定开工时间：	2025-06-11				约定竣工时间：	2028-06-11
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2024-06-11

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

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002024B000115
项目名称：	洛龙区牡丹大道与子美街西南角		
项目位置：	洛龙区牡丹大道与子美街西南角		
土地面积(㎡)：	44514.22		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	33854

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	2024-04-13	16927	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）
	2	2025-03-13	16927	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息。

土地使用权人：	洛阳城市发展投资集团有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.5	约定交地时间：	2024-03-13
约定开工时间：	2025-03-13				约定竣工时间：	2028-03-13
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2024-03-13

*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

本项目住宅用地土地价格均以可参考的项目区域近似地段近期出让土地的平

均单价为基础进行测算。基于谨慎性原则，即住宅用地土地价格以 500.00 万元/亩进行测算。

据洛阳市各年度统计公报，2021 年至 2025 年，洛阳市地区生产总值分别为 5,447.10 亿元、5,386.20 亿元、5,531.00 亿元、5,825.86 亿元、6,164.52 亿元，按可比价格计算同比增速分别为 4.80%、2.30%、3.50%、4.90%、6.00%。2022 年受多重因素影响增速有所回落，2023 至 2025 年经济增速持续回升，经济总量稳步扩张，2025 年 GDP 突破 6,000.00 亿元。2021 年至 2025 年地区生产总值五年平均增速为 4.30%，基于谨慎性原则，综合考虑上述信息，本次预测按照 2.00%增长率预测未来土地出让价格。

（3）出让计划

根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共 6 年，即在债券存续期第 4-9 年内平均出让计算。

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：	
上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，洛阳市洛龙区等别为六，标准为 65.00 元/平方米，本项目按土地出让面积与土地出让纯收益标准 65.00 元/平方米的 30.00%提取。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及

类型	征收标准
	《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
公共交通基础设施建设发展专项资金	根据洛阳市人民政府办公室《关于印发洛阳市轨道交通发展专项资金管理暂行办法的通知》（洛政办〔2018〕24号）的规定，按照土地出让总价10.00%提取公共交通基础设施建设发展专项资金。
2.土地收益提取各类资金	
其中：	
教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取10.00%用于农田水利建设。

4.净收益分析

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

表 5-4 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、运营收入							
1.住宅用地土地出让收入	229,866.44	36,440.00	37,168.80	37,912.18	38,670.13	39,443.38	40,231.95
出让面积（亩）	437.28	72.88	72.88	72.88	72.88	72.88	72.88
出让价格（万元/亩）		500.00	510.00	520.20	530.60	541.21	552.03
收入合计	**229,866.44**	**36,440.00**	**37,168.80**	**37,912.18**	**38,670.13**	**39,443.38**	**40,231.95**
二、运营支出							
1.上解省财政费用	6,895.99	1,093.20	1,115.06	1,137.37	1,160.10	1,183.30	1,206.96
2.农业土地开发资金	568.44	94.74	94.74	94.74	94.74	94.74	94.74
3.国有土地收益基金	4,597.33	728.80	743.38	758.24	773.40	788.87	804.64
4.保障性安居工程资金	6,895.99	1,093.20	1,115.06	1,137.37	1,160.10	1,183.30	1,206.96
5.洛阳市的公共交通基础设施建设发展专项资金（轨道交通建设专项资金）	22,986.65	3,644.00	3,716.88	3,791.22	3,867.01	3,944.34	4,023.20
6.教育资金	18,792.21	2,978.61	3,038.37	3,099.32	3,161.48	3,224.88	3,289.55
7.农田水利建设资金	18,792.21	2,978.61	3,038.37	3,099.32	3,161.48	3,224.88	3,289.55
支出合计	**79,528.82**	**12,611.16**	**12,861.86**	**13,117.58**	**13,378.31**	**13,644.31**	**13,915.60**

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
三、运营收益	150,337.62	23,828.84	24,306.94	24,794.60	25,291.82	25,799.07	26,316.35

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-5 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	229,866.44				36,440.00	37,168.80	37,912.18	38,670.13	39,443.38	40,231.95
经营活动支出（含税费）	79,528.82				12,611.16	12,861.86	13,117.58	13,378.31	13,644.31	13,915.60
经营活动产生的现金净额	150,337.62				23,828.84	24,306.94	24,794.60	25,291.82	25,799.07	26,316.35
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）	285,531.35	97,000.00	90,000.00	98,531.35						
投资活动产生的现金净额	-285,531.35	-97,000.00	-90,000.00	-98,531.35						
三、筹资活动产生的现金										
财政资金	188,531.35	60,000.00	60,000.00	68,531.35						
债券资金	97,000.00	37,000.00	30,000.00	30,000.00						
银行借款										
偿还债券本金	97,000.00							37,000.00	30,000.00	30,000.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	19,120.00				3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	2,400.00	1,200.00

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	169,411.35	97,000.00	90,000.00	98,531.35	-3,880.00	-3,880.00	-3,880.00	-40,880.00	-32,400.00	-31,200.00
四、净现金流量	**34,217.62**				**19,948.84**	**20,426.94**	**20,914.60**	**-15,588.18**	**-6,600.93**	**-4,883.65**
五、累计现金流量	**34,217.62**				**19,948.84**	**40,375.78**	**61,290.38**	**45,702.20**	**39,101.27**	**34,217.62**

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-6 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		1,480.00	1,480.00	
第 2 年		2,680.00	2,680.00	
第 3 年		3,880.00	3,880.00	
第 4 年		3,880.00	3,880.00	23,828.84
第 5 年		3,880.00	3,880.00	24,306.94
第 6 年		3,880.00	3,880.00	24,794.60
第 7 年	37,000.00	3,880.00	40,880.00	25,291.82
第 8 年	30,000.00	2,400.00	32,400.00	25,799.07
第 9 年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	26,316.35
合计	**97,000.00**	**27,160.00**	**124,160.00**	**150,337.62**
本息覆盖倍数	**1.21**			

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

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 150,337.62 万元，应付债券本金及利息合计 124,160.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

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

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

洛阳市隋唐洛阳城赵村片区城市更新项目
实施方案

项目单位：洛阳市洛龙区安乐街道办事处

主管单位：洛阳市洛龙区住房和城乡建设局

财政局：洛阳市洛龙区财政局

日期：二〇二六年八月

目 录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 1
1.5 建设规模及内容 3
1.6 建设期 4
1.7 总投资及资金筹措 4
1.8 项目手续 5
1.9 债券资金使用合规性 5
1.10 项目资金保障措施 5
1.11 主管部门责任 5
1.12 项目主体及运作模式 6
第二章 项目社会经济效益 7
2.1 项目的提出 7
2.2 政策背景 9
2.3 社会效益 9
2.4 经济效益 9
2.5 项目公益性 10
第三章 项目投资估算 11
3.1 估算范围 11
3.2 估算说明 11
3.3 投资估算表 12
3.4 专项债券形成资产情况 16
第四章 项目专项债券融资方案 18
4.1 编制依据 18
4.2 债券使用计划及期限 18
4.3 债券信息披露 18
4.4 投资者保护措施 19
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 20

5.1 应付债券本息情况 20
5.2 经营现金流分析 20
5.3 项目本息覆盖倍数 36
5.4 总体评价结果 36
第六章 风险分析 37
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 37
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 37
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 38
第七章 事前绩效评估 39
7.1 事前绩效评估方法 39
7.2 事前绩效评估内容 39
7.3 事前绩效评估结论 39

第一章 项目概况

1.1 项目名称

洛阳市隋唐洛阳城赵村片区城市更新项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为洛阳市洛龙区安乐街道办事处。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	洛阳市洛龙区安乐街道办事处
统一社会信用代码	11410311005373471U
机构性质	机关单位
法定代表人	周猛
机构地址	河南省洛阳市洛龙区龙门大道安燃燃气站向东 200.00 米
赋码机关	洛阳市洛龙区机构编制委员会办公室

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

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

1.征拆范围

本项目位于洛阳市洛龙区龙门大道辅路以东、龙门大道廊道绿化边界线以西、农科路以北的赵村社区，土地总面积 151.26 亩，目前已完成拆迁，涉及村民 495 户、1,550 人。拆迁后，可供出让面积为 120.59 亩，均为城镇居民住宅用地。



图 4-2　拆迁位置图

2.安置位置

项目采用实物建设的安置模式，建设地块位于洛龙区乐天路以南、老马路以东、凯旋驾校以北、正平粮油市场以西，新建安置房 495 套，安置房建设面积 49,258.47 平方米。



1.5 建设规模及内容

该项目位于洛龙区安乐街道赵村社区，总用地面积 42,312.00 平方米（约63.50亩），安置住宅建筑面积49,258.47平方米、社区配套用房5,576.61平方米，配套便民服务设施建筑面积9,800.00平方米，配套停车场面积10,796.67平方米、机动车停车位1,495个、机动车充电桩136个、配套智慧停车系统1套，完善围墙770.00米，道路改造 2,300.00 米、三线入地 3,000.00 米、线槽规整 4,000.00 米，雨水管网改造 6,752.00 米、污水管网改造 6,334.00 米等基础配套设施。老旧房屋改造提升 1,950.00 平方米、老旧厂房内部改造提升 1,250.00 平方米、邻里中心改造提升2,100.00平方米。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目	单位	数量	备注
一	总用地面积	㎡	42,312.00	
（一）	安置住宅用地面积	㎡	35,452.00	
1	总建筑面积	㎡	54,835.08	
1.1	住宅	㎡	49,258.47	
1.2	配套用房	㎡	5,576.61	
2	建筑物占地面积	㎡	6,747.91	
3	容积率	%	1.55	
4	绿地	㎡	3,864.00	
5	绿地率	%	10.90	
6	配套场地硬化	㎡	7,788.09	
7	围墙	m	770.00	
二	周边基础设施提升改造			
1	老旧房屋及厂房改造			
1.1	现有老旧房屋改造	㎡	1,950.00	
1.2	停车场面积	㎡	10,796.67	含425个停车位
1.3	停车位改造	㎡	2,152.73	
1.4	老旧厂房改造	㎡	1,250.00	
2	邻里中心改造提升	㎡	2,100.00	
3	基础设施改造			
3.1	道路改造	m	2,300.00	
3.2	路边停车位	个	900	

序号	项目	单位	数量	备注
4	强弱电改造			
4.1	三线入地	m	3,000.00	
4.2	其余街道线槽规整	m	4,000.00	
5	雨污管网改造			
5.1	雨水管网改造	m	6,752.00	
5.2	污水管网改造	m	6,334.00	
6	新建充电桩			
6.2	机动车充电桩	个	102	
7	配套智慧停车系统	项	1	
三	社区配套设施总用地面积	㎡	6,860.00	
1	总建筑面积	㎡	9,800.00	
2	建筑占地面积	㎡	3,266.67	
3	容积率	%	1.43	
4	绿地	㎡	1,440.60	
5	绿地率	%	21.00	
6	围墙	m	700.00	
7	停车位	个	170	
8	机动车充电桩	个	34	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 24 个月，计划于 2026 年 12 月开工，预计完工时间 2028 年 11 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 32,800.00 万元。其中：财政预算资金 13,200.00 万元，专项债券资金 19,600.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政预算资金	5,000.00	8,200.00	13,200.00	40.24%
专项债券资金	19,600.00		19,600.00	59.76%
合计	24,600.00	8,200.00	32,800.00	100.00%
占比	75.00%	25.00%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其

他融资安排。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得洛阳市洛龙区发展和改革委员会《关于洛阳市隋唐洛阳城赵村片区城市更新项目可行性研究报告的批复》（洛龙发改审批〔2026〕40 号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

1.9 债券资金使用合规性

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

1.10 项目资金保障措施

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

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

1.11 主管部门责任

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

还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为洛阳市洛龙区安乐街道办事处，主管部门为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为洛阳市洛龙区安乐街道办事处，由洛阳市洛龙区安乐街道办事处委托当地国有企业负责项目建设及运营。

关于项目债券资金使用，由洛阳市洛龙区安乐街道办事处按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由洛阳市洛龙区安乐街道办事处负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由洛阳市洛龙区安乐街道办事处根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由洛阳市洛龙区安乐街道办事处负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

随着我国城镇化进程进入新的发展阶段，城市发展模式正经历从外延扩张向内涵提升的历史性转变。在这一宏观背景下，城市更新作为推动城市高质量发展、提升人居环境品质、促进经济转型升级的关键抓手，其战略地位日益凸显。国家层面高度重视城市更新工作，将其视为稳定房地产市场、防范化解重点领域风险、扎实推进经济工作的重要举措，并明确要求完善相关配套政策，着力打造宜居、韧性、智慧城市。近年来，中央持续出台指导性意见，确立了“留改拆”并举、防止大拆大建的基本原则，强调通过补短板、强弱项，系统性地提升城市功能与活力。政策支持体系也从初期的项目试点探索，逐步深化为构建涵盖规划、融资、实施、运营的可持续制度体系，鼓励地方探索可复制、可推广的机制与模式。财政支持力度不断加大，通过竞争性选拔对积极性高、特色突出的城市给予定额补助，引导各地整合资源，形成工作合力，这标志着城市更新工作已从单一的项目驱动，迈向更加注重长效机制建设和片区统筹发展的新阶段。

在行业发展趋势上，城市更新正朝着更加精细化、系统化和可持续的方向演进。过去以单个项目突破为主的模式，逐步转向强调“片区统筹”和“更新生态”的培育从整体上优化城市结构、完善城市功能、赓续城市文脉。工作重心日益侧重于对既有建筑的改造利用、城镇老旧小区的综合提升、完整社区的建设以及基础设施的更新完善，旨在通过“绣花功夫”和“历史耐心”，推动老房子变成好房子，老旧片区焕发新生。资金支持体系也呈现出多元化特征，在中央财政引导的基础上，积极拓展政策性金融、社会资本等渠道，鼓励金融产品创新，为城市更新注入源源不断的“活水”。同时，高质量推进城市更新成为核心要求，关键在于精准把脉城市问题，因地制宜，将更新改造与完善公共服务、构建便民生活圈、保护历史文化遗产、塑造特色风貌紧密结合，最终目标是建设让人民群众拥有更多获得感、幸福感、安全感的高品质生活空间。

聚焦于地区现状，河南省积极贯彻落实国家关于实施城市更新行动的决策部署，结合本省实际制定了深入实施城市更新重点工程的行动计划。该计划坚持以人民为中心的发展思想，遵循“先体检后更新、无体检不更新”的原则，强调系

统思维与规划引领，致力于构建完善的规划实施体系。省内明确以“一主两副”城市及都市圈城市为重点推进区域，支持有条件的地方典型带动，强化项目支撑，旨在通过城市更新盘活存量、优化结构、提升品质、增强韧性。行动计划将完整社区建设作为重要牵引，着力补齐公共服务设施短板，构建城市一刻钟便民生活圈，并设定了阶段性目标，推动城市安全韧性和治理效能全面提升，这为省内各城市有序推进更新工作提供了清晰的省级政策框架和行动指引。

在此背景下，洛阳市作为河南省的重点城市之一，积极响应国家与省级号召，正式印发了覆盖未来数年的城市更新行动计划。该计划准确把握城市发展规律，坚持问题导向与体检先行，统筹发展与安全，致力于推动城市开发建设方式向内涵提升式转变。市级行动计划设定了到本年代末城市更新体制机制不断完善、人居环境明显改善、风貌特色更加彰显等一系列目标，并具体部署了加强既有建筑改造利用、推进城镇老旧小区改造等重点任务。其中，在改扩建方面给予了明确侧重，提出通过加固、改建、重建等多种方式，积极稳妥实施各类危旧住房改造，持续排查并精准消除房屋安全隐患；同时，持续推进既有建筑节能改造，完善配套基础设施，支持有条件的老旧小区加装电梯，旨在系统性提升既有建筑的居住安全、功能品质与节能水平，推动“老房子”改造成“好房子”。这为全市各区县开展以改扩建为核心的城市更新项目提供了直接、具体的政策依据和实施路径。

洛龙区作为洛阳市的行政中心、经济中心、文化和体育中心，综合实力显著，城镇化水平较高，拥有优越的交通区位和良好的生态环境基础。全区经济社会发展态势平稳向好，产业结构持续优化，文化、商业与旅游融合发展趋势明显，为实施城市更新、推动城市品质再上新台阶奠定了坚实的经济与社会基础。区内路网完善、交通畅达，生态资源丰富，城市绿化与公园体系较为健全，这些既有条件为开展城市更新、进一步优化城市功能布局、提升宜居水平提供了良好的空间载体。赵村片区位于洛龙区范围内，其更新改造是落实洛阳市城市更新整体部署、响应省级行动计划要求、服务区域发展大局的具体实践。实施洛阳市隋唐洛阳城赵村片区城市更新项目，正是在国家宏观战略引领、省级政策框架指导、市级行动计划具体部署以及区域发展现实需求的多重驱动下，顺应城市发展规律，聚焦片区现存问题，以改扩建为主要方式，对片区进行系统性优化提升的必然选择。本项目通过既有建筑改造、基础设施完善、环境品质提升和文化特色彰显等一系

列措施，旨在切实改善片区人居环境，增强城市韧性，激发片区活力，从而为洛龙区乃至洛阳市的高质量发展和人民美好生活需要贡献积极力量。

基于以上，提出了本项目。

2.2 政策背景

本项目的实施符合国务院办公厅《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》、《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》、《洛阳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》、《洛阳市城市更新专项规划（2021-2035 年）》等政策文件要求。

2.3 社会效益

当前，我国城市发展已进入由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重的新阶段，实施城市更新行动是推动城市高质量发展的重要路径。河南省明确将洛阳市作为“一主两副”重点发展城市，要求深入实施城市更新重点工程，着力打造宜居、韧性、智慧城市。洛阳市亦制定了中长期城市更新行动计划，系统部署了包括老旧小区改造、完整社区建设、历史文化保护传承在内的各项重点任务。隋唐洛阳城是中华文明的重要标识，其保护与活化利用承载着弘扬中华优秀传统文化、增强文化自信的时代使命。赵村片区位于隋唐洛阳城遗址保护与展示利用的关键区域，推进该片区的城市更新，是落实省级区域发展战略、执行市级城市更新部署、践行大遗址保护与城乡发展相协调理念的具体行动。通过项目实施，能够系统改善片区人居环境，补齐基础设施和公共服务短板，同时有机融入隋唐文化元素，使历史文化遗产在有效保护中得到活态传承，实现从“城市开发”到“城市经营”、从“规模扩张”到“品质提升”的发展方式转变，为洛阳市建设成为富有文化底蕴的现代化城市提供有力支撑。

2.4 经济效益

洛阳市及洛龙区经济社会发展持续保持稳中向好态势，产业升级步伐加快，文商旅融合成效显著，高质量发展对城市承载功能和空间品质提出了更高要求。坚持“项目为王”是区域凝聚发展合力、激活内生动力的关键抓手。赵村片区城市更新项目，不仅是一项民生工程，也是一项发展工程。通过对片区的综合改造与更新，能够优化土地资源配置，盘活存量空间，完善商业服务、智慧停车等配

套设施，为吸引和承接优质产业、人才资源创造更优越的环境。项目与隋唐洛阳城大遗址保护展示利用示范项目相协同，有助于将历史文化资源转化为发展优势，促进文化、旅游与商业、居住功能的深度融合，培育消费新场景、新业态，进一步讲好“洛龙故事”，提升区域文化软实力和综合竞争力。项目的推进，有利于扩大有效投资，带动相关产业发展，创造就业岗位，在改善民生的同时为区域经济持续健康发展注入新的活力，是服务洛龙区乃至洛阳市经济社会发展大局、培育新质生产力的重要举措。

2.5 项目公益性

推动辖区城市更新、改善居民生活环境、服务城市发展是基层社区组织的重要职责。赵村社区居民委员会作为基层群众性自治组织，始终致力于服务居民、建设社区。前期，围绕赵村片区的有机更新已开展了一系列工作，为项目的持续推进奠定了实践基础。当前，从宏观政策环境看，国家及省、市层面高度重视并密集出台支持城市更新的政策措施，提供了明确的导向和有利的宏观环境；从区域发展需求看，洛阳市及洛龙区正处于推动城市品质提升、深化文商旅融合、实现高质量发展的关键时期，对像赵村这样兼具民生改善潜力和文化展示价值的片区进行更新改造需求迫切；从群众意愿基础看，片区居民对改善居住条件、提升环境品质有着强烈的共同期盼。因此，在当前阶段谋划并推动洛阳市隋唐洛阳城赵村片区城市更新项目，是项目单位积极履职尽责、响应上级部署、顺应群众呼声、抢抓政策机遇的必然选择。项目立足于片区实际，旨在系统解决现存问题，全面提升综合功能，其建设时机与政策窗口期、区域发展节奏、群众迫切需求高度契合，实施条件日趋成熟。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

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

2.设备、材料价格等按照生产厂家报价及产品样本价格计入。

3.其他费用按照有关工程项目其他费用的计算规定，并结合实际情况，具体收费标准如下：

①建设单位管理费

参照财政部财建〔2016〕504 号文件规定计入；

②工程勘察费、设计费

按照依据《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10 号）计算，同时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），实行市场调节价，按市场价计入；

③工程监理费

参照国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知》（发改价格〔2007〕670 号文）计算，同时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），实行市场调节价，按市场价计入；

④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）相关规定，前期工作咨询费用实行市场调节价格，本项目根据原政府指导价以及当地市场情况，按市场价计入；

⑤工程招标代理服务费

依据国家计委计价格〔2002〕1980 号文相关内容计算，实行市场调节价，按市场价计入；

⑥工程造价咨询费

按照《河南省工程造价咨询服务收费项目和标准》计取；

⑦场地准备及临时设施费

按照第一部分工程费用 0.30%计入；

⑧工程保险费

本项目工程保险费按照第一部分费用的 0.30%计入；

⑨环境影响咨询服务费

参照国家发展计划委员会、国家环境保护总局环境影响评价收费标准计价格〔2002〕125 号文件规定计入；

⑩劳动安全卫生评审费

按照建安工程费用×0.35%进行测算。

⑪施工图设计文件审查费

施工图设计文件审查费参照施工图审查费收费标准计入。

4.预备费

为基本预备费和涨价预备费，其中基本预备费以第一部分和工程建设其他费用之和为基数，按 5.00%计取，涨价预备费不计取。

3.3 投资估算表

项目总投资 32,800.00 万元，其中：工程费用 28,568.65 万元，工程建设其他费用 1,826.02 万元，基本预备费 1,519.73 万元，建设期利息 885.60 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	工程费用	19,785.94	7,823.71	959.00		28,568.65			
（一）	安置住宅	14,032.11	6,108.18	200.00		20,340.29			
1	土建工程	12,167.90	5,214.82			17,382.72			
1.1	住宅	10,930.45	4,684.48			15,614.93	㎡	49,258.47	3,170.00
1.2	配套用房	1,237.45	530.34			1,767.79	㎡	5,576.61	3,170.00
2	室外基础设施	1,864.21	893.36			2,757.57			
2.1	配套场地硬化	354.51				354.51	㎡	7,788.09	455.20
2.2	绿地	69.55				69.55	㎡	3,864.00	180.00
2.3	围墙	100.10				100.10	m	770.00	1,300.00
2.4	大门	24.00	16.00			40.00	个	4	100,000.00
2.5	室外综合管网	1,316.04	877.36			2,193.40	㎡	54,835.08	400.00
3	设备			200.00		200.00			
3.1	变配电			200.00		200.00	项	1	2,000,000.00
（二）	周边基础设施提升改造	3,215.08	618.75	469.00		4,302.83			
1	老旧房屋及厂房改造	923.45				923.45			
1.1	现有老旧房屋改造	234.00				234.00	㎡	1,950.00	1,200.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
1.2	停车场面积	491.46				491.46	㎡	10,796.67	455.20
1.3	停车位改造	97.99				97.99	㎡	2,152.73	455.20
1.4	老旧厂房改造	100.00				100.00	㎡	1,250.00	800.00
2	邻里中心改造提升	315.00				315.00	㎡	2,100.00	1,500.00
3	聂西路改造	1,048.50				1,048.50			
3.1	道路改造	1,035.00				1,035.00	m	2,300	4,500.00
3.2	路边停车位	13.50				13.50	个	900	150.00
4	强弱电改造	300.00	200.00			500.00			
4.1	三线入地	180.00	120.00			300.00	m	3,000.00	1,000.00
4.2	其余街道线槽规整	120.00	80.00			200.00	m	4,000.00	500.00
5	雨污管网改造	628.13	418.75			1,046.88			
5.1	雨水管网改造	324.10	216.06			540.16	m	6,752.00	800.00
5.2	污水管网改造	304.03	202.69			506.72	m	6,334	800.00
6	新建停车场及充电桩			459.00		459.00			
6.1	机动车充电桩			459.00		459.00	个	102	45,000.00
7	配套智慧停车系统			10.00		10.00	项	1	100,000.00
（三）	社区配套设施	2,538.75	1,096.78	290.00		3,925.53			
1	土建工程	2,174.62	931.98			3,106.60			

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
1.1	社区配套设施	2,174.62	931.98			3,106.60	㎡	9,800.00	3,170.00
2	室外基础设施	364.13	164.80			528.93			
2.1	绿地	25.93				25.93	㎡	1,440.60	180.00
2.2	围墙	91.00				91.00	m	700.00	1,300.00
2.3	大门	12.00	8.00			20.00	个	2	100,000.00
2.4	室外综合管网	235.20	156.80			392.00	㎡	9,800.00	400.00
3	设备			290.00		290.00			
3.1	变配电			290.00		290.00	项	1	2,900,000.00
3.2	机动车充电桩			153.00		153.00	个	34	45,000.00
二	工程建设其他费用				1,826.02	1,826.02			
1	建设项目前期工作咨询费				90.00	90.00			
2	项目建设管理费				240.23	240.23			
3	工程勘察费				85.71	85.71			
4	工程设计费				482.14	482.14			
5	工程监理费				463.98	463.98			
6	招标代理服务费				67.56	67.56			
7	工程造价咨询服务费				82.83	82.83			
8	工程保险费				85.71	85.71			

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
9	场地准备及临时设施费				85.71	85.71			
10	环境影响咨询服务费				17.14	17.14			
11	劳动安全卫生评审费				96.63	96.63			
12	施工图设计文件审查费				28.39	28.39			
三	基本预备费				1,519.73	1,519.73			
四	建设期利息				885.60	885.60			
五	总投资	19,785.94	7,823.71	959.00	4,231.35	32,800.00			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 专项债券形成资产情况

本项目专项债券形成资产相关内容具体如下：

资产类型		数量	预估价值（万元）	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	上缴财政比例
一级科目	二级科目							
固定资产	安置住宅建筑面积	49,258.47 平方米	32,800.00	洛阳市洛龙区安乐街道办事处	洛阳市洛龙区安乐街道办事处	土地出让收入	是	75.81%
	社区配套用房	5,576.61 平方米						
	配套便民服务设施	9,800.00 平方米						
	配套停车场	10,796.67 平方米						

资产类型		数量	预估价值（万元）	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	上缴财政比例
一级科目	二级科目							
	机动车停车位	1,495 个						
	机动车充电桩	136 个						
	雨水管网改造	6,752.00 米						
	污水管网改造	6,334.00 米						
	老旧房屋改造提升	1,950.00 平方米						
	老旧厂房内部改造提升	1,250.00 平方米						
	邻里中心改造提升	2,100.00 平方米						

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

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

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

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

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

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

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

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）；

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

11.《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）

12.项目可行性研究报告及批复。

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额19,600.00万元。其中：2026年计划使用债券资金 19,600.00 万元，本次申请使用 7,400.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有

重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，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	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		19,600.00		19,600.00	4.00%	784.00	784.00
第 2 年	19,600.00			19,600.00	4.00%	784.00	784.00
第 3 年	19,600.00			19,600.00	4.00%	784.00	784.00
第 4 年	19,600.00			19,600.00	4.00%	784.00	784.00
第 5 年	19,600.00			19,600.00	4.00%	784.00	784.00
第 6 年	19,600.00			19,600.00	4.00%	784.00	784.00
第 7 年	19,600.00		19,600.00		4.00%	784.00	20,384.00
合计		19,600.00	19,600.00			5,488.00	25,088.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）根据网络公开查询，2021 年至 2025 年洛阳市洛龙区 GDP 涨幅分别为 6.50%、5.20%、5.40%、6.40%、5.10%，年平均增长率为 5.72%；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 5

年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	拆迁可供出让面积 120.59 亩	土地出让收入	50,641.11	100.00%
合计			**50,641.11**	**100.00%**

（1）需求分析

①现状分析

洛阳市隋唐洛阳城赵村片区城市更新项目位于河南省洛阳市洛龙区安乐街道赵村社区。该片区地处洛阳市重点发展的核心区域，毗邻隋唐洛阳城国家历史文化公园，区位条件优越，历史文化底蕴深厚。随着洛阳市城市发展由外延扩张向内涵提升转变，实施城市更新行动已成为推动城市结构优化、功能完善和品质提升的关键路径。**根据《洛阳市城市更新行动计划（2025 一 2030 年）》，隋唐洛阳城片区被列为全市重点推进的更新片区之一，这为本项目的实施提供了明确的政策导向和行动依据。**洛龙区作为洛阳市的经济强区和城市主城区，近年来综合实力显著提升，城镇化率已达到较高水平，产业结构持续优化，文商旅融合发展趋势明显，为片区更新奠定了坚实的经济社会基础。

从片区物质空间现状来看，赵村社区作为城市建成区内的传统社区，经过多年发展，其建成环境已难以完全适应现代城市生活与发展的需要。片区内存在一定规模的建成时间较早的居住建筑和工业厂房，部分建筑在结构安全、使用功能、节能标准及外观风貌等方面存在不同程度的不足。建筑风格不协调、老旧房屋与厂房空间利用率低、与现代生活需求不匹配等问题较为突出。在基础设施方面，片区路网体系有待完善，部分道路通行能力不足；电力、通信等线路架空设置现象存在，影响城市景观与安全；雨水、污水管网等地下基础设施可能存在老化、标准偏低或承载能力不足的情况，在应对极端天气和满足日常排放需求方面面临压力。社区公共服务设施方面，虽然具备一定基础，但对照“完整社区”建设标准和居民日益增长的高品质生活需求，在服务功能复合性、空间品质、智慧化水平以及适老化、无障碍等方面仍有提升空间。例如，社区邻里中心的功能可能较为单一，难以满足居民一站式生活服务、文化休闲、社交互动等多元需求；停车

设施供给不足与充电配套设施短缺的矛盾随着机动车保有量增长而日益显现；公共活动场地、绿化景观等环境品质也有待优化提升。从社会需求层面分析，片区现有居民对改善居住条件、提升环境品质、完善生活配套有着普遍而强烈的愿望。居民不仅关注住房本身的安全性与舒适度，也对社区的整体生活环境、公共服务便利性、交通出行条件以及文化归属感提出了更高要求。同时，随着洛龙区文商旅融合发展的深入推进，隋唐洛阳城作为重要的历史文化展示区，其周边片区的更新改造也承载着提升区域整体形象、优化旅游服务配套、激发文化消费活力的外部期望。项目所在区域的发展需要兼顾本地居民的生活改善与城市功能的整体提升，实现社会效益与城市发展目标的统一。此外，城市更新行动强调“先体检后更新”，注重系统性、可持续性和多方参与。因此，对片区现状需求的把握，不仅基于物质空间的客观评估，也需充分考虑居民、商户、管理者等多方主体的主观诉求与发展愿景，确保更新工作精准回应实际需求，促进社会和谐与社区活力再生。





②项目建设内容与当地资源禀赋的契合性论证

本项目为洛阳市隋唐洛阳城赵村片区城市更新项目，地处洛龙区安乐街道赵村社区，位于隋唐洛阳城洛南里坊核心范围，正平坊遗址坐落于片区内，拥有太平公主宅院、国子监等重要隋唐历史遗存，是洛阳市大遗址保护利用的核心载体，历史文化资源为本片区最核心资源禀赋。

A.项目坚持“保护优先、有机更新”，不搞大拆大建，安置房、邻里中心、老旧建筑风貌整治均充分衔接隋唐里坊空间格局，建筑风貌融入唐代文化元素，把片区考古文化资源转化为城市更新空间设计依据，契合片区大遗址资源保护利

用的现实要求。

B.片区处于洛河冲积平原，地质水文条件良好，本项目落实海绵城市设计，设置透水铺装、下沉式绿地、雨水调蓄等低影响开发措施，充分利用本地自然水文禀赋，提升雨水吸纳调蓄能力，适配区域自然本底条件。

C.依托片区紧邻龙门大道、靠近隋唐洛阳城定鼎门遗址的区位禀赋，通过停车场、充电桩、智慧停车系统配套建设，兼顾本地居民生活与外来文旅游客服务需求，将区位优势转化为公共服务配套能力。

项目建设充分立足片区历史文化、区位、自然条件资源禀赋，更新建设内容与本地资源条件高度匹配，实现历史遗存保护、人居环境改善协同推进。

③项目建设内容与区域产业基础的契合性论证

根据《洛龙区 2025 年国民经济和社会发展计划》，洛龙区重点发展新文旅产业，推动隋唐洛阳城、洛南里坊区保护展示，促进文商旅深度融合，打造国际人文交往中心、国际文化旅游名城，同时大力推进完整社区建设、老旧街区提质，完善城市便民生活圈，做强城市服务业。

A.文旅产业基础方面：安乐街道及周边已经形成隋唐研学、非遗体验、古都观光文旅基础，本项目通过老旧厂房改造、邻里中心提升，预留文化展示、便民服务空间，可承接隋唐文化研学、非遗展示等业态，盘活存量建筑载体，为区域文旅产业提供配套空间，补齐文旅配套载体短板，助力洛龙区文商旅融合产业发展。

B.城市服务业与社区产业基础方面：片区属于城郊结合社区，现有社区服务业态零散，公共服务供给不足。项目实施邻里中心改造、便民服务设施建设，打造一站式社区服务平台，助力构建一刻钟便民生活圈，夯实社区生活服务业载体，契合洛龙区做强城市服务产业的发展导向。

C.项目实施可释放成片可出让城镇住宅用地，优化土地资源配置，带动片区土地集约高效利用，拉动建筑、物业、运维等相关产业发展，符合洛龙区城市提质、扩大有效投资的产业发展思路。

④项目建设内容与本地特色的契合性论证

赵村片区最大本地特色为隋唐洛南里坊历史文化特色，属于隋唐洛阳城大遗址保护区，正平坊遗址是河南省重要考古发现，片区承担大遗址保护、活态传承

的地方使命，同时作为城市近郊社区，存在城乡过渡型社区人居环境特点。

A.文化特色方面：项目落实“微改造、精提升”，在建筑风貌整治、公共空间营造中延续隋唐里坊文化特质，兼顾遗址安全管控要求，在城市更新中守住历史文化肌理，落实河南省、洛阳市对隋唐洛阳城遗址保护活化利用的地方特色任务，区别于普通城中村改造项目。

B.民生地域特色：片区为典型城乡结合社区，既有本地回迁居民，又面临大量外来游客流动，本项目兼顾回迁安置居民居住改善和文旅游客公共服务双重需求，建设安置房、智慧停车场、充电桩、邻里中心，解决城乡结合社区居住差、停车难、公共服务不足的地域突出矛盾。

C.落实洛龙区“老城新生”工程要求，将历史文化保护和社区民生改善结合，打造隋唐里坊片区有机更新样板，彰显洛阳国家历史文化名城的地方特色。

⑤项目建设内容与地方未来规划的契合性论证

对照《洛龙区2025年国民经济和社会发展计划》（https://www.luolong.gov.cn/2025/05-20/898631.html）、洛阳市城市更新行动计划、洛阳市“十四五”规划纲要：

洛龙区2025年计划明确提出：“有序推进安置房建设，推进隋唐洛阳城等大遗址保护利用，实施历史街区保护修复、文化展示和功能完善，推进城市有机更新、完整社区建设，补齐市政管网、停车场、充电桩等公共配套短板”，赵村片区更新项目被列入区级重点实施的城市更新及安置房攻坚项目清单，本项目建设安置房、雨污管网改造、道路提升、邻里中心、停车充电配套，完全匹配区级年度规划重点任务。

（四）全力打造宜居家园，优化提升城市品质。大力实施城市提质“351”工作举措，着力激活城市经济，不断提升城市功能品质。加快城市有机更新。高标准抓好“两建设、三改造”，积极推进国花园家属院、平安小区、工行家属院等老旧小区改造，加强无障碍、适老化设施建设，推动社区宜居功能持续提升。完善中心城区路网，完成文景路（伊水西路至渠东路段）、定鼎门大街南延（林苑路至幸福路）等8个市政建设工程。强化住房保障管理。加快保障性住房建设，做好兴业苑公租房的续租、审核及青年人才公寓新申请受理、续租工作，满足更多青年住房困难人群的居住需求。切实做好保交房工作，年底前交付1400套。提升城市管理水平。持续推进“北国花城”建设，完成文旅片区、特色街区、滨河绿道等重点区域提升。补齐配套设施短板，全年新建公共停车场2座，新增车位500个以上、新能源充电桩400个以上，提升改造公厕12座。提高市政设施、环境卫生、绿化游园硬件设施投入，不断提高群众幸福感和获得感。持续推进安置房建设。利用好国家城中村改造政策，积极申请专项借款，为安置房建设提供有力资金保障；积极推进施工进度，确保年内潘村二期、后河二期、东西霍屯二期、梁屯B区、赵村、聂湾二期东区等5500余套实现交付分房。保障重点铁路项目顺利实施，全力保障呼南高铁焦洛平段征迁腾地工作。

对接洛阳市城市更新行动计划（2025-2030年），重点推进隋唐洛阳城、洛南里坊区重点片区更新，本项目正是洛南里坊片区有机更新的重要落地子项目，

落实大遗址周边人居环境整治、功能完善规划要求。

对接洛阳市、洛龙区“十四五”规划，要求推动隋唐洛阳城国家历史文化公园建设，促进历史文化遗产和现代城市功能有机融合，本项目统筹安置民生、基础设施提升、遗址周边风貌管控，助力实现“遗址保护+民生改善+文旅赋能”的规划目标。

项目规划建设安置住宅、社区配套、便民服务设施，完善海绵城市、绿色建筑，符合未来完整社区、韧性城市、智慧城市建设长期规划方向。

⑥片区当前需要解决的主要短板问题梳理

结合现场调研、片区现状资料，赵村片区现状突出短板主要集中在五大方面：

A.人居居住条件短板

片区原有老旧房屋、老旧厂房建设年代久，部分建筑存在安全隐患，房屋布局杂乱，群众居住条件较差；原村庄拆迁后，群众安置需求迫切，亟需建设安置住房保障回迁。

B.市政基础设施短板

现状道路破损老化，雨污管网建设年代久远，存在雨污混接、管网老化渗漏，排水防涝能力不足；电力通信线路私拉乱接，架空线缆杂乱；缺少规模化公共停车场，机动车停车缺口大，新能源充电设施严重不足，静态交通矛盾突出。

C.公共服务配套短板

现有社区服务空间不足，缺少标准化邻里中心，便民服务、文化活动、养老服务载体短缺，距离完整社区建设标准差距较大。

D.遗址周边风貌短板

作为隋唐洛阳城正平坊遗址紧邻片区，现状建筑风貌杂乱，空间环境与大遗址展示利用要求不相匹配，历史文化资源未能有效转化，文商旅配套载体不足。

E.绿色智慧建设短板

片区原有建设未系统落实海绵城市、绿色建筑理念，缺少智慧安防、智慧停车等数字化设施，社区韧性、智慧化水平偏低。

综合以上分析，推动辖区城市更新、改善居民生活环境、服务城市发展是基层社区组织的重要职责。赵村社区居民委员会作为基层群众性自治组织，始终致力于服务居民、建设社区。**前期，围绕赵村片区的有机更新已开展了一系列工作，**

为项目的持续推进奠定了实践基础。当前，从宏观政策环境看，国家及省、市层面高度重视并密集出台支持城市更新的政策措施，提供了明确的导向和有利的宏观环境；从区域发展需求看，洛阳市及洛龙区正处于推动城市品质提升、深化文商旅融合、实现高质量发展的关键时期，对像赵村这样兼具民生改善潜力和文化展示价值的片区进行更新改造需求迫切；从群众意愿基础看，片区居民对改善居住条件、提升环境品质有着强烈的共同期盼。

项目立足于片区实际，旨在系统解决现存问题，全面提升综合功能，其建设时机与政策窗口期、区域发展节奏、群众迫切需求高度契合，实施条件日趋成熟。

（2）土地出让收入

本项目的收入主要为本项目腾出地块的土地使用权出让净收入。

①征拆范围

本项目位于洛阳市洛龙区龙门大道辅路以东、龙门大道廊道绿化边界线以西、农科路以北的赵村社区，土地总面积 151.26 亩，目前已完成拆迁，涉及村民 495 户、1,550 人。拆迁后，可供出让面积为 120.59 亩，均为城镇居民住宅用地。

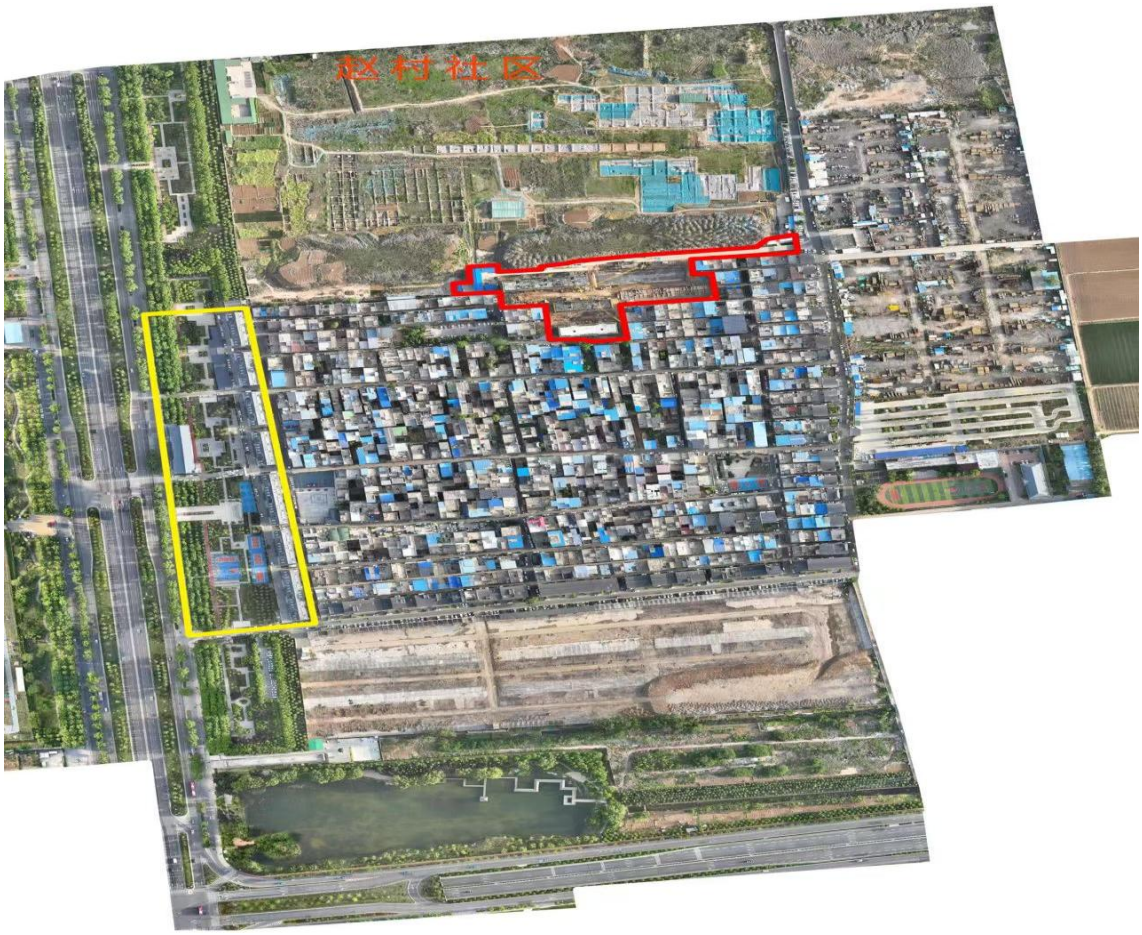


图 4-2　拆迁位置图

②安置位置

项目采用实物建设的安置模式，建设地块位于洛龙区乐天路以南、老马路以东、凯旋驾校以北、正平粮油市场以西，新建安置房 495 套，安置房建设面积

49,258.47 平方米。



③出让土地面积

本项目现金流入通过土地出让方式实现。本项目安置区采用异地安置，项目全部征收安置完成后，可整理出约 120.59 亩土地进行出让，规划住宅用地。

④出让土地价格

根据中国土地市场网公开查询，洛阳市洛龙区及周边地区土地市场成交情况如下：

序号	取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	出让价格（万元）	单价（万元/亩）
1	2026-05-06	洛龙区唐韵路与伊水西路西南角	城镇住宅-普通商品住房用地	65.71	25,380.00	386.22
2	2026-03-31	洛龙区通衢路与金城寨街西南角	城镇住宅-普通商品住房用地	92.20	46,101.00	500.01
3	2025-08-04	洛龙区太康东路与尚贤街东南角	城镇住宅-普通商品住房用地	59.93	35,226.00	587.78

序号	取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	出让价格（万元）	单价（万元/亩）
4	2025-06-05	洛龙区太康东路与唐坊街东北角	城镇住宅-普通商品住房用地	57.72	33,182.00	574.84
5	2024-06-11	洛龙区尚贤街与宜人东路交叉口东北角	城镇住宅-普通商品住房用地	37.23	23,454.00	630.03
平均值（万元/亩）				535.77		

洛龙区唐韵路与伊水西路西南角

行政区：河南省 > 洛阳市本级 >

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级			电子监管号：	4103002026B000144
项目名称：	洛龙区唐韵路与伊水西路西南角				
项目位置：	洛龙区唐韵路与伊水西路西南角				
土地面积(㎡)：	43809.87				
土地用途：	普通商品住房用地(二类)			供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70			行业分类：	房地产业
土地级别：	四级			成交价格(万元)：	25380
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	2026-07-05	25380	--	
土地使用权人：	洛阳龙门建设投资管理有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 1.3		约定交地时间：	2026-05-06
约定开工时间：	2027-05-06			约定竣工时间：	2030-05-06
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府			合同签订日期：	2026-05-06

*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

洛龙区通衢路与金城寨街西南角

行政区：河南省 > 洛阳市本级 >

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级			电子监管号：	4103002026B000138
项目名称：	洛龙区通衢路与金城寨街西南角				
项目位置：	洛龙区通衢路与金城寨街西南角				
土地面积(㎡)：	61467.67				
土地用途：	普通商品住房用地(二类)			供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70			行业分类：	房地产业
土地级别：	二级			成交价格(万元)：	46101
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	2026-04-30	23050.5	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）	
	2	2027-03-31	23050.5	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息	
土地使用权人：	洛阳晟工建设咨询有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 1.3		约定交地时间：	2026-03-31
约定开工时间：	2027-03-31			约定竣工时间：	2030-03-31
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府			合同签订日期：	2026-03-31

*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

洛龙区太康东路与尚贤街东南角

行政区：河南省 > 洛阳市本级 >

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级			电子监管号：	4103002025B000311
项目名称：	洛龙区太康东路与尚贤街东南角				
项目位置：	洛龙区太康东路与尚贤街东南角				
土地面积(㎡)：	39953.71				
土地用途：	普通商品住房用地(二类)			供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70			行业分类：	房地产业
土地级别：	二级			成交价格(万元)：	35226
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	2026-07-28	17613	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息	
	1	2025-08-28	17613	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）	
土地使用权人：	河南省中成房地产开发集团有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 1.5		约定交地时间：	2025-07-28
约定开工时间：	2026-07-28			约定竣工时间：	2029-07-28
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府			合同签订日期：	2025-08-04

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

洛龙区太康东路与唐坊街东北角

行政区：河南省 > 洛阳市本级 >

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002025B000211
项目名称：	洛龙区太康东路与唐坊街东北角		
项目位置：	洛龙区太康东路与唐坊街东北角		
土地面积(㎡)：	38482.58		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	33182

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-07-05	16591	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）
	2	2026-06-05	16591	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息

土地使用权人：	河南浩德文澜置业有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.6	约定交地时间：	2025-06-05
约定开工时间：	2026-06-05				约定竣工时间：	2029-06-05
实际开工时间：	2026-06-05				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2025-06-05

*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

洛龙区尚贤街与宜人东路交叉口东北角

行政区：河南省 > 洛阳市本级 >

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002024B000222
项目名称：	洛龙区尚贤街与宜人东路交叉口东北角		
项目位置：	洛龙区尚贤街与宜人东路交叉口东北角		
土地面积(㎡)：	24818.13		
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)：	23454

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-09-11	11727	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（三个月内，不计利息）
	2	2025-06-11	11727	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息。

土地使用权人：	洛阳拓元置业有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.6	约定交地时间：	2024-06-11
约定开工时间：	2025-06-11				约定竣工时间：	2028-06-11
实际开工时间：	2025-06-11				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2024-06-11

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

本项目居民用地土地价格均以可参考的项目区域近似地段近期出让土地的平均单价为基础进行测算。基于谨慎性原则，即住宅用地土地价格以 380.00 万元/亩进行测算。

2021 年至 2025 年洛阳市洛龙区 GDP 涨幅分别为 6.50%、5.20%、5.40%、6.40%、5.10%，年平均增长率为 5.72%。基于谨慎性原则，假设本项目土地价格增长率按照 5.00%计算。

⑤出让计划

根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共 5 年，即在债券存续期第 3-7 年内平均出让计算。

3.项目运营成本分析

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

1.上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。

2.农业土地开发资金

按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，洛龙区等别为六等，标准为 65.00 元/平方米。

3.国有土地收益基金

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。

4.保障性安居工程资金

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

5.洛阳市轨道交通发展专项资金

根据洛阳市人民政府办公室《关于印发洛阳市轨道交通发展专项资金管理暂行办法的通知》（洛政办〔2018〕24 号）文件，按照国有土地使用权出让收入的 10.00％计算。

6.教育基金

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。其中，土地出让净收益为预测收入扣减上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、洛阳市轨道交通发展专项资金后的项目收益。

7.农田水利保障基金

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。其中，土地出让净收益为预测收入扣减上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、洛阳市轨道交通发展专项资金后的项目收益。

4.净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、运营收入						
1.住宅用地出让收入	50,641.11	9,165.60	9,623.88	10,105.07	10,610.33	11,136.23
出让面积（亩）		24.12	24.12	24.12	24.12	24.11
出让价格（万元/亩）		380.00	399.00	418.95	439.90	461.89
收入合计	50,641.11	9,165.60	9,623.88	10,105.07	10,610.33	11,136.23
二、运营支出						
1.上解省财政费用	1,519.24	274.97	288.72	303.15	318.31	334.09
2.农业土地开发资金	156.78	31.36	31.36	31.36	31.36	31.34
3.国有土地收益基金	1,012.82	183.31	192.48	202.10	212.21	222.72
4.保障性安居工程资金	1,519.24	274.97	288.72	303.15	318.31	334.09
5.洛阳市轨道交通发展专项资金	5,064.11	916.56	962.39	1,010.51	1,061.03	1,113.62
6.教育资金	4,136.89	748.44	786.02	825.48	866.91	910.04
7.农田水利建设资金	4,136.89	748.44	786.02	825.48	866.91	910.04
支出合计	17,545.97	3,178.05	3,335.71	3,501.23	3,675.04	3,855.94
三、运营收益	33,095.14	5,987.55	6,288.17	6,603.84	6,935.29	7,280.29

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	50,641.11		9,165.60	9,623.88	10,105.07	10,610.33	11,136.23
经营活动支出（含税费）	17,545.97		3,178.05	3,335.71	3,501.23	3,675.04	3,855.94
经营活动产生的现金净额	33,095.14		5,987.55	6,288.17	6,603.84	6,935.29	7,280.29
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出（含建设期利息）	32,800.00	32,800.00					
投资活动产生的现金净额	-32,800.00	-32,800.00					
三、融资活动产生的现金							
财政资金	13,200.00	13,200.00					
债券资金	19,600.00	19,600.00					
银行借款							
偿还债券本金	19,600.00						19,600.00
偿还银行借款本金							
支付运营期债券利息	3,920.00		784.00	784.00	784.00	784.00	784.00
支付银行借款利息							

项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
融资活动产生的现金净额	9,280.00	32,800.00	-784.00	-784.00	-784.00	-784.00	-20,384.00
四、净现金流量	9,575.14		5,203.55	5,504.17	5,819.84	6,151.29	-13,103.71
五、累计现金流量	9,575.14		5,203.55	10,707.72	16,527.56	22,678.85	9,575.14

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-7 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		784.00	784.00	
第 2 年		784.00	784.00	
第 3 年		784.00	784.00	5,987.55
第 4 年		784.00	784.00	6,288.17
第 5 年		784.00	784.00	6,603.84
第 6 年		784.00	784.00	6,935.29
第 7 年	19,600.00	784.00	20,384.00	7,280.29
合计	19,600.00	5,488.00	25,088.00	33,095.14
本息覆盖倍数	1.32			

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

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 33,095.14 万元，应付债券本金及利息合计 25,088.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.32 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事

权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

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

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

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

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

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

洛龙区安乐水磨村城中村改造项目（二期）

实施方案

项目单位：洛阳市洛龙区关林街道办事处

主管单位：洛阳市洛龙区住房和城乡建设局

财政部门：洛阳市洛龙区财政局

日期：二〇二六年八月

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 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 2
1.8 项目手续 3
1.9 主管部门责任 3
1.10 项目主体及运作模式 4
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 6
2.3 经济效益 6
2.4 项目公益性 7
第三章 项目投资估算与资金筹措 8
3.1 估算范围 8
3.2 估算说明 8
3.3 投资估算表 9
3.4 专项债券形成资产情况 12
3.5 资金筹措计划 14
3.6 债券资金使用合规性 14
3.7 项目资金保障措施 14
第四章 项目专项债券融资方案 15
4.1 编制依据 15
4.2 债券使用计划及期限 15
4.3 债券信息披露 15
4.4 投资者保护措施 16
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 17

5.1 应付债券本息情况 17
5.2 经营现金流分析 17
5.3 项目本息覆盖倍数 30
5.4 总体评价结果 30
第六章 风险分析 31
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 31
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 31
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 32
第七章 事前绩效评估 33
7.1 事前绩效评估方法 33
7.2 事前绩效评估内容 33
7.3 事前绩效评估结论 33

第一章 项目概况

1.1 项目名称

洛龙区安乐水磨村城中村改造项目（二期）（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为洛阳市洛龙区关林街道办事处。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	洛阳市洛龙区关林街道办事处
统一社会信用代码	1141031106382658X5
机构性质	机关
负责人	薛凯
机构地址	河南省洛阳市洛龙区关林镇北路
赋码机关	洛阳市洛龙区机构编制委员会办公室

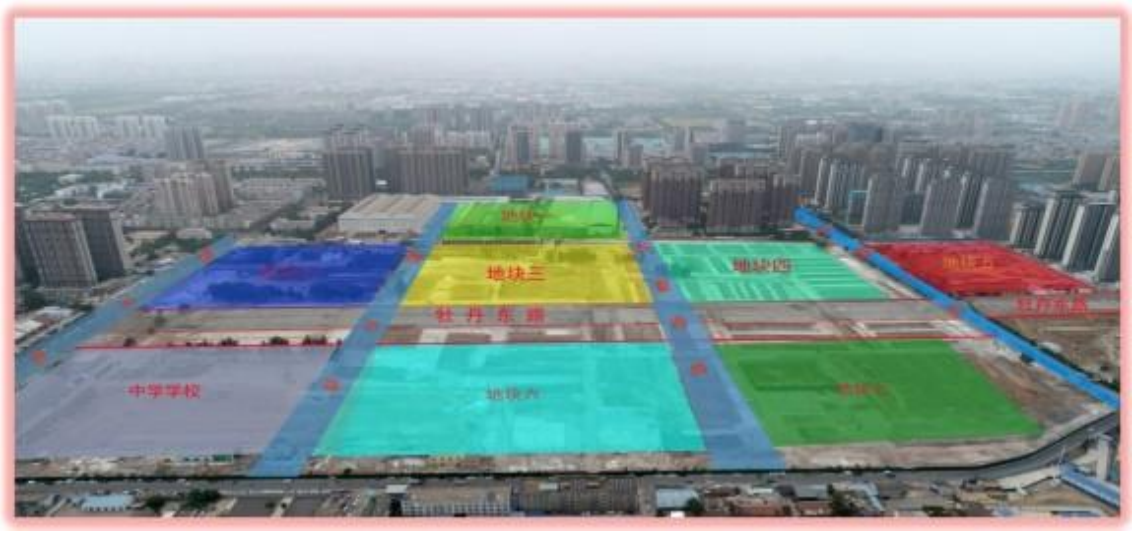
洛阳市洛龙区关林街道办事处系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

本项目建设地点位于唐坊街以东、长夏西路以西、牡丹东路以南、翠云路以北区域。下图地块六。



1.5 建设规模及内容

本项目建设内容为：本项目 2023 年纳入省棚户区改造计划改造台账，用地面积为 52,423.56 平方米（约 79.00 亩），共安置户数 1,574 户。建设包括安置房住宅、配套用房、地下车库等主体工程建筑、安装等，以及小区内道路、给排水、供配电和其他配套设施。主要建设内容为：地块总建筑面积 264,276.21 平方米，地上总建筑面积 186,680.37 平方米，包括住宅 168,360.44 平方米；社区配套用房 17280.44 平方米；变电室、开闭所、消防控制室 996.95 平方米；公厕、门卫 262.14 平方米。地下总建筑面积 77,595.84 平方米，其中包括人防地下室 16,121.69 平方米，地下车库 61,474.15 平方米，机动车停车位 2,098 个，非机动车停车位 1,770 个，充电桩 210 个。

1.6 经济技术指标

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

项目		单位	数值	备注
总用地面积		平方米	52,423.56	约 78.64 亩
总建筑面积		平方米	264,276.21	
地上建筑面积		平方米	186,680.37	
其中	住宅	平方米	168,360.44	
	公共配套用房	平方米	17,280.98	
	配电所、开闭所、消防控制室	平方米	996.95	
	公厕、门卫	平方米	262.14	
地下建筑面积		平方米	77,595.84	含人防建筑面积 16,121.69 平方米

项目		单位	数值	备注
居住人数		人	5,036	
居住户数		户	1,574	
容积率			3.35	
建筑密度		%	22.01	
绿地率		%	35.00	
公共绿地		平方米	18,348.00	
机动车停车位		辆	2,098	户均 1.33 辆
其中	地上机动车停车位	辆	124	
	地下机动车停车位	辆	1,974	充电桩 210 个
非机动车停车位		辆	1,770	

1.7 建设期

本项目为新建项目，计划建设工期 36 个月。开工日期为 2026 年 9 月，预计完工时间 2029 年 8 月。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得洛阳市洛龙区发展和改革委员会文件《关于洛龙区安乐水磨村城中村改造项目（二期）可行性研究报告的批复》（洛龙发改审批〔2025〕20 号）及洛阳市洛龙区发展和改革委员会文件《关于洛龙区安乐水磨村城中村改造项目（二期）项目业主变更的批复》（洛龙发改审批〔2026〕39 号），河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室《河南省房地市场平稳健康发展工领导小组办公室关于调整郑州等部分地市棚改项目的复函》（豫房稳办函〔2023〕3 号），原则同意项目建设，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洛阳市洛龙区关林街道办事处，主管部门为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为洛阳市洛龙区关林街道办事处，后续由具有相关资质的国有企业负责项目建设及运营。

关于项目债券资金使用，由洛阳市洛龙区关林街道办事处按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由洛阳市洛龙区关林街道办事处负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由洛阳市洛龙区关林街道办事处根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章 项目建设背景及社会经济效益

2.1 建设背景

城市是我国各类要素资源和经济社会活动最集中的地方，全面建成小康社会、加快实现现代化，必须抓好城市这个“火车头”，把握发展规律，推动以人为核心的新型城镇化，发挥这一扩大内需的最大潜力，有效化解各种“城市病”。要提升规划水乎，增强城市规划的科学性和权威性，促进“多规合一”，全面开展城市设计，完善新时期建筑方针，科学谋划城市”成长坐标”。要提升建设水乎，加强城市地下和地上基础设施建设，建设海绵城市，加快棚户区和危房改造，有序推进老IEI 住宅小区综合整治，力争到 2020 年基本完成现有城镇拥户区、城中村和危房改造，推进城市绿色发展，提高建筑标准和工程质量，高度重视做好建筑节能。要提升管理水乎，着力打造智慧城市，以实施居住证制度为抓手推动城镇常住人口基本公共服务均等化，加强城市公共管理，全面提升市民素质。推进改革创新，为城市发展提供有力的体制机制保障。

中共二十大报告指出，经过长期努力，我国已迈上全面建设社会主义现代化国家新征程。未来五年是全面建设社会主义现代化国家开局起步的关键时期，改革开放迈出新步伐，国家治理体系和治理能力现代化深入推进，社会主义市场经济体制更加完善，更高水乎开放型经济新体制基本形成，城乡人居环境明显改善，美丽中国建设成效显著。

“十四五”时期人民日益增长的美好生活需要和不乎衡不充分的发展之间的矛盾，在城市中主要体现在以下几个方面：一是城市基础设施、城市公共服务和城市管理水乎发展不充分，“城市病”蔓延加重；二是城市社会建设不充分、不乎衡，随着大量流动人口涌入城市，城市社会结构不均衡，社会问题和社会矛盾较多；三是城市人口和经济发展与资源环境保护不乎衡，城市发展的资源环境约束日趋紧张，亟需转变城市发展方式。

中国共产党领导社会治理的根本目的是带领人民创造美好生活。要实现这一目的，城市治理应当坚待问题导向，着力解决“城市病”等突出问题。增强城市综合

承载能力，为建设社会主义强国提供支撑。

2021 年全国两会，城市更新首次被写入政府工作报告。《“十四五”发展规划及 2035 年远景目标纲要》中也提出，将实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升，城市更新已升级为国家战略。

《河南省“十四五“城市更新和城乡人居环境建设规划》提出：到 2025 年，全省城市更新和城乡人居环境建设工作取得重要进展，城乡人居环境整体改善，现代化城市、美丽乡村建设取得显著成效，城乡综合承载能力、服务能力明显增强，城乡建设加快向绿色低碳方向转型，人民群众高质量生活环境需求初步得到保障。

到 2035 年，全省城市和乡村建设品质全面提升，城乡人居环境更加美好，城乡发展更加健康、安全、智能、绿色、环保，城乡生产、生活、生态空间相宜，自然、经济、社会、人文相融，人与自然、人与人和谐共处的幸福美好家园基本建成，美丽河南建设目标基本实现。

到本世纪中叶，美丽城乡建设达到更高水乎，人居环境、生态文明达到新高度，实现治理体系和治理能力现代化，碳中和取得重大进展，建成富强民主文明和谐美丽的社会主义现代化强省。

2.2 社会效益

安置项目的核心价值在于保障群众居住权益，破解原区域居住环境短板。原安乐、水磨、新村片区部分居民长期居住在老 IEI 区域，居住条件简陋，配套设施不完善，生活便利性不足。项目建成后，将为涉迁群众提供标准化、规范化的居住环境，彻底改善群众居住品质，让群众实现“安居”梦想。同时，安置区同步规划配套公共服务设施，完善生活服务功能，让群众在家门口就能享受便捷的生活保障，切实增强群众的获得感、幸福感和安全感，彰显以人民为中心的发展理念。对于促进洛龙区经济社会均衡发展，构建和谐社会，将起到不可替代的积极作用。

2.3 经济效益

安置项目的落地实施，首要彰显的是民生保障背后的经济拉动效应，实现民生改善与经济增长的良性互动。安置工作的推进，必然带动建筑、建材、劳务等相关产业的协同发力，激活产业链上下游的发展活力，吸纳大量劳动力参与项目建设，拓宽群众增收渠道，让群众在项目建设中获得实实在在的收益，进而提升消费意愿

与能力。同时，安置区的规划建设注重配套设施的同步完善，交通路网、生活服务、公共事业等配套工程的落地，不仅改善了群众的居住环境，更完善了区域基础设施体系，补齐了发展短板，为区域经济发展筑牢基础。这种以民生工程带动产业发展、以基础设施完善支撑经济提升的模式，既守住了民生底线，又激活了即时性经济增长动能，实现了“民生温度”与“发展速度”的双向提升，进而带动社会经济综合发展。

2.4 项目公益性

民生事业的繁荣与否直接能反映出城市的现代化水平、社会服务能力、以及当地基础建设的力度。该项目的建设，可以更新城市基础设施，改善城市环境，提高城市竞争力。同时，本项目可以促进土地资源的合理利用，优化城市空间布局，为城市的可持续发展奠定基础。该项目的建设，对于政府形象和公信力的提升具有重要的作用。政府通过实施本项目，可以改善居民的生活条件和生活环境，提高居民的生活质量和社会福利水平。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、基本预备费和建设期利息。

3.2 估算说明

1.国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2.《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10 号）；

3.《建设工程工程量消单计价标准》GB/T50500-2024；

4.《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670 号）；

5.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HAOl-31-2016）；

6.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

7.《建设项目投资估算编审规程》；

8.近期《洛阳市建设工程造价信息》；

9.主要材料价格及设备价格的确定依据市场及有关厂家报价；

10.本项目投资估算范围及内容为新建住宅、配套建筑、地下室等子项以及子项对应的建筑工程、安装工程、设备购置费和工程建设其他费、预备费；

11.建设单位管理费：按（财建〔2016〕504 号）文件规定计算；

12.勘察设计费按工程勘察设计收费标准（2002 年修订版）文件规定计取；

13.施工图审查费：按豫发改收费〔2011〕534 号文，按设计费的 8.00%计取；

14.工程咨询费：按照国家计委计价格〔1999〕1283 号文计取以及发改价格〔2015〕299 号文规定计算；

15.工程招标代理服务费：按照按计委计价〔2002〕1980 号文及发改价格〔2011〕534 号文的规定计取；

16.工程造价咨询费：按豫发改收费〔2008〕2510 号文计及国家发改委发改价格（2015）299 号；

17.工程监理费：按豫建监协〔2015〕19 号；

18.《河南省建设工程施工监理费计费规则》的通知》及发改价格〔2015〕299 号文规定计取计算；

19.城市配套费：按照洛政办（2017）95 号规定计费；

20.基本预备费按 5.00%计取；

21.其它费用按有关规定计取。

3.3 投资估算表

本项目总投资 96,661.31 万元，其中：工程费用 77,142.20 万元，工程建设其他费用 7,373.33 万元，基本预备费 4,225.78 万元，建设期利息 7,920.00 万元。项目投资估算表如下：

表 3-1 投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程项目名称	估算金额（万元）					经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	金额合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	工程费用	60,975.26	15,486.94	680.00		77,142.20	平方米			
1	地上建筑	39,956.37	9,989.10			49,945.46	平方米			
1.1	住宅建筑	35,221.00	8,805.26			44,026.26	平方米	168,360.44	2,615.00	
1.2	社区配套设施	3,774.17	943.54			4,717.71	平方米	17,280.98	2,730.00	
1.3	配电所、开闭所、消防控制室	877.32	219.33			1,096.65	平方米	996.95	11,000.00	
1.4	公厕、门卫	83.88	20.97			104.86	平方米	262.14	4,000.00	
2	地下建筑	19,043.79	4,760.95			23,804.74	平方米			
2.1	地下车库	14,852.15	3,713.04			18,565.19	平方米	61,474.15	3,020.00	
2.2	人防地下室	4,191.64	1,047.91			5,239.55	平方米	16,121.69	3,250.00	
3	总图及附属工程	1,880.10	481.89	80.00		2,441.99	平方米			
3.1	道路硬化	540.94	135.24			676.18	平方米	22,539.24	300.00	
3.2	景观绿化	278.90	69.72			348.62	平方米	18,348.25	190.00	
3.3	室外照明	196.26	49.06			245.32	平方米	40,887.49	60.00	
3.4	室外给排水	327.10	81.77			408.87	平方米	40,887.49	100.00	
3.5	燃气费	314.80	78.70			393.50	户	1,574	2,500.00	

序号	工程项目名称	估算金额（万元）					经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	金额合计	单位	数量	单位价值（元）	
3.6	二次供水费	211.60	52.90			264.50	平方米	264,496.35	10.00	
3.7	机动车充电桩	10.50	14.50	80.00		105.00	个	210	5,000.00	
4	设备费	95.00	255.00	600.00		950.00				
4.1	电梯	95.00	255.00	600.00		950.00	台	38	250,000.00	
二	工程建设其他费用				7,373.33	7,373.33				
1	工程勘察费				617.14	617.14		77,142.20	0.60%	发改价格〔2015〕299号文；计价格〔2002〕10号文
2	工程设计费				1,157.13	1,157.13		77,142.20	1.50%	发改价格〔2015〕299号文；计价格〔2002〕10号文
3	前期工作咨询费				26.30	26.30				发改价格〔2015〕299号文
4	环境影响咨询费				25.09	25.09				豫发改收费〔2011〕627号文；国家计价格〔2002〕125号文
5	文物普探费				9.23	9.23		11,536.07	8.00元/平方米	不含文物发掘费
6	招标代理费				29.88	29.88		59,757.74	0.05%	发改价格〔2015〕299号；计价格〔2002〕1980号文
7	工程造价咨询服务费				597.58	597.58		59,757.74	1.00%	

序号	工程项目名称	估算金额（万元）					经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	金额合计	单位	数量	单位价值（元）	
8	水土保持方案编制费				26.10	26.10				
9	工程监理费				418.30	418.30		59,757.74	0.70%	
10	建设单位管理费				478.06	478.06		59,757.74	0.80%	
11	消防检测费				31.74	31.74		264,496.35	1.20 元/平方米	
12	城市基础设施配套费				3,173.96	3,173.96		264,496.35	120.00 元/平方米	
13	施工图审查费				95.61	95.61		59,757.74	1.60‰	
14	场地准备及临时设施费				597.58	597.58		59,757.74	1.00%	
15	工程保险费				89.64	89.64		59,757.74	1.50‰	
三	建设预备费				4,225.78	4,225.78		（一+二）*5.00%		
四	建设期利息				7,920.00	7,920.00				
五	合计	60,975.26	15,486.94	680.00	19,519.11	96,661.31				

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 专项债券形成资产情况

本项目专项债券形成资产相关内容具体如下：

资产类型		数量	预估价值（万元）	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	上缴财政比例
一级科目	二级科目							

资产类型		数量	预估价值（万元）	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	上缴财政比例
一级科目	二级科目							
固定资产	住宅用地	360.00 亩	96,661.31	洛阳市洛龙区关林街道办事处	洛阳市洛龙区关林街道办事处	土地出让收入	是	75.03%

3.5 资金筹措计划

本项目总投资 96,661.31 万元，其中：财政资金 27,661.31 万元，专项债券资金 69,000.00 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	10,000.00	10,000.00	7,661.31	27,661.31	28.62%
专项债券资金	30,000.00	20,000.00	19,000.00	69,000.00	71.38%
合计	40,000.00	30,000.00	26,661.31	96,661.31	100.00%
占比	**41.38%**	**31.04%**	**27.58%**	**100.00%**	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

3.6 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，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，不得用于城市巨型雕塑、过度化景观改造、街区亮化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，不得用于体育馆、文化馆、文化中心、会展中心、市政公园、市政广场、城市水系、园林景观等商业设施本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

3.7 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.《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）；

12.项目可行性研究报告及批复。

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 69,000.00 万元，2026 年计划使用 30,000.00 万元，2027 年计划使用 20,000.00 万元，2028 年计划使用 19,000.00 万元；本次申请使用 2,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务

信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下。

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		30,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 2 年	30,000.00	20,000.00		50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 3 年	50,000.00	19,000.00		69,000.00	4.00%	2,760.00	2,760.00
第 4 年	69,000.00			69,000.00	4.00%	2,760.00	2,760.00
第 5 年	69,000.00			69,000.00	4.00%	2,760.00	2,760.00
弟 6 年	69,000.00			69,000.00	4.00%	2,760.00	2,760.00
第 7 年	69,000.00		30,000.00	39,000.00	4.00%	2,760.00	32,760.00
第 8 年	39,000.00		20,000.00	19,000.00	4.00%	1,560.00	21,560.00
第 9 年	19,000.00		19,000.00		4.00%	760.00	19,760.00
合计		69,000.00	69,000.00			19,320.00	88,320.00

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、2025 年居民消

费价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%、0.00%，四年平均涨幅=（2.00%+0.20%+0.20%+0.00%）÷4=0.60%。

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 36 个月，债券分三年申请，收益期 6 年。

2.需求分析

1.项目与洛龙区资源禀赋及城市发展定位的契合度

洛龙区是洛阳市的行政中心、经济中心、文化和体育中心，常住人口 73.3 万，城镇化率已达 85.5%。随着城市能级持续跃升，“十四五”期间地区生产总值从 470.2 亿元增长至 704.8 亿元，经济总量居全市第二。安乐水磨村位于洛龙区核心区域，其现状与洛龙区作为“现代化首善之区”的定位形成显著落差。该村基础设施老旧、建筑密度高、公共服务配套不足，属于典型的“城市中的村庄”形态，与周边已建成的现代化城区在空间品质、功能配套上存在断层。实施改造是补齐洛龙区城市空间短板、实现全域城市化品质统一的内在要求。

2.与产业基础及行业发展趋势的契合度

洛龙区已形成先进制造、新文旅、平台经济和楼宇经济三大主导产业，第三产业占比达 74.1%。水磨村地处洛龙区生活服务功能核心圈层，改造后的社区配套用房及底层商业空间，可有效承接周边产业人口的居住与消费需求。从行业趋势看，国家及洛阳市城市更新政策明确要求“坚持‘留改拆’并举”，对城中村实行“拆除重建”类更新方式。本项目采用集中安置模式，配套建设地下车库、充电桩等现代化设施，符合城市开发建设由外延扩张向内涵提升转变的行业导向。

3.与本地特色及未来规划的契合度

洛阳市城市更新专项规划将城中村列为“潜力最大的更新资源”之一，总体构建“两轴、四带、四区、七片”的更新格局，洛龙区处于城市核心公共空间更新发展区范围内。洛阳市城市更新行动计划明确“持续推动 19 个城中村改造，确保 2027 年年底前全部建成交房”，本项目已纳入 2023 年省棚户区改造台账，属于必须完成的刚性任务。同时，洛龙区“十五五”规划正在编制中，城市更新和完整社区建设是重点内容，本项目将为洛龙区后续城中村改造提供示范样本。

4.当前亟待解决的突出短板

短板一：居住安全与基础设施严重滞后。水磨村现有建筑多为村民自建房，建筑密度大、消防通道不畅、抗震设防标准低，存在较大安全隐患。给排水、供配电等市政管网年久失修，与洛龙区城区绿化率 49%、人均绿地 85 平方米的整体宜居水平形成强烈反差。

短板二：公共服务配套严重不足。1,574 户安置需求背后，是数千居民对社区服务、停车、充电、公共活动空间的迫切需求。洛龙区虽已建成 67 个体育公园、29 座城市书房，但城中村区域公共服务可达性明显偏低，“一刻钟便民生活圈”尚未覆盖。

短板三：土地集约利用效率低下。水磨村现状容积率远低于洛龙区平均水平，土地产出效益与区位价值严重不匹配。洛阳市城市更新规划明确提出“促进建设用地节约集约”，城中村低效用地盘活是提升洛龙区土地资源配置效率的关键环节。

5.项目建设能解决当地的突出问题

①水磨村现状为城中村自建住宅，房屋建设年代不一，建设标准参差不齐，房屋密度大，户均居住空间局促，建筑布局杂乱；缺少统一规划的小区道路，内部巷道狭窄；无集中地下停车空间，车辆沿路随意停放，停车供需矛盾尖锐。

项目建成后，可实现群众由自建民房向成套现代化安置房转变，解决原有房屋布局乱、居住环境差的民生痛点，圆群众安居回迁诉求。

②现状自建住宅给排水管网混杂，雨污分流不到位；供电线路私拉乱接，缺少标准化变电、开闭、消防配套；无集中充电桩，新能源汽车使用不便；缺少标准化公厕、安防消防系统，基础设施达不到现代化城市社区标准。

项目统一建设小区内部道路、给排水、供配电系统，配套标准化变电室、开闭所、消防控制室、公厕门卫，实现雨污规范排放、供电消防系统标准化建设，从根源解决城中村管网混乱、线路私搭乱建等问题。

③原有村庄公共服务用房面积不足、功能简陋，养老、便民服务、党群活动空间不足，距离 15 分钟完整生活圈建设目标差距较大，不能满足村改居之后居民现代化社区生活需求。

新建地下车库，配置机动车停车位 2098 个、非机动车停车位 1770 个，配套 210 个充电桩，实现人车分流，化解片区停车缺口，适配新能源汽车普及使用需求。

④城中村自建模式土地利用粗放，建筑无序蔓延，既浪费土地资源，又与隋唐洛阳城遗址周边规划管控要求存在矛盾，制约安乐街道片区整体城市更新推进。

设置 17280.44 ㎡社区配套用房，可承载党群服务、养老服务、便民服务等功能，完善社区公共服务载体，助力构建片区 15 分钟生活圈，满足村改居之后居民多元化生活服务需求。

⑤自建房屋消防条件差，消防通道不通畅，存在消防隐患；地下无规范人防工程，城市防灾减灾能力不足；村庄环境治理难度大，环境面貌与洛龙区城市形象不匹配，基层社区治理硬件条件受限。

配建 16121.69 ㎡人防地下室，落实人防建设要求，补齐片区防灾避险硬件短板；标准化消防设施同步建设，消除原有自建房屋消防通道堵塞、消防设施缺失的安全隐患。

综上，本项目建设既是落实省级棚改台账任务、保障群众回迁安居的民生工程，又深度契合洛龙区安乐街道资源禀赋、历史文化特色、产业基础、城市更新行业趋势与区域发展规划，能够系统化解片区人居、市政、公共服务、安全治理、土地利用等多方面突出短板，项目实施具备充分的必要性。

3.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	可用于出让土地	土地出让收入	180,000.00	100.00%
合计			**180,000.00**	**100.00%**

（1）出让土地面积

本项目涉及安置村庄范围面积为 360.00 亩，均为住宅用地。

（2）出让土地价格

根据中国土地市场网公开查询，洛阳市洛龙区及周边地区土地市场成交情况如下：

序号	取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	出让价格（万元）	单价（万元/亩）
1	2026-5-6	洛龙区唐韵路与伊水西路西南角	普通商品住房用地（二类）	65.71	25,380.00	386.22
2	2026-3-31	洛龙区通衢路与金城寨街西南角	普通商品住房用地（二类）	92.20	46,101.00	500.01
3	2025-7-28	洛龙区太康东路与尚贤街东南角	普通商品住房用地（二类）	59.93	35,226.00	587.78
4	2025-6-5	洛龙区太康东路与唐坊街东北角	普通商品住房用地（二类）	57.72	33,182.00	574.84
5	2024-6-11	洛龙区尚贤街与宜人东路交叉口东北角	城镇住宅-普通商品住房用地	37.23	23,454.00	630.03
6	2024-3-13	洛龙区牡丹大道与子美街西南角	城镇住宅-普通商品住房用地	66.77	33,854.00	507.02
平均值（万元/亩）				**530.98**		

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002026B000138
项目名称：	洛龙区通衢路与金城寨街西南角		
项目位置：	洛龙区通衢路与金城寨街西南角		
土地面积(㎡)：	61467.67		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	46101

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	2026-04-30	23050.5	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）
	2	2027-03-31	23050.5	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息

土地使用权人：	洛阳晟工建设咨询有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.3	约定交地时间：	2026-03-31
约定开工时间：	2027-03-31				约定竣工时间：	2030-03-31
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2026-03-31

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

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002026B000144
项目名称：	洛龙区唐韵路与伊水西路西南角		
项目位置：	洛龙区唐韵路与伊水西路西南角		
土地面积(㎡)：	43809.87		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	四级	成交价格(万元)：	25380

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	2026-07-05	25380	--

土地使用权人：	洛阳龙门建设投资管理有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.3	约定交地时间：	2026-05-06
约定开工时间：	2027-05-06				约定竣工时间：	2030-05-06
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2026-05-06

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

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002025B000311
项目名称：	洛龙区太康东路与尚贤街东南角		
项目位置：	洛龙区太康东路与尚贤街东南角		
土地面积(㎡)：	39953.71		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	35226

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	2026-07-28	17613	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息
	1	2025-08-28	17613	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）

土地使用权人：	河南省中成房地产开发集团有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.5	约定交地时间：	2025-07-28
约定开工时间：	2026-07-28				约定竣工时间：	2029-07-28
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2025-08-04

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

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002025B000211
项目名称：	洛龙区太康东路与唐坊街东北角		
项目位置：	洛龙区太康东路与唐坊街东北角		
土地面积(㎡)：	38482.58		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	33182

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	2026-06-05	16591	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息
	1	2025-07-05	16591	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）

土地使用权人：	河南浩德文澜置业有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.6	约定交地时间：	2025-06-05
约定开工时间：	2026-06-05				约定竣工时间：	2029-06-05
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2025-06-05

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

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002024B000222
项目名称：	洛龙区尚贤街与宜人东路交叉口东北角		
项目位置：	洛龙区尚贤街与宜人东路交叉口东北角		
土地面积(㎡)：	24818.13		
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)：	23454

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-09-11	11727	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（三个月内，不计利息）
	2	2025-06-11	11727	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息。

土地使用权人：	洛阳拓元置业有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.6	约定交地时间：	2024-06-11
约定开工时间：	2025-06-11				约定竣工时间：	2028-06-11
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2024-06-11

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

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级			电子监管号：	4103002024B000115
项目名称：	洛龙区牡丹大道与子美街西南角				
项目位置：	洛龙区牡丹大道与子美街西南角				
土地面积(㎡)：	44514.22				
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70			行业分类：	房地产业
土地级别：	三级			成交价格(万元)：	33854
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	2024-04-13	16927	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）	
	2	2025-03-13	16927	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息。	
土地使用权人：	洛阳城市发展投资集团有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 2.5		约定交地时间：	2024-03-13
约定开工时间：	2025-03-13			约定竣工时间：	2028-03-13
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府			合同签订日期：	2024-03-13

*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

本项目住宅用地土地价格均以可参考的项目区域近似地段近期出让土地的平均单价为基础进行测算。基于谨慎性原则，即住宅用地土地价格以 500.00 万元/亩进行测算，运营期内暂不考虑增长。

（3）出让计划

根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共 6 年，即在债券存续期第 4-9 年内平均出让计算。

4.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：	
上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔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

类型	征收标准
	号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，洛阳市洛龙区等别为六，标准为 65.00 元/平方米，本项目按土地出让面积与土地出让纯收益标准 65.00 元/平方米的 30.00%提取。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
公共交通基础设施建设发展专项资金	根据洛阳市人民政府办公室《关于印发洛阳市轨道交通发展专项资金管理暂行办法的通知》（洛政办〔2018〕24 号）的规定，按照土地出让总价 10.00%提取公共交通基础设施建设发展专项资金。
2.土地收益提取各类资金	
其中：	
教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），教育资金为土地出让收益的 10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）从土地出让收益中提取 10.00%用于农田水利建设。

5.净收益分析

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

表 5-4 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、运营收入							
1.住宅用地土地出让收入	180,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
出让面积（亩）	360.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
出让价格（万元/亩）		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
收入合计	180,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
二、运营支出							
1.上解省财政费用	5,400.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
2.农业土地开发资金	468.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00
3.国有土地收益基金	3,600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
4.保障性安居工程资金	5,400.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
5.洛阳市的公共交通基础设施建设发展专项资金（轨道交通建设专项资金）	18,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
6.教育资金	14,713.20	2,452.20	2,452.20	2,452.20	2,452.20	2,452.20	2,452.20
7.农田水利建设资金	14,713.20	2,452.20	2,452.20	2,452.20	2,452.20	2,452.20	2,452.20
支出合计	62,294.40	10,382.40	10,382.40	10,382.40	10,382.40	10,382.40	10,382.40

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
三、运营收益	117,705.60	19,617.60	19,617.60	19,617.60	19,617.60	19,617.60	19,617.60

6.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-5 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	180,000.00				30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
经营活动支出（含税费）	62,294.40				10,382.40	10,382.40	10,382.40	10,382.40	10,382.40	10,382.40
经营活动产生的现金净额	117,705.60				19,617.60	19,617.60	19,617.60	19,617.60	19,617.60	19,617.60
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	96,661.31	40,000.00	30,000.00	26,661.31						
投资活动产生的现金净额	-96,661.31	-40,000.00	-30,000.00	-26,661.31						
三、融资活动产生的现金										
财政预算资金	27,661.31	10,000.00	10,000.00	7,661.31						
债券资金	69,000.00	30,000.00	20,000.00	19,000.00						
银行借款										
偿还债券本金	69,000.00							30,000.00	20,000.00	19,000.00

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
偿还银行借款本金										
支付债券利息	13,360.00				2,760.00	2,760.00	2,760.00	2,760.00	1,560.00	760.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	14,301.31	40,000.00	30,000.00	26,661.31	-2,760.00	-2,760.00	-2,760.00	-32,760.00	-21,560.00	-19,760.00
四、净现金流量	35,345.60				16,857.60	16,857.60	16,857.60	-13,142.40	-1,942.40	-142.40
五、累计现金流量	35,345.60				16,857.60	33,715.20	50,572.80	37,430.40	35,488.00	35,345.60

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-6 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,200.00	1,200.00	
第 2 年		2,000.00	2,000.00	
第 3 年		2,760.00	2,760.00	
第 4 年		2,760.00	2,760.00	19,617.60
第 5 年		2,760.00	2,760.00	19,617.60
第 6 年		2,760.00	2,760.00	19,617.60
第 7 年	30,000.00	2,760.00	32,760.00	19,617.60
第 8 年	20,000.00	1,560.00	21,560.00	19,617.60
第 9 年	19,000.00	760.00	19,760.00	19,617.60
合计	69,000.00	19,320.00	88,320.00	117,705.60
本息覆盖倍数	1.33			

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

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 117,705.60 万元，应付债券本金及利息合计 88,320.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.33 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

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

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

新乡高新区和兴安置区（一期）项目
实施方案

日期：二零二六年十月

目录

第一章项目概况.....1
1.1 项目名称.....1
1.2 项目参与单位.....1
1.3 项目性质.....1
1.4 建设地点.....2
1.5 建设规模及内容.....2
1.6 项目手续.....3
1.7 建设期.....4
1.8 项目总投资.....5
1.9 主要经济技术指标.....5
1.10 主管部门责任.....5
第二章项目社会经济效益.....6
2.1 项目建设背景.....6
2.2 项目的提出.....7
2.3 社会效益.....8
2.4 经济效益.....10
2.5 公益性.....11
第三章项目投资估算与资金筹措.....12
3.1 估算范围.....12
3.2 估算说明.....12
3.3 投资估算.....13
3.4 资金筹措计划.....17
3.5 债券资金使用合规性.....17
3.6 项目资金保障措施.....18
第四章项目专项债券融资方案.....19
4.1 编制依据.....19
4.2 债券使用计划.....19

4.3 债券信息披露 20
4.4 投资者保护措施 20
第五章项目收益与融资自求平衡分析 22
5.1 应付债券本息情况 22
5.2 经营现金流入 22
5.3 项目本息覆盖倍数 29
5.4 总体评价结果 29
第六章风险分析 30
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 30
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 30
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 30
第七章事前绩效评估 32
7.1 项目概况 32
7.2 评估内容 32
7.3 评估结论 32

第一章 项目概况

1.1 项目名称

新乡高新区和兴安置区（一期）项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局为本项目主管部门。

2.项目单位

新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

新乡高新技术产业开发区管理委员会持有新乡市机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码为11410700005512937W），机构性质为机关，机构地址为河南省新乡市高新区新飞大道1789号火炬园综合楼，负责人为巩红敏。

2021年3月5日，新乡高新技术产业开发区管理委员会下发《新乡高新区管委会关于调整现有组织结构的通知》（新开〔2021〕20号），调整后的部门包括新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局。

因此，新乡高新技术产业开发区管理委员会系依法设立并有效存续的行政机关，具备独立法人资格，新乡高新技术产业开发区管理委

员会自然资源规划建设局系其依法设立的内设机构，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

本项目拟建地点位于南二环路、三干河、关堤街、高新西路围合区域。

1.5 建设规模及内容

根据新乡市规划设计研究院编制的的《新乡高新区和兴安置区(一期）项目可行性研究报告》和河南省新乡高新技术产业开发区经济发展局出具的《新乡高新区和兴安置区（一期）项目可行性研究报告项目的批复》（新开经〔2021〕72 号）文件：

项目规划用地面积 40,868.71 平方米，总建筑面积 126,182.72 平方米，其中地上建筑面积 86,635.60 平方米、地下建筑面积 39,547.12 平方米。该项目计划建设 671 套安置住房。

（1）建筑工程

建设内容包括 9 栋住宅楼，分别为 6 层框架结构、16 层、17 层、18 层和 25 层框剪结构，1 栋 4 层框架多功能服务中心及配套建筑（含配电室和开闭所），地下框架结构的机动车停车库。

（2）室外工程

包括项目区内道路及硬化、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、热力、消防、弱电等基础设施工程。

1.6 项目手续

1.项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年7月18日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于调整开封等市部分棚改项目计划的通知》（豫房稳办〔2022〕4号），同意新增和兴安置区（一期）项目列入国家棚改计划。本项目征收房屋范围为普堤自然村、白马村部分区域，安置住房四至范围为南二环路、三干河、关堤街、高新西路围合区域，年度计划情况为年度计划征收户数242户，年度计划征收房屋建筑面积133,800平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）671套/户。

2.项目立项审批

（1）根据新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局于2021年6月24日出具的《关于新乡高新区和兴安置区项目建议书的批复》（新开经〔2021〕35号），新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局同意该项目建议书。

（2）根据新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局于2021年12月20日出具的《关于调整新乡高新区和兴安置区项目建议书的批复》（新开经〔2021〕71号），新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局同意该项目建议书调整。

（3）根据新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局于2021年12月22日出具的《关于新乡高新区和兴安置区（一期）可行性研究报告的批复》（新开经〔2021〕72号），新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局同意该项目可行性研究报告。

3.项目规划及用地审批

（1)根据新乡市自然资源规划建设局于2021年7月21日作出的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第4107002021K0001号），本项目已取得建设项目用地预审与选址意见。

（2)根据新乡市自然资源规划建设局于2021年8月18日作出的《建设用地规划许可证》（地字第4107002021K0007号），本项目已取得建设用地规划许可。

（3）根据新乡市自然资源规划建设局于2021年12月24日作出的《建设工程规划许可证》（建字第4107002021K0034号），本项目已取得建设工程规划许可。

4.项目施工审批

根据高新区自然资源规划建设局于2022年3月29日作出的《建筑工程施工许可证》（编号410702G202203290101），本项目部分工程已取得建筑工程施工许可。

1.7 建设期

本项目计划建设周期36个月。实际开工日期2022年6月，因资金到位情况，完工时间预计延期至2026年12月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 72,021.22 万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	项目		单位	数量
1	规划用地面积		m²	40,868.71
2	总建筑面积		m²	126,182.72
2.1	地上建筑面积		m²	86,635.60
2.2	地下建筑面积		m²	39,547.12
3	机动车停车位		辆	970
	其中	地上机动车停车位	辆	47
		地下机动车停车位	辆	923
4	非机动车停车位		辆	1134
	其中	地上非机动车停车位	辆	460
		地下非机动车停车位	辆	674

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

2017 年 3 月 5 日，第十三届全国人民代表大会第一次会议在北京人民大会堂开幕。国务院总理李克强作政府工作报告支出要更好解决群众住房问题。启动新的三年棚改攻坚计划。加大公租房保障力度，对低收入住房困难家庭要应保尽保，将符合条件的新就业无房职工、外来务工人员纳入保障范围。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让广大人民群众早日实现安居宜居。

河南省政府下发的《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）提出，以科学发展观为指导，适应新型城镇化、工业化发展需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上,优先推进建成区内的城中村改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、城中村统一纳入棚户区改造范围。

2015 年 1 月 18 日，河南省住房和城乡建设厅厅长裴志扬表示，要抓住国家大规模推进棚户区改造和扩大住房消费的政策机遇，今年河南省将加快构建以市场为主满足多元化住房需求、以政府为主提供

基本住房保障的住房体系，改善城镇居民居住条件。

2.2 项目的提出

本项目区内建筑主要为居民住宅，以低层建筑居多。建筑破旧，大多成院落或沿道路分布，布局较为杂乱，环境差，公共基础设施陈旧，部分区域公共设施不齐全。新乡高新区根据市、区整体规划，为加快推进高新区健康有序地发展，扩大城区框架，德源路关堤乡境内路段需向东延伸需拆迁塔小庄、白马村民住宅。

项目单位根据新乡高新技术产业开发区管理委员会的要求，结合新乡市的发展规划，提出了该建设项目。

安置房，是政府进行城市道路建设和其他公共设施建设项目时，对被拆迁住户进行安置所建的房屋。安置的对象是城市居民被拆迁户，也包括征地拆迁房屋的农户。根据需求调查表明，随着城市建设发展步伐的进一步加快，现有的安置房数量已不能满足拆迁户的需求，因此尽可能新建更多高品质的拆迁安置房、不断满足拆迁户的需求已迫在眉睫。

本项目拆迁安置小区是为加快高新区建设步伐，维护被拆迁人的合法权益，保障被拆迁人的居住条件，推动拆迁工作的顺利开展，贯彻货币化补偿、政策优惠安置原则，落实“先建安置房，再征地拆迁”的工作思路而兴建的，是新乡高新技术产业开发区政府为民办实事的重大项目。项目建成以后，将解决被征地拆迁群众的安置，解决拆迁户的居住问题。

项目建设为加快新乡市城市建设步伐,维护被拆迁人的合理权益，

保障被拆迁人的居住条件，推动拆迁工作的开展，落实“先建安置房，再征地拆迁”的征地拆迁工作新思路等措施的执行奠定良好的基础。

2.3 社会效益

2.3.1 新乡高新区和兴安置区项目是贯彻十九届四中重要思想、落实科学发展观的具体体现。

党的十八大以来，我们党领导人民统筹推进“五位一体”总体布局、协调推进“四个全面”战略布局，推动中国特色社会主义制度更加完善、国家治理体系和治理能力现代化水平明显提高，为政治稳定、经济发展、文化繁荣、民族团结、人民幸福、社会安宁、国家统一提供了有力保障。坚持以人民为中心的发展思想，不断保障和改善民生、增进人民福祉，走共同富裕道路的显著优势。必须健全幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶等方面国家基本公共服务制度体系，注重加强普惠性、基础性、兜底性民生建设，保障群众基本生活。确保人民安居乐业、社会安定有序，建设更高水平的平安中国。

如果广大拆迁居民、村民可以享有可靠的拆迁安置保障，就可以安居乐业，解决他们的后顾之忧。住房保障制度是社会保障制度的重要构成部分，建设规范合理的拆迁安置住房是建立完善的住房保障体系的重要环节之一，是构建社会稳定、维护国家安全的重要举措，是各级政府关注民生，以人为本，执政为民的具体体现，是关心和维护人民群众切身利益的实际行动，是政府为人民办实事，履行政府责任的客观要求。

2.3.2 改善民生、促进政府与老百姓构建和谐社会的需要。

住房问题作为人的最基本的生活需求，是广大人民群众最关心、最直接、最迫切需要解决的实事难事之一。因此，建设拆迁安置保障住房，满足被拆迁人的基本住房需求，既关系到千家万户拆迁居民的切身利益，也是人民政府义不容辞的重要职责所在。建设拆迁安置住房，让符合条件的被拆迁人住得上经济、实用的拆迁安置住房，对于维护社会稳定，体现社会公平，对于建设和谐社会具有重要意义。

2.3.3 安置区建设项目，是坚持以人为本、全面建设小康社会的需要。

社会保障是保持社会稳定和实现社会和谐的“托底”机制，如果广大人民群众可以享有可靠的社会保障，就可以安居乐业。住房保障制度是社会保障制度的重要构成部分，实施拆迁安置是建立完善的住房保障体系的重要环节，是各级政府关注民生，以人为本，执政为民的具体体现，是关心和维护人民群众切身利益的实际行动，是政府为人民办实事，履行政府责任的客观要求。住房问题作为人的最基本的生活需求，是广大人民群众最关心、最直接、最迫切需要解决的实事难事之一。随着新乡市住房制度改革的深入推进，广大市民居住条件、居住环境有了较大改善。由于中低收入家庭难以买得起商品房，住房问题就不可能完全依靠市场去解决。因此，建立包括经济适用住房在内的住房保障体系，满足中低收入家庭的基本住房需求，既关系到千家万户中低收入家庭的切身利益，也是人民政府义不容辞的重要职责所在。对于解决中低收入家庭住房问题，维护社会稳定，体现社会公

平，建设和谐新乡具有重要意义。

本项目实施后，将有效解决此区域低收入家庭的住房困难问题，改善区域内居民的居住环境和居住质量，通过改造还将加快新乡市基础设施建设进程，改变城市基础设施条件，德源路东延工作取得突破性进展。为城市招商引资提供了有力的保证，也为其他区的改造提供了借鉴。

总之，新乡高新区和兴安置区（一期）项目是一项政府民心工程，对于加速城市化进程，提高城市化建设水平，增加城市整体功能，优化投资环境，提高居民生活水平和生活质量，促进社会安全稳定，全面建设小康社会，有着极大地促进作用。

2.4 经济效益

城中村的改造有利于拉动新乡市投资和消费,进而促进经济增长。从投资方面来看，城中村改造可带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业岗位，对启动内需拉动经济增长的作用十分明显。

城中村的改造有利于改善新乡市低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善新乡市社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

城中村的改造有利于新乡市城市土地实现集约高效利用，改善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建

设创造良好的环境。

2.5 项目公益性

将有效解决此区域低收入家庭的住房困难，改善区域内居民的居住环境和居住质量，通过改造还将加快新乡市基础设施建设进程，改变城市基础设施条件，德源路东延工作取得突破性进展。为城市招商引资提供了有力的保证，也为其他区的改造提供了借鉴。

通过本项目的改造可以告别破旧低矮的旧房子，改善城乡落后的面貌，解决脏乱差的环境，能够使拆迁区域人民群众感受城市化进程带来的便利，提高幸福指数，拉近了党和群众之间的感情，增强社会的凝聚力，因此具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围为工程建设费用、其他费用、基本预备费、建设期利息。

3.2 估算说明

1.项目单位提供的有关基础材料及技术资料；

2.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

3.《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；

4.《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）；

5.《河南省人民政府办公厅关于加快推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（豫政办〔2016〕4号）；

6.《新乡市人民政府关于印发〈新乡市中心城区棚户区（城中村）改造房屋征收与补偿暂行办法〉的通知》（新政文（2017）173号）；

7.《新乡市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》；

8.新乡高新区和兴安置区（一期）项目规划总平面布置图；

9.国家颁发的有关建筑、电气、消防、给排水等各专业设计规程、规范和设计标准；

10.项目单位提供的有关数据、资料。

3.3 投资估算

本项目估算总投资为72,021.22万元，其中工程费用45,184.39万元，其他费用20,448.05万元，预备费用2,428.78万元，建设期利息3,960.00万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用（元/平方米）	建筑工程费用	设备费用	其它费用	合计	备注
一	工程费用	126,182.72		44,509.39	675.00		45,184.39	
1	建筑工程	126,182.72		39,764.26			40,439.26	
1.1	地上建筑	86,635.60		25,922.77			25,922.77	
1.1.1	住宅建筑	82,820.18	3,000.00	24,846.05			24,846.05	含简装
1.1.2	多功能服务中心	3,108.32	3,100.00	963.58			963.58	
1.1.3	配套建筑	707.10	1,600.00	113.14			113.14	含开闭所、配电室等
1.2	地下建筑	39,547.12	3,500.00	13,841.49			13,841.49	
1.3	电梯	27.00	250,000.00		675.00		675.00	25 万元/台
2	基础设施			4,745.13			4,745.13	
2.1	道路及硬化	10,218.00	260.00	265.67			265.67	
2.2	供水工程	126,182.72	20.00	252.37			252.37	
2.3	排水工程	126,182.72	30.00	378.55			378.55	
2.4	消防工程	126,182.72	30.00	378.55			378.55	
2.5	供电工程	126,182.72	80.00	1,009.46			1,009.46	
2.6	供气工程	126,182.72	30.00	378.55			378.55	
2.7	供热工程	126,182.72	90.00	1,135.64			1,135.64	
2.8	照明工程	126,182.72	10.00	126.18			126.18	

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用（元/平方米）	建筑工程费用	设备费用	其它费用	合计	备注
2.9	绿化及景观工程	12,260.00	300.00	367.80			367.80	
2.1	智能化工程	126,182.72	20.00	252.37			252.37	
2.11	大门及其他			200.00			200.00	（含大门、围墙等）
二	其他费用					20,448.05	20,448.05	
1	土地费用	40,868.71	3,900.00			15,938.80	15,938.80	按每亩 260 万元计入
2	拆迁安置费用					2,910.18	2,910.18	
2.1	临时安置补助	㎡	242.00	2000 元/户，24 个月		1,161.60	1,162.00	
2.2	居民搬迁补助费	㎡	242.00	1000 元/户，按搬迁 2 次补助		48.40	48.00	
2.3	地上附属物补偿	户	242.00	21,000.00		508.20	508.00	
2.4	提前搬迁奖励费	户	242.00	10,000.00		242.00	242.00	
2.5	按期搬迁补贴奖励	㎡	133,800.00	16 元/㎡		214.08	214.00	
2.6	建筑物拆除、清运、处理费	㎡	133,800.00	55.00		735.90	736.00	
3	前期工程费用					625.82	625.82	
3.1	三通一平费	126,182.72	10.00			126.18	126.18	按每平方米 10 元计取
3.2	勘察费					40.00	40.00	

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用（元/平方米）	建筑工程费用	设备费用	其它费用	合计	备注
3.3	设计费	126,182.72	30.00			378.55	378.55	
3.4	审图费					63.09	63.09	
3.5	可研报告编制费					11.00	11.00	按市场价计取
3.6	能评报告编制费					7.00	7.00	按市场价计取
4	规费					433.18	433.18	
4.1	公共基础设施配套费	86,635.60	50.00			433.18	433.18	市政大配套免70元
5	工程监理费					150.00	150.00	按监理费取费标准
6	造价咨询费					103.69	103.69	千分之四
7	建设单位管理费					259.23	259.23	
8	招标代理费					27.15	27.15	
三	预备费					2,428.78	2,428.78	
1	基本预备费					2,428.78	2,428.78	费率5%
四	建设投资			44,509.39	675.00	22,876.83	68,061.22	（1+2+3）
五	建设期利息					3,960.00	3,960.00	
六	工程总投资			44,509.39	675.00	26,836.83	72,021.22	

注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1.资金筹措计划

金额单位：人民币万元

序号	资金来源	金额	占比
1	财政预算资金	23,021.22	31.96%
2	专项债券资金	49,000.00	68.04%
合计		72,021.22	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	合计
财政投入	5,000.00	5,000.00	5,000.00	8,021.22	23,021.22
债券投入	2,375.00	8,000.00	10,400.00	28,225.00	49,000.00
合计	7,375.00	13,000.00	15,400.00	36,246.22	72,021.22
投资比例	10.24%	18.05%	21.38%	50.33%	100.00%

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

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

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

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

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

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

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

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）；

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

11. 项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请债券资金总额 49,000.00 万元，其中，2023 年已发

行2,375.00万元，2024年已发行8,000.00万元，2025年已发行10,400.00万元，2026年申请28,225.00万元，已发行16,500.00万元；本次申请使用2,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国

发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额49,000.00万元，其中，第1年申请2,375.00万元，第2年申请8,000.00万元，第3年申请10,400.00万元，第4年申请28,225.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初	本期增加本金	本期减少本金	期末	融资利率	应付利息	应付本息
第1年		2,375.00		2,375.00	4.00%	95.00	95.00
第2年	2,375.00	8,000.00		10,375.00	4.00%	415.00	415.00
第3年	10,375.00	10,400.00		20,775.00	4.00%	831.00	831.00
第4年	20,775.00	28,225.00		49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第5年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第6年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第7年	49,000.00		2,375.00	46,625.00	4.00%	1,960.00	4,335.00
第8年	46,625.00		8,000.00	38,625.00	4.00%	1,865.00	9,865.00
第9年	38,625.00		10,400.00	28,225.00	4.00%	1,545.00	11,945.00
第10年	28,225.00		28,225.00	-	4.00%	1,129.00	29,354.00
合计		49,000.00	49,000.00			13,720.00	62,720.00

注：假设第1年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 经营现金流入

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）可行性研究报告。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位为新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局，资产登记单位为新乡高新安居建设开发有限公司，该公司为本地全资国企。同时该公司也负责项目的建设与运营。

项目债券资金到位后，新乡高新安居建设开发有限公司根据项目施工进度向新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局申请资金使用，审批通过后，由新乡高新技术产业开发区财政局将对应金额的债券资金拨付至新乡高新安居建设开发有限公司，再由新乡高新安居建设开发有限公司支付至项目施工单位。

项目运营期内，新乡市税务部门将土地出让收入缴入地方国库，新乡市财政局根据清算报告扣除相关成本后，将项目收益返还给新乡高新技术产业开发区财政局，由新乡高新技术产业开发区财政局偿还项目债券本息。

3.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

（1）拟出让面积

本项目为白马村部分区域、普堤村全部等拆迁安置，拆迁区域共整合可用土地约547亩，其中可出让土地410亩。

（2）出让价格

参考近年本地区土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

金额单位：人民币万元

序号	电子监管号	宗地位置	面积（亩）	用途	土地出让金	单价
1	4107002022B00015	创业大道和新北一路西南角	130.98	住宅用地	28,814.94	220.00
2	4107002019B01992	牧二街以东、规划二路以北、牧一街以西	92.43	住宅用地	34,199.72	370.00
3	4107002021B02187	振中街以西、规划路以南、海河路以北	37.74	住宅用地	8,830.11	234.00
4	4107002020B02988	中原东路以南、新七街以东	28.69	住宅用地	10,614.28	370.00
5	4107002021B00536	北环绿化带以南、师大北路以北、学院街以东	95.14	住宅用地	26,925.62	283.00
6	4107002019B01988	东卓路以北、东强路以南、新东大道以东、新雅南街以西	118.51	住宅用地	30,813.27	260.00
平均价格						289.50

结合以上信息,本项目居住用地单价拟按289.50万元/亩进行测算。

（3）增长率

考虑到近几年土地出让市场疲软状态，在项目运营期内，土地价格不再增长。

考虑以上信息,假设本项目可出让用地于债券存续期的第5-7年出让：第5-7年分别每年出让用地面积的30.00%，第6年出让土地的40.00%。则项目土地出让现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第5年	第6年	第7年	
面积/亩	123.00	123.00	164.00	410.00
单价（万元/亩）	289.50	289.50	289.50	-
土地出让收入	**35,608.50**	**35,608.50**	**47,478.00**	**118,695.00**

4.项目运营成本分析

（1）土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（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，新乡市标准为59元/平方米。

类型	征收标准
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%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），新乡市48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。

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	债券存续期		
			第5年	第6年	第7年
1.土地出让基金及费用	万元	13,665.32	4,099.60	4,099.60	5,466.12
上解省财政费用	土地出让收入的3%	3,560.86	1,068.26	1,068.26	1,424.34
农业土地开发资金	59元/平方米*30%	483.80	145.14	145.14	193.52

项目	单位/取费标准	合计	债券存续期		
			第 5 年	第 6 年	第 7 年
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	2,373.90	712.17	712.17	949.56
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	3,560.86	1,068.26	1,068.26	1,424.34
土地开发费用	土地出让收入的 2%	2,373.90	712.17	712.17	949.56
新增建设用地土地有偿使用费	48 元/平方米	1,312.00	393.60	393.60	524.80
2.土地收益提取各类资金	万元	21,005.94	6,301.78	6,301.78	8,402.38
教育资金	土地出让收益的 10%	10,502.97	3,150.89	3,150.89	4,201.19
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	10,502.97	3,150.89	3,150.89	4,201.19
3.成本合计	万元	34,671.26	10,401.38	10,401.38	13,868.50

5.净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 84,023.74 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
项目收入	35,608.50	35,608.50	47,478.00	118,695.00
项目成本	10,401.38	10,401.38	13,868.50	34,671.26
项目收益	25,207.12	25,207.12	33,609.50	84,023.74

6.现金流量分析

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

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 84,023.74 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.34 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		95.00	95.00	
第 2 年		415.00	415.00	
第 3 年		831.00	831.00	
第 4 年		1,960.00	1,960.00	
第 5 年		1,960.00	1,960.00	25,207.12
第 6 年		1,960.00	1,960.00	25,207.12
第 7 年	2,375.00	1,960.00	4,335.00	33,609.50
第 8 年	8,000.00	1,865.00	9,865.00	
第 9 年	10,400.00	1,545.00	11,945.00	
第 10 年	28,225.00	1,129.00	29,354.00	
合计	49,000.00	13,720.00	62,720.00	84,023.74
本息覆盖倍数	1.34			

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

债券存续期内，本项目累计净收益 84,023.74 万元，应付债券本金及利息合计 62,720.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.34 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

项目收益主要来源包括土地出让收益，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额

和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

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

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：新乡高新区和兴安置区（一期）项目。

主管部门：新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局。

实施单位：新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局。

债券规模：本项目拟申请债券资金总额49,000.00万元用于新乡高新区和兴安置区（一期）项目建设，期限7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，项目单位组织机构健全，职责分工明确，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道明确、可靠，预算编制合理。同时根据评估工作组了解到的信息，本项目不存在财政资金重复投入风险和财政投入能力风险，且项目内容与预算相匹配，预算编制依据比较充分，但该项目专项债券资金到位可行性和及时性存在一定风险。

4.项目债券资金需求合理，虽然存在一些不可避免的偿债风险点，但偿债计划整体可行，风险可控，且项目单位对于项目实施预期达到的绩效目标认识明确，绩效目标设置较为详实，细化量化程度较高，项目预期绩效的可持续性较强。

综合评价，对该项目“建议予以支持”。

新乡高新区德源安置区项目
实施方案

财政部门：新乡高新技术产业开发区管委会财政局

主管部门：新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局

项目单位：新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局

日期：二〇二六年十月

目录

第一章 项目概况 1

1.1 项目名称 1
1.2 项目手续办理情况 1
1.3 项目主体及运作模式 1
1.4 项目性质及债权资金使用合规性 1
1.5 建设地点 2
1.6 建设规模及内容 2
1.7 建设期 3
1.8 棚改计划情况 3
1.9 项目总投资 3
1.10 主要技术经济指标 3
1.11 主管部门责任 4

第二章 项目社会经济效益 5

2.1 社会效益 5
2.2 经济效益 6
2.3 项目公益性 7

第三章 项目投资估算与资金筹措 7

3.1 估算范围 7
3.2 估算说明 8
3.3 投资估算 8
3.4 资金筹措计划 10
3.5 项目资本金安排情况 10
3.6 项目资金保障措施 11

第四章 项目专项债券融资方案 11

4.1 编制依据 11
4.2 债券使用计划和偿还计划 12
4.3 投资者保护措施 12
4.4 信息披露工作 13

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 13

5.1 现金流入 13
5.2 现金流出 16
5.3 资金平衡分析 17
5.4 结论 17

第六章 风险分析 18

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 18
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 18
6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施 18

第七章 事前绩效评估情况 19
7.1 项目的总体绩效目标 19
7.2 项目的具体绩效指标及目标值 19
7.3 事前绩效评估方法 20
7.4 事前绩效评估结论 20

第一章 项目概况

1.1 项目名称

新乡高新区德源安置区项目

1.2 项目手续办理情况

本项目已取得的批复文件如下：

新乡市高新技术产业开发区经济发展局于2022年2月8日就项目单位报送的《关于呈报新乡高新区德源安置区项目可行性研究报告的请示》作出了《关于新乡高新区德源安置区项目可行性研究报告的批复》（新开经〔2022〕10号），原则同意项目可行性研究报告，并就项目建设地点、项目建设规模和内容、项目总投资及资金来源等予以批复。

本项目已获得相关部门的必要审批手续，已取得的审批手续真实、有效。

1.3 项目主体及运作模式

本项目债券资金申请单位为新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局，资产登记单位为新乡高新开鸿置业有限公司，该公司为本地全资国企，同时该公司也负责项目的建设。

项目债券资金到位后，新乡高新开鸿置业有限公司根据项目施工进度向新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局申请资金使用，审批通过后，由新乡高新技术产业开发区财政局将对应金额的债券资金拨付至新乡高新开鸿置业有限公司，再由新乡高新开鸿置业有限公司支付至项目施工单位。

项目运营期内，新乡市税务部门将土地出让收入缴入地方国库，新乡市财政局根据清算报告扣除相关成本后，将项目收益返还给新乡高新技术产业开发区财政局，由新乡高新技术产业开发区财政局偿还项目债券本息。

1.4 项目性质及债权资金使用合规性

本项目属于有一定收益的公益性项目。

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于PPP

项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

项目建设内容不涉及党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程；一般性企业生产线或生产设备；租赁住房建设以外的土地储备；主题公园等商业设施。

1.5 建设地点

本项目拟建地点位于东环路以东、新中大道以西、德源西路以北，新乡高新区开鸿海棠郡小区南区中的德源安置区域内。

1.6 建设规模及内容

本次新乡高新区德源安置区项目，为白马村、塔小庄村部分用户安置居住用房。

房屋征收范围为塔小庄村部分区域、白马村部分区域，2 个村庄拆迁户数 256 户，其中白马村部分拆迁 66 户，塔小庄部分拆迁 190 户。安置住房范围为东环路以东、新中大道以西、德源西路以北，新乡高新区开鸿海棠郡小区南区中的德源安置区域内。征收房屋建筑面积 141500 平方米，安置用房 804 套。

项目拆迁范围为关堤街以东、德源路以北、和兴街以西、午阳西路以南，部分区域内。拆迁区域共整合可用土地 487.7 亩，其中可出让土地 410 亩。

本项目安置用地为协议出让方式，属于城镇住宅用地。本项目拆迁用地属于可出让用地。

项目安置区位于东环路以东、新中大道以西、德源西路以北，开鸿海棠郡小区南区德源安置区内。德源安置区位于开鸿海棠郡小区南区，南区西侧（1#、2#、3#、8#、9#、13#、21#）7 栋楼为安置区，规划区占地面积 37317.41 ㎡（55.98 亩），总建筑面积 124063.54 ㎡。其中，地上建筑面积 90975.5 ㎡，地下建筑面积 33088.04 ㎡，基底面积 6576.04 ㎡。

其中，住宅建筑面积 87462.45 ㎡，商业建筑面积 1898.39 ㎡，配套用房建筑面积 1614.66 ㎡，地下车库建筑面积 26040 ㎡，地下储藏室面积 7048.04 ㎡，共建设安置房 804 套。

室外工程包括项目区内道路及硬化、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、热力、消防、弱电等基础设施工程。

1.7 建设期

本项目建设期限为 4 年（包含前期准备工作），预计 2022 年 6 月开工，2026 年 12 月竣工。

1.8 棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室发布的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于调整开封等市部分棚改项目的通知》（豫房稳办〔2022〕4 号），新乡高新区德源安置区项目地块已纳入棚户区改造项目计划。

1.9 项目总投资

本项目估算工程总投资为 72000.00 万元，其中工程费用 45228.08 万元，其他费用 19772.75 万元，预备费用 2499.17 万元，建设期利息 4500.00 万元。

1.10 主要技术经济指标

主要经济技术指标表

序号	项目	单位	数量	备注
1	规划区用地面积	m²	37317.41	55.98亩
2	总建筑面积	m²	124063.54	
2.1	地上建筑面积	m²	90975.5	
2.1.1	住宅建筑面积	m²	87462.45	
2.1.2	商业建筑面积	m²	1898.39	
2.1.3	配套用房建筑面积	m²	1614.66	
2.1.3.1	2号楼社区服务中心面积	m²	793.31	
2.1.3.2	3号楼社区服务中心面积	m²	507.11	
2.1.3.3	消防控制室面积	m²	34.04	
2.1.3.4	配电室面积	m²	150	
2.1.3.5	开闭所面积	m²	130.2	

2.2	地下建筑面积	m²	33088.04	
2.2.1	地下车库面积	m²	26040	
2.2.2	储藏室面积	m²	7048.04	
3	基地面积	m²	6576.04	
4	容积率		2.43	
5	建筑密度	%	17.62	
6	总套数	套	804	每户3.2人计算
7	总人数	人	2573	
8	绿地率	%	35.26	
9	集中公共绿地面积	m²	2748.12	
10	人均公共绿地面积	m²	1.07	
11	机动车停车位	辆	940	
11.1	地上机动车停车位	辆	64	
11.2	地下机动车停车位	辆	876	
12	非机动车停车位	辆	1651	
12.1	地上非机动车停车位	辆	588	
12.2	地下非机动车停车位	辆	1063	
13	总投资	万元	72000	
13.1	专项债券资金	万元	50000	
13.2	财政资金	万元	22000	
14	建设周期	年	3	

1.11 主管部门责任

本项目的主管部门是新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局，项目单位是新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局，项目主管部门和项目单位将在依法合规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和单位未按本方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（简称《意见》）指出，将多渠道筹措资金，保证2013年至2017年改造各类棚户区1000万户，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造。

按照《意见》，2013年至2017年五年时间，我国将改造城市棚户区800万户。在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。市、县人民政府应结合当地实际，合理界定城市棚户区具体改造范围。禁止将因城市道路拓展、历史街区保护、文物修缮等带来的房屋拆迁改造项目纳入城市棚户区改造范围。城市棚户区改造可采取拆除新建、改建（扩建、翻建）等多种方式。要加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施。在改造中可建设一定数量的租赁型保障房，统筹用于符合条件的保障家庭。

《意见》的提出，对河南省棚户区改造项目的推进，起到了至关重要的作用，河南省将紧跟我国棚户区改造的步伐，以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，加快推进各类棚户区改造，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。

中共中央政治局4月29日召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作。

会议要求，要加大宏观政策调节力度，扎实稳住经济，努力实现全年经济社会发展预期目标，保持经济运行在合理区间。要加快落实已经确定的政策，实施好退税减税降费等政策，用好各类货币政策工具。要抓紧谋划增量政策工具，加大相机调控力度，把握好目标导向下政策的提前量和冗余度。要全力扩大国内需求，发挥有效投资的关键作用，强化土地、用能、环评等保障，全面加强基础设施建设。要发挥消费对经济循环的牵引带动作用。要做好能源资源保供稳价工作，抓好春耕备耕工作。要切实保障和改善民生，稳定和扩大就业，组织好重要民生商品供应，保障城市核心功能运转，稳控安全生产形势，维护社会大局稳定。

会议强调，要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。要及时回应市场关切，稳步推进股票发行注册制改革，积极引入长期投资者，保持资本市场平稳运行。要促进平台经济健康发展，完成平台经济专项整改，实施常态化监管，出台支持平台经济规范健康发展的具体措施。

2.2 经济效益

据住房和城乡建设部网站消息，2017 年全国各类棚户区改造开工 609 万套，完成投资 1.84 万亿元，顺利完成年度目标任务。2018 年，全国各类棚户区改造开工 626 万套，顺利完成年度目标任务，完成投资 1.74 万亿元。日前，国务院发出《通知》，要求进一步加大棚户区改造工作力度，至 2020 年末，计划完成 3650 万户改造，届时，将使 1 亿人口搬出棚户区，生活质量得到明显提升。《通知》称，目前仍有部分群众居住在棚户区中，与推进以人为核心的新型城镇化、改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村的要求相比还有较大差距。大规模棚户区改造工程在改善棚户区居民住房条件的同时，对拉动经济增长、促进社会就业、提升城镇综合承载能力、改善城市内部二元结构等方面，具有积极的推动作用。

新乡高新区成立于 1992 年，2012 年 8 月被国务院批准为国家级高新区。2016 年 4 月被国务院批准为郑洛新国家自主创新示范区。全区总规划面积 52 平方公里，建成区 19.3 平方公里，常住人口 11 万人。是“国家创新创业特色载体”“国家制冷高新技术产业化基地”“河南省优秀产业集聚区”“河南省第一批先进制造业和现代服务业融合试点园区”“河南省双创基地”“河南省数字化示范产业集聚区”“河南省产城联动发展示范产业集聚区”“河南省新型工业化产业示范基地”和“河南省企业服务工作先进单位”。全区拥有各类企业 4712 家，其中工业企业 536 家。

新乡高新区拥有国家级科技企业孵化器 2 家，国家级专业化众创空间 1 家，高新技术企业 103 家，国家科技型中小企业入库 181 家，数量均居全市第一；拥有市级以上创新平台 227 家，其中国家级各类企业技术中心和国家级工程实验室等国家级创新平台 17 个，拥有省级工程（技术）研究中心和企业技术中心等省

级创新平台 99 家，各类技术创新中心能够为企业提供充足的科研技术合作平台。每万人发明专利拥有量达到 35.4 件，技术合同交易额达到 3.2 亿元。参与设立基金 13 支，全省首家郑洛新国家自创区（新乡）科技金融中心在新乡高新区挂牌成立。

近年来，新乡高新区围绕主导产业，谋划建设了规划面积 2880 亩总投资 110 亿元的新乡万华生命科学产业园、规划面积 506 亩总投资 20.5 亿元的氢能产业园、规划面积 252 亩总投资 10 亿元的航空航天制造产业园、规划面积 158 亩总投资 20 亿元的新乡大数据产业园等一批产业集聚发展载体，已分期建设并陆续投入使用，配套专业服务团队，统筹协调各类资源，助力产业集聚创新发展。同时，充分发挥财政资金的引导、示范、撬动效应，积极引进天使基金、风投、私募等不同投资方向的投资机构；积极开展“五未土地”处置，鼓励区内现有企业充分利用现有厂房、土地资源开展项目合作，承载更多符合主导产业的优质项目。

新乡经济的高速发展必然推动着城镇化率的不断提升，这一趋势必然给新乡房地产业带来新一轮发展机遇，新乡高新区德源安置区项目建设力度的逐步加大，使得新乡市整体经济不断升温。

2.3 项目公益性

棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程。通过加快棚户区改造，让更多的棚户区居民住房条件早日得到改善，有利于缓解城市内部二元结构矛盾，增强城市对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为核心的新型城镇化建设；有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题；有利于增加普通商品住房供应，拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。因此本项目具有显著公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目的投资估算，主要依据建筑设计方案、相关图纸及河南省建筑工程预算相关定额及取费标准进行估算。投资估算范围包括征地拆迁前期费用、工程费

用、工程建设其他费用及预备费。

3.2 估算说明

投资估算依据：

1.国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2.《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资[2002]15 号）；

3.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

4.《河南省建设工程工程量清单综合单价（2008）》；

5.《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB500854-2013）；

6.《通用安装工程计量规范》（GB500854-2013）；

7.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额（2016）》；

8.《河南省通用安装工程预算定额（2016）》；

9.《新乡市建设工程价格信息》（2020 年第 5 期）发布的市场价格，不全者参照最新的市场价格；

10.《新乡市人民政府关于调整新乡市国家建设征收集体土地地上（地下）附着物补偿标准的通知》新政文〔2017〕97 号；

11.工程建设其他费用按照河南省下发的取费标准和当地建设部门的其它费用估算标准。

3.3 投资估算

本期项目总投资为 72000.00 万元，其中工程费用 45228.08 万元，其他费用 19772.75 万元，预备费用 2499.17 万元，建设期利息 4500.00 万元。

投资估算表

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用(元/平方米)	建筑工程费用（万元）	设备费用（万元）	其它费用（万元）	合计(万元)	备注

一	**工程费用**	**124063.54**		**44388.08178**	**840**		**45228.08**	
1	**建筑工程**	**124063.54**		**39693.03**			**40533.03**	
1.1	地上建筑	90975.50		27285.02			27285.02	
1.1.1	住宅建筑	87462.45	3000	26238.74			26238.74	含简装
1.1.2	商业建筑	1898.39	3300	626.47			626.47	
1.1.3	配套建筑	1614.66	2600	419.81			419.81	含社区服务中心、开闭所、配电室和消防控制室
1.2	地下建筑	33088.04	3750	12408.02			12408.02	含人防费工程
1.3	电梯	28.00	300000		840.00		840.00	30 万元/台
2	**基础设施**			**4695.05**			**4695.05**	
2.1	道路及硬化	13061.00	300	391.83			391.83	
2.2	供水工程	124063.54	20	248.13			248.13	
2.3	排水工程	124063.54	30	372.19			372.19	
2.4	消防工程	124063.54	30	372.19			372.19	
2.5	供电工程	124063.54	108	1339.89			1339.89	
2.6	供气工程	124063.54	30	372.19			372.19	
2.7	供热工程	124063.54	50	620.32			620.32	
2.8	照明工程	124063.54	15	186.24			186.24	
2.9	绿化及景观工程	7463.00	300	223.89			223.89	
2.10	园区智能化工程	124063.54	30	372.19			372.19	
2.11	大门及其他			196.00			196.00	(含大门、围墙等)
二	**其他费用**					**19772.75**	**19772.75**	
1	**土地费用**	**55.98**	**2550000**			**14274.9**	**14274.9**	**按每亩 255 万元计入**
2	**拆迁安置费用**					**3149.00**	**3149.00**	
2.1	临时安置补助	户	256	2000 元/户，/24 个月		1228.80	1228.80	
2.2	居民搬迁补助费	户	256	1000 元/户，按搬迁 2 次补助		51.20	51.20	
2.3	地上附属物补偿	户	256	21000.00		537.60	537.60	
2.4	提前搬迁奖励费	户	256	10000.00		256.00	256.00	
2.5	按期搬迁补贴奖励	㎡	141500	16 元/㎡		226.40	226.40	

2.6	建筑物拆除、清运、处理费	㎡	141500	60.00		849.00	849.00	
3	**前期工程费用**					**1023.52**	**1023.52**	
3.1	三通一平费	124063.54	10			124.06	124.06	按每平方米 10 元计取
3.2	勘察费	124063.54	12			148.88	148.88	
3.3	设计费					678.42	678.42	
3.4	审图费	124063.54	4			49.63	49.63	
3.5	可研报告编制费					11.68	11.68	按市场价计取
3.6	能评报告编制费					10.85	10.85	按市场价计取
4	**公共基础设施配套费**	**90975.50**	**50**			**454.88**	**454.88**	**市政大配套免 70 元**
6	**工程监理费**					**452.28**	**452.28**	**按监理费取费标准**
7	**造价咨询费**					**109.14**	**109.14**	**千分之四**
8	**建设单位管理费**					**272.85**	**272.85**	
9	**招标代理费**					**36.18**	**36.18**	
三	**预备费**					**2499.17**	**2499.17**	
1	基本预备费					2499.17	2499.17	费率 5.3%
四	**建设投资**			**44388.08**	**840.00**	**22271.92**	**67500.00**	(1+2+3)
五	**建设期利息**					**4500.00**	**4500.00**	
六	**工程总投资**			**44388.08**	**840.00**	**26771.92**	**72000.00**	

3.4 资金筹措计划

本项目总投资 72000.00 万元，资金来源为财政资金及申请使用专项债券资金。本项目由财政预算安排资金 22000 万元，占总投资比例为 30.56%，拟申请使用专项债券资金 50000 万元，占总投资比例为 69.44%。

3.5 项目资本金安排情况

本项目总投资为 72000 万元，资金来源为地方财政配套的资本金以及申请地方政府专项债券，其中计划缴纳项目资本金 22000 万元，占总投资的 30.56%，计划全部由财政配套，本项目申请的专项债券资金不用于项目资本金。

3.6 项目资金保障措施

（1）加强项目实施过程中工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，即保证工程进度，又降低财务费用；

（2）结合项目资金使用计划，按照项目实施进度合理安排资金，做好项目资金保障工作；

（3）加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

（4）编制应急预案，防范资金风险。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

项目融资方案是在结合项目合理资金需求基础上，根据以下文件编制：

（1）《中华人民共和国预算法》；

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

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

（4）《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

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

（6）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

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

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

（9）《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕

39 号）；

4.2 债券使用计划和偿还计划

本项目计划申请使用债券资金总额 50000 万元，其中：已申请使用 28059 万元，已于 2023 年使用债券资金 3319 万元，已于 2024 年使用债券资金 6640 万元，已于 2025 年使用债券资金 5000 万元，已于2026年使用债券资金16100万元；本次申请使用6300万元。

债券期限为 7 年期，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。

4.3 投资者保护措施

本项目的主管部门是新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局，项目单位是新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局，项目的主管部门会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。如果项目的主管部门未落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

（1）适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

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

4.4 信息披露工作

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

（一）项目收益来源

本项目的收入来源于棚户区改造完成后相关土地出让收益，本项目可供出让的土地面积为 410 亩，规划用途为普通商品住房用地。

（二）项目收益预测基础及假设条件

土地的交易价格按照周边历史可比土地的交易价格进行测算，具体如下：

电子监管号	项目位置	用途	签订日期	面积（亩）	成交价（万元）	单价(万元/亩）
4107002021B02149	新飞大道与东风路西南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2021-12-24	22.97621012	10,339.35	450.000
4107002021B00356-1	纺织路与新飞大道东南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2021-3-9	14.94613527	6,098.05	408.000
4107002022B02408	人民路和新五街东南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2022-09-20	96.42677787	53,034.99	550.000
4107002022B02228	玉都大道与建设大道交叉口东南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2022-7-12	55.19115904	27,043.80	490.000
平均单价						**474.50**

经测算，上述地块的平均单价为 474.5 万元/亩。参照上述土地出让信息，基于谨慎考虑，本项目的土地的交易价格按照平均值 474.5 万元确认。假设项目可

出让土地分六年年出让完毕。

债券存续期内项目收益明细如下：

单位：万元

项目	2023 年-2024年	2025年	2026年	2027 年
1、土地出让收入		**-**	**-**	**48,636.25**
住宅用地出让价格		-	-	474.50
住宅用地出让亩数		-	-	102.500
2、土地出让基金及费用		**-**	**-**	**5,061.79**
2.1 上解省财政费用		-	-	1,459.09
2.2 国有土地收益基金		-	-	972.73
2.3 农业土地开发资金		-	-	61.50
2.4 新增建设用地有偿使用费		-	-	136.67
2.5 土地出让业务费		-	-	972.73
2.6 保障性安居工程资金		-	-	1,459.09
净收益（1-2）小计		**-**	**-**	**43,574.46**
3、土地收益提取资金		-	-	8,714.89
3.1 农田水利建设资金		-	-	4,357.45
3.2 教育资金		-	-	4,357.45
净收益(1-2-3)		**-**	**-**	**34,859.56**

(续表)

项目	2028 年	2029 年	2030年	合计
1、土地出让收入	**48,636.25**	**48,636.25**	**48,636.25**	**194,545.00**
住宅用地出让价格	474.50	474.50	474.50	1,898.000
住宅用地出让亩数	102.500	102.500	102.500	410.000
2、土地出让基金及费用	**5,061.79**	**5,061.79**	**5,061.79**	**20,247.17**
2.1 上解省财政费用	1,459.09	1,459.09	1,459.09	5,836.35
2.2 国有土地收益基金	972.73	972.73	972.73	3,890.90
2.3 农业土地开发资金	61.50	61.50	61.50	246.00
2.4 新增建设用地有偿使用费	136.67	136.67	136.67	546.67
2.5 土地出让业务费	972.73	972.73	972.73	3,890.90
2.6 保障性安居工程资金	1,459.09	1,459.09	1,459.09	5,836.35
净收益（1-2）小计	**43,574.46**	**43,574.46**	**43,574.46**	**174,297.83**
3、土地收益提取资金	8,714.89	8,714.89	8,714.89	34,859.57

3.1 农田水利建设资金	4,357.45	4,357.45	4,357.45	17,429.78
3.2 教育资金	4,357.45	4,357.45	4,357.45	17,429.78
净收益(1-2-3)	**34,859.56**	**34,859.57**	**34,859.57**	**139,438.26**

经测算，该项目预期净收益为 139,438.26 万元。

（三）土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据

（1）上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让总价的 3%计提。

（2）国有土地收益基金

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

（3）农业土地开发资金

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

（4）新增建设用地有偿使用费

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

（5）土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入 2%计提，支付国土部门。

（6）保障安居工程资金

根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金

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

（7）农田水利建设资金

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

（8）教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号文），按照土地出让净收益的10%计提。

5.2 现金流出

本项目计划申请使用债券资金总额50000万元，其中：已申请使用28059万元，已于2023年使用债券资金3319万元，已于2024年使用债券资金6640万元，已于2025年使用债券资金5000万元，已于2026年使用债券资金16100万元；本次申请使用6300万元。

债券期限为7年期，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。假设该专项债券的票面利率为4.50%，应还本付息情况如下：

单位：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
2023年	-	33,190,000.00	-	33,190,000.00	4.50%	746,775.00
2024年	33,190,000.00	66,400,000.00	-	99,590,000.00	4.50%	2,987,550.00
2025年	99,590,000.00	50,000,000.00		149,590,000.00	4.50%	5,606,550.00
2026年	149,590,000.00	350,410,000.00	-	500,000,000.00	4.50%	14,615,775.00
2027年	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	4.50%	22,500,000.00
2028年	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	4.50%	22,500,000.00

2029 年	500,000,000.00	-		500,000,000.00	4.50%	22,500,000.00
2030 年	500,000,000.00	-	33,190,000.00	466,810,000.00	4.50%	21,753,225.00
2031 年	466,810,000.00	-	66,400,000.00	400,410,000.00	4.50%	19,512,450.00
2032 年	400,410,000.00	-	50,000,000.00	350,410,000.00	4.50%	16,893,450.00
2033 年	350,410,000.00	-	350,410,000.00	-	4.50%	7,884,225.00
合计	/	/	**500,000,000.00**	/	/	**157,500,000.00**

5.3 资金平衡分析

本项目收益对债券本息覆盖情况如下：

单位：人民币元

年度	**借贷本息支付**			**项目收益**
	本金	**利息**	**本息合计**	
2023 年	-	746,775.00	746,775.00	-
2024 年		2,987,550.00	2,987,550.00	-
2025 年	-	5,606,550.00	5,606,550.00	-
2026 年	-	14,615,775.00	14,615,775.00	
2027 年	-	22,500,000.00	22,500,000.00	348,595,600.00
2028 年	-	22,500,000.00	22,500,000.00	348,595,600.00
2029 年	-	22,500,000.00	22,500,000.00	348,595,700.00
2030 年	33,190,000.00	21,753,225.00	54,943,225.00	348,595,700.00
2031 年	66,400,000.00	19,512,450.00	85,912,450.00	
2032 年	50,000,000.00	16,893,450.00	66,893,450.00	
2033 年	350,410,000.00	7,884,225.00	358,294,225.00	
合计	**500,000,000.00**	**157,500,000.00**	**657,500,000.00**	**1,394,382,600.00**
本息覆盖倍数	**2.12**			

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 2.12，项目运营收益能够偿还专项债券的本金和利息，实现收益和融资自求平衡。

5.4 结论

在项目收益预测所依据的各项假设前提下，项目预期收益能够覆盖融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）资金未能及时足额到位的风险及控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，加大政策和资金倾斜力度并做好投融资规划，为项目实施提供有利的资金保障。

（2）未能及时完工的风险及控制措施：合理安排工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施，及时完工。

（3）工程质量不达标的风险及控制措施：加强事前事中检查，严格按照规定标准建设，打造精品工程。

（4）安全施工风险及控制措施：做好各项安全防护措施，加强安全检查，确保施工安全顺利进行。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

（1）国家和地区政策风险。控制措施：及时了解国家和地区的各项政策措施，做好事前防范，减少国家和地区政策变动对项目带来的风险。

（2）价格波动风险及控制措施：密切关注市场价格变动情况或政府定价政策，研判价格变动趋势，制定应对措施，尽量减轻价格波动带来的不利影响。

（3）经济增长不及预期的风险。经济增长不及预期可能影响项目收益。控制措施：政府层面加大宏观调控力度，及时出台刺激政策，适时预调微调，保持经济平稳较快增长。

（4）运营成本超出预期的风险。控制措施：实施前深入研究、分析项目情况，把握形势的变化趋势，充分评估项目成本变化风险及承受能力。运营过程中加强成本控制，将项目各项成本控制在合理水平，尽量减轻对项目的不利影响。

6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施

（1）融资成本高于预期的风险及控制措施。

在制定项目融资平衡方案时，项目单位只能预估债券发行利率，受发行时基准利率、资金供求情况及宏观经济等情况的影响，债券的实际利率可能高于预估的发行价格。

控制措施：首先在在制定项目融资平衡方案时，充分考虑极端情况对债券发行利率的不利影响。此外，要密切关注债券市场发展趋势，与投资者进行充分沟通，择机发行，尽量降低融资成本。

（2）项目收益无法实现或低于预期的风险控制措施。

在本项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

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

第七章 事前绩效评估情况

7.1 项目的总体绩效目标

提高民众生活水平，改善民生、增强群众向心。缩小当地居民住房差距，促进社会和谐。改善城市生态环境和居民的生活环境，促进了人与自然的和谐。

7.2 项目的具体绩效指标及目标值

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	指标 1：建设用地面积	37317.41 平方米
		指标 2：总建筑面积	124063.54 平方米
		指标 3：地上建筑面积	90975.5 平方米

		指标 4：地下建筑面积	33088.04 平方米
		指标 5：机动车停车位	940 个
	质量指标	指标 1：竣工验收率	＞90%
		指标 2：工程质量评级	优
	时效指标	指标 1：项目完工及时率	＞95%
		指标 2：项目建设时间	3 年
		指标 3：项目一次性通过验收	是
	成本指标	指标 1：年运营成本	与平均水平保持一致
		指标 2：财政投入系数（财政资金投入占比）	≥20%
效益指标	经济效益指标	指标 1：项目预计拉动投资	＞2 亿元
	社会效益指标	指标 1：带动就业	效果显著
	可持续影响指标	指标 1：管理制度完善情况	良好
		指标 2：基础设施使用年限	≥30 年
		指标 3：对当地经济可持续发展的影响	作用显著
满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1：就业人员满意度	＞90%
		指标 2：周边居民满意度	＞95%

7.3 事前绩效评估方法

本项目事前绩效评估采用的方法包括成本效益分析法、比较法、因素分析法、最低成本法、公众评判法。具体如下：

（1）成本效益分析法。是指通过将政策项目的预算支出安排与预期效益进行对比分析，对其进行评估。

（2）比较法。是指通过对绩效目标与预期实施效果、历史情况、不同部门和地区同类预算支出（项目）安排的比较，对其进行评估。

（3）因素分析法。是指通过综合分析影响政策项目绩效目标实现、实施效果的内外因素，对其项目进行评估。

（4）最低成本法。是指对预期效益不易计量的政策项目，通过综合分析测算其最低实施成本，对其进行评估。

7.4 事前绩效评估结论

根据《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《中共河南省委、河南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（豫发〔2019〕10 号）及相关管理办法，项目单位已经聘请第三方专业

机构对本项目进行了事前绩效评估，并出具了评估报告。评估内容主要包括：项目基本情况、项目实施的必要性、项目绩效目标、项目实施方案的有效性、项目预期绩效的可持续性、项目预算等。

经客观评估，事前绩效评估主要结论为：

（1）项目符合国民经济和社会发展规划及相关政策，贴近群众现实需求。项目属于有一定收益的公益性项目，且收益能够覆盖融资本息，实现自求平衡；

（2）项目总体绩效目标具体明确、符合项目现实需求及项目单位长期规划和年度工作目标，产出指标和效果指标内容具体、可量化，并且有可衡量的评价标准；

（3）项目实施方案有效。项目决策程序民主、公开，程序规范；前期准备充分，项目单位及工程咨询机构开展了深入研究分析，认为项目具备实施的可行性和必要性，项目单位已经按照流程办理了立项审批等手续；实施项目所需的人、财、物等保障措施基本就绪，相关管理制度以及对不确定因素和风险的控制措施正在逐步完善。

（4）项目预期绩效可持续。相关的政策、行业环境具有可持续性，产出及效果可预测性较强。项目组织管理机构稳定、运行机制正在逐步完善，项目运营具有可持续性。

（5）项目预算结构合理，测算依据充分、客观，标准明确。项目资金来源有明确计划，配套资金规模适中，与地方财力相匹配，预计地方财政可有效保障。

本项目事前绩效评估结论：予以支持。

（以下无正文）

凤冠社区城中村改造项目

实施方案

日期：二〇二二年十一月

目 录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 项目手续 2
1.7 建设期 4
1.8 项目总投资 4
1.9 主要经济技术指标 4
1.10 主管部门责任 5
第二章 项目社会经济效益 6
2.1 项目建设背景 6
2.2 项目的提出 7
2.3 社会效益 8
2.4 经济效益 9
2.5 公益性 11
第三章 项目投资估算与资金筹措 12
3.1 估算范围 12
3.2 估算说明 12
3.3 投资估算 12
3.4 资金筹措计划 17
3.5 债券资金使用合规性 18
3.6 项目资金保障措施 18
3.7 专项债券形成资产情况 18
第四章 项目专项债券融资方案 20
4.1 编制依据 20
4.2 债券使用计划 20
4.3 债券信息披露 21
4.4 投资者保护措施 22

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 23
5.1 应付债券本息情况 23
5.2 经营现金流入 23
5.3 项目本息覆盖倍数 28
5.4 总体评价结果 29
第六章 风险分析 30
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 30
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 30
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 30
第七章 事前绩效评估 32
7.1 评估对象 32
7.2 评估方式和方法 32
7.3 评估内容与结论 33

第一章 项目概况

1.1 项目名称

凤冠社区城中村改造项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会新型城镇化建设办公室为本项目主管部门。

2. 项目单位

新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会新型城镇化建设办公室为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

根据中共新乡市平原示范区工委于2019年12月27日作出的《中共新乡市平原示范区工委关于增设机构的通知》（平工文〔2019〕10号），因工作需要决定成立沿黄生态建设办公室，加挂新乡城镇化建设办公室牌子，参照新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会人事体制改革方案精神，纳入经济建设体系管理。

新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会新型城镇化建设办公室无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《地方政府债券发行管

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

1.4 建设地点

本项目拆迁位置位于祝楼乡夹堤村、姚村、王录村 3 个村。

本项目采用异地安置的方式，安置地点在新乡市平原城乡一体化示范区 G327 国道以北、阿尔泰山路以西。

1.5 建设规模及内容

本项目在《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2020 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号）计划中。

根据《凤冠社区城中村改造项目可行性研究报告》以及新乡市平原一体化示范区管委会发展改革局《关于凤冠社区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（新平发改〔2020〕11 号）文件：本项目主要建设内容包括：本项目征收房屋建筑面积约 440,002 平方米，征收户数约 1,833 户。项目建设总用地面积约 330 亩，总建筑面积约 550,002 平方米，其中地上建筑面积约 440,002 平方米，地下建筑面积约 110,000 平方米，建设安置房共 2,613 套，安置人口约 7,333 人。

1.6 项目手续

项目审批情况如下：

1. 项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2019 年 12 月

26 日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号），本项目已列入河南省 2020 年棚户区改造项目计划表。根据河南省 2020 年棚户区改造项目计划表，本项目征收范围为祝楼乡夹堤村、姚村、王录村，安置住房四至范围为 G327 国道以北、阿尔泰山路以西，年度计划情况为年度计划征收户数 1100 户，年度计划征收房屋建筑面积 226958 平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2751 套/户，计划开工时间 2020 年 6 月。本次下达的城市棚户区改造计划项目已列入国家棚改计划，可享受有关优惠政策，可按相关规定申请发行棚改专项债券。

2. 项目立项审批

根据发展和改革委员会于 2020 年 2 月 14 日作出的《关于<凤冠社区城中村改造项目可行性研究报告>的批复》（新平发改〔2020〕11 号），原则同意凤冠社区城中村改造项目可行性研究报告。

3.项目规划审批

根据新乡市平原示范区规划国土管理局于 2020 年 5 月 27 日颁发的《建设工程规划许可证》（建字第 410725202000012 号），本建设工程符合城乡规划要求，取得建设工程规划许可。

4.项目环评备案

根据申报单位提供的资料，并经本所律师在河南省建设项目环境影响登记表备案公示平台网站上查询，本项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：20204107000100000112。本项目已于 2020 年 5 月

28 日完成环评备案。

1.7 建设期

本项目开工日期为 2022 年 5 月，完工日期预计为 2027 年 12 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 278,300.00 万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	项目名称	技术经济指标		
		单位	数量	单位价值(元)
一	工程费用			
1	地基处理工程	㎡	440,002.00	90.00
2	建筑工程			
2.1	高层住宅	㎡	403,348.00	1,500.00
2.2	配套商业	㎡	30,800.00	1,000.00
2.3	地上公共配套服务用房	㎡	5,854.00	1,000.00
2.4	地下车库、地下室 (部分兼人防工程)	㎡	110,000.00	2,500.00
3	装饰工程			
3.1	高层住宅	㎡	403,348.00	800.00
3.2	配套商业	㎡	30,800.00	500.00
3.3	地上公共配套服务用房	㎡	5,854.00	600.00
3.4	地下车库、地下室 (部分兼人防工程)	㎡	110,000.00	200.00
4	电气工程 (强电、弱电)	㎡	550,002.00	130.00
5	给排水及消防工程	㎡	550,002.00	120.00
6	采暖工程	㎡	403,348.00	80.00
7	通风及防排烟工程	㎡	550,002.00	30.00
8	天然气工程	㎡	403,348.00	60.00
9	电梯工程	㎡	550,002.00	50.00
10	总图	㎡	550,002.00	380.00
10. 1	室外供、排水工程	㎡	550,002.00	70.00

序号	项目名称	技术经济指标		
		单位	数量	单位价值(元)
10.2	室外供电配电工程 (含 1000 米外电源引入费用)	㎡	550,002.00	150.00
10.3	天然气工程	㎡	403,348.00	30.00
10.4	暖气工程	㎡	403,348.00	40.00
10.5	信息系统及智能化工程	㎡	550,002.00	20.00
10.6	消防报警系统 消防水、防排烟系统	㎡	550,002.00	30.00
11	景观绿化	㎡	77,000.00	150.00

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

1.我国棚户区改造概况

城中村改造是我国从中央到地方政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，更是提升城市建设水平，实现城镇化的途径之一。2014 年是中国新型城镇化的开局年，国家明确指出要走“新型城镇化”道路。《国家新型城镇化规划（2014- 2020 年）》指出要着重解决好农业转移人口落户城镇、城中村改造、中西部地区城镇化等问题，推进城镇化沿着正确方向发展。

所谓“城中村”，是指城市建成区仍然存在的、在集体土地上建造的、属于棚户区性质的区域，今后我国城中村改造已统一纳入棚户区改造范围。城中村改造是重大的民生工程和发展工程。 2008 年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将城中村改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。2008 年至 2012 年，全国改造各类棚户区 1,260 万户，有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。

2.河南省棚户区改造现状

2016 年，全省实际开工棚户区改造 38.81 万套，为目标任务的 107.8%。基本建成 28.79 万套，为目标任务的 192%。全省新分配公租房 17.89 万套，为目标任务的 119%。2017 年全省计划新开工棚户区

改造42万套（户），实际开工建设棚户区改造安置房58.85万套，开工率为105.09%，基本建成 64.29 万套，基本建成率为责任目标的160.72%，新增公租房分配13.36万套。2017年，全省保障性安居工程的责任目标为新开工棚户区改造安置房56万套,基本建成40万套，2014 年年底前政府投资公租房要完成分配 70%。从各项任务完成情况看，均超额完成了预定目标。河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达全省2018 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46号），下达2018年计划城市棚户区改造项目438个，计划新开工（筹集）安置住房541,261套（户）。河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达全省 2018 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕53 号），下达 2018年计划城市棚户区改造项目158个，计划开工安置住房177,153套（户),其中新建住房套数152,436套;货币化安置套数24,717套(户)。

2.2 项目的提出

本项目城中村改造范围内的房屋因建设年代久，许多房屋已成危房。居民所生活的环境污水横流，脏、乱、差，安全隐患较大，严重影响着广大居民的身心健康，也不利于新乡市平原城乡一体化示范区城市形象的提升。

根据摸底情况，片区内共征收房屋建筑面积约440,002平方米，征收户数约1,833户。城中村开发改造工作直接关系到城市环境的改善和群众居住水平的提高，城中村改造是加快城市化建设、提升城市整体文明水平、建设精品城市、造福群众的民心工程。随着新乡市平

原城乡一体化示范区城市框架的不断拉大，城乡一体化建设的稳步推进，本项目区域群众要求改变当前“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈，鉴于此，为贯彻落实国家、河南省及新乡市平原城乡一体化示范区各级政府关于城中村改造的实施指导意见，着力改善当地人居环境，提高人民生活水平，建设单位通过充分的市场调研，决定对祝楼乡进行开发改造。

2.3 社会效益

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

城中村改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。城中村改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状,通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了市财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为县城靓丽的风景。

城中村改造可以优化配珞土地资源，促进土地合理利用。集中连片城中村的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源

得以再生和利用，进一步焕发城市的生机和活力，提高了城市的管理水平。

2.4 经济效益

目前，新乡市平原城乡一体化示范区城市规划区内棚户区的房屋因建设年代久，许多房屋已成危房。居住建筑破旧，道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，市政公用设施未经统一规划，缺少公共绿地及活动场所。居民迫切希望通过棚户区改造，改变落后的生活环境，提高生活质量和品位。从居民居住情况调查中可以看出，该区域居民迫切希望对项目区进行整体改造。

大力推进招商引资，必须抓住东西合作，东引西进、中部崛起和国外产业向国内转移、沿海产业向内地转移的机遇。为吸引外来企业来新乡市投资兴业，实现借力发展的目标，必须围绕基础设施建设，构筑一个良好的招商引资和产业投资发展环境，本项目建成后，将进一步完善城市道路、水电通讯等基础设施建设，有助于改善区域的投资环境，加速招商引资力度，同时也必将快速提升项目区域内土地的价值空间。

本项目的建设能减少城市建设用地数量,节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。棚户区改造通过统一规划，统一建设，形成基础设施完善的居住小区，可以改变长期以来存在的建房点多、面广等状况，节约出大量土地可供开发利用。

经过近几年来实施的大规模棚户区改造，棚户区改造在经济、政治、社会、文化等多个方面都可以取得良好成效，同时也得到了当地干部居民的拥护和赞许，其重要意义体现在：

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

2.棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌，提升城市品位。

3.棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。

4.棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

5.棚户区改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了

社会的和谐发展。

2.5 公益性

根据新乡市平原城乡一体化示范区政府相关文件，项目建成后可使新乡市平原城乡一体化示范区城市规划区内棚户区部分居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此说，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于新乡市平原城乡一体化示范区、新乡市乃至河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。综上所述，本项目的建设十分必要。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括安置房建设费用（包括工程费、其他费用、基本预备费）和拆迁补偿费。

3.2 估算说明

1.本项目固定资产投资估算包括室外电力工程、燃气、暖通、给排水工程等的工程费用及其它费用；

2.建设项目前期咨询费按（豫发改收费〔2015〕299 号）文件进行计算；

3.建设单位管理费按照财建〔2016〕504 号文件进行计算；

4.工程设计费、勘察费及与设计相关部分的收费按照计价格〔2002〕10 号《工程勘察设计收费管理规定》进行计算；

5.工程监理费按发改价格〔2015〕19 号文件确定的费率计算；

6.招标代理费按照国家（计价格〔2002〕1980 号）文件确定的费率进行计算；

3.3 投资估算

本项目总投资 278,300.00 万元。其中工程费用为 174,612.13 万元，占总投资的 62.74%；工程建设其他费用为 80,672.82 万元（含土地相关费用 6,9036 万元），占总投资比例 28.99%；基本预备费为 12,764.25 万元，占总投资比例为 4.59%。建设期利息为 10,250.80 万元，占总投资比例为 3.68%

项目投资估算表如下：

表 1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置安装费	其他费用	合计	技术经济指标		
							单位	数量	单位价值(元)
一	工程费用	133,141.70	38,720.42	2,750.01		174,612.13			
1	地基处理工程	3,960.02				3,960.02	㎡	440,002.00	90.00
2	建筑工程	91,667.60				91,667.60			
2.1	高层住宅	60,502.20				60,502.20	㎡	403,348.00	1,500.00
2.2	配套商业	3,080.00				3,080.00	㎡	30,800.00	1,000.00
2.3	地上公共配套服务用房	585.40				585.40	㎡	5,854.00	1,000.00
2.4	地下车库、地下室 (部分兼人防工程)	27,500.00				27,500.00	㎡	110,000.00	2,500.00
3	装饰工程	36,359.08				36,359.08			
3.1	高层住宅	32,267.84				32,267.84	㎡	403,348.00	800.00
3.2	配套商业	1,540.00				1,540.00	㎡	30,800.00	500.00
3.3	地上公共配套服务用房	351.24				351.24	㎡	5,854.00	600.00
3.4	地下车库、地下室 (部	2,200.00				2,200.00	㎡	110,000.00	200.00

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程 费	设备购置安 装费	其他费用	合计	技术经济指标		
							单位	数量	单位价值(元)
	分兼人防工程)								
4	电气工程 (强电、弱电)		7,150.03			7,150.03	㎡	550,002.00	130.00
5	给排水及消防工程		6,600.02			6,600.02	㎡	550,002.00	120.00
6	采暖工程		3,226.78			3,226.78	㎡	403,348.00	80.00
7	通风及防排烟工程		1,650.01			1,650.01	㎡	550,002.00	30.00
8	天然气工程		2,420.09			2,420.09	㎡	403,348.00	60.00
9	电梯工程			2,750.01		2,750.01	㎡	550,002.00	50.00
10	总图						㎡	550,002.00	380.00
10.1	室外供、排水工程		3,850.01			3,850.01	㎡	550,002.00	70.00
10.2	室外供电配电工程 (含1000 米外电源引入费用)		8,250.03			8,250.03	㎡	550,002.00	150.00
10.3	天然气工程		1,210.04			1,210.04	㎡	403,348.00	30.00
10.4	暖气工程		1,613.39			1,613.39	㎡	403,348.00	40.00
10.5	信息系统及智能化工程		1,100.00			1,100.00	㎡	550,002.00	20.00
10.6	消防报警系统 消防水、		1,650.01			1,650.01	㎡	550,002.00	30.00
	防排烟系统								
11	景观绿化	1,155.00				1,155.00	㎡	77,000.00	150.00

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置安装费	其他费用	合计	技术经济指标		
							单位	数量	单位价值(元)
二	工程建设其他费用	取费标准			80,672.82	80,672.82	㎡		
1	土地费				66,000.00	66,000.00	亩	330.00	2,000,000.00
2	土地契税	土地费的 4%			2,640.00	2,640.00			
3	土地使用税	暂按 3 年计取，6 元/㎡			396.00	396.00	㎡	220,001.00	18.00
4	建设单位管理费	财建【2016】504 号			523.84	523.84		174612. 13	0.30%
5	城市基础设施配套费	120 元/㎡			6,600.02	6,600.02	㎡	550,002.00	120
6	工程勘察费	参照计价格【2002】10 号计取			523.84	523.84		174612. 13	0.30%
7	工程设计费	参照计价格【2002】10 号计取			1746. 12	1746. 12		174612. 13	1.00%
8	建设工程监理费	参照国家发改委、建设部 (【2007】670 号)			1,134.98	1,134.98		174612. 13	0.65%
9	招标代理服务费	参照计价格【2002】1980 号计取			180.00	180.00			
10	工程造价咨询费	第一部分工程费的 0.30%			523.84	523.84		174612. 13	0.30%
11	临时设施费	第一部分工程费的 0.2%			349.22	349.22		174612. 13	0.20%
12	可行性研究报告编制费	参照计价格【1999】1283 号计取			15	15	项	1	
13	节能评估费				14	14	项	1	
14	地震安全评价费		14.00	14.00	项	1			
15	环境影响评价费	参照计价格【2002】125 号计取	11.97	11.97	项	1			
三	预备费	第一、二部分费用的 5%	12,764.25	12,764.25		255285	5%		

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置安装费	其他费用	合计	技术经济指标		
							单位	数量	单位价值(元)
四	建设投资	一+二+三		268,049.20					
五	建设期利息		10,250.80	10,250.80					
六	项目总投资估算	四+五		278,300.00					

注：项目建设期利息由财政承担；本表格中若出现合计数与所列数值合计不符，为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1.资金筹措计划

本项目总投资约为278,300.00万元，项目所需资金由财政资金安排和申请政府债券资金相结合的方式筹措。

单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	财政资金	123,300.00	44.30%
	小计	123,300.00	44.30%
2.债务资金	专项债券资金	155,000.00	55.70%
	小计	155,000.00	55.70%
合计		278,300.00	100.00%

除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比44.30%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

2.项目建设投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

表2 投资计划表

金额单位：人民币万元

序号	项目	以前年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
1	财政资金投入	23,300	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	123,300
2	专项债券资金	33,000	21,000	19,000	5,900	3,200	72,900	155,000
合计		**56,300**	**41,000**	**39,000**	**25,900**	**23,200**	**92,900**	**278,300**

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 项目资金保障措施

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

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

3.7 专项债券形成资产情况

本项目专项债券形成资产相关内容具体如下：

资产类型及数量：本项目征收房屋建筑面积约 440,002 平方米，征收户数约 1,833 户。项目建设总用地面积约 330 亩，总建筑面积约

550,002 平方米，其中地上建筑面积约 440,002 平方米，地下建筑面积约 110,000 平方米，建设安置房共 2,613 套，安置人口约 7,333 人。

经预估，项目建成后形成资产价值为 278,300.00 万元。

项目资产权益归属于安置居民，资产持有单位为安置居民。本项目对专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同资产重复性融资。

本项目收入类型主要为土地出让收入。经计算，本项目债券存续期内累计净收益 236,846.83 万元，全额上缴财政。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

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

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

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

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

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

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

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）；

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

11. 项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目申请专项债券资金 155,000.00 万元，2022 年已发行债券资

金 33,000.00 万元，2023 年资金用途调整至本项目 21,000.00 万元，2024 年已发行债券资金 19,000.00 万元，2025 年已发行债券资金 5,900.00 万元，2026 年计划发行债券资金 3,200.00 万元，2027 年计划发行 72,900.00 万元。本次申请使用 3,200.00 万元。假设债券票面利率 3.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

本项目在 2022 年河南省专项债四十八期（棚改专项债）已发行 11,000 万元，期限 7 年，利率 2.88%；在 2022 年河南省专项债五十八期（棚改专项债）已发行 22,000 万元，期限 7 年，利率 2.92%。

已申请调整 21,000.00 万元为 2022 年河南省棚改专项债券（十一期）——2022 年河南省政府专项债券（三十九期）中 21,000.00 万元资金用途调整本项目，实际利率 2.91%，期限 7 年，2029 年 5 月 30 日到期，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

项目拟申请债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初 本金余额	本期 增加本金	本期 偿还本金	期末 本金余额	利率	应付利息	还本 付息合计
2022 年		33,000.00		33,000.00	3.50%	1,155.00	1,155.00
2023 年	33,000.00	21,000.00		54,000.00	3.50%	1,890.00	1,890.00
2024 年	54,000.00	19,000.00		73,000.00	3.50%	2,222.50	2,222.50
2025 年	73,000.00	5,900.00		78,900.00	3.50%	2,658.25	2,658.25
2026 年	78,900.00	3,200.00		82,100.00	3.50%	2,817.50	2,817.50
2027 年	82,100.00	72,900.00		155,000.00	3.50%	4,149.25	4,149.25
2028 年	155,000.00			155,000.00	3.50%	5,425.00	5,425.00
2029 年	155,000.00		54,000.00	101,000.00	3.50%	4,480.00	58,480.00
2030 年	101,000.00			101,000.00	3.50%	3,535.00	3,535.00
2031 年	101,000.00		19,000.00	82,000.00	3.50%	3,202.50	22,202.50
2032 年	82,000.00		5,900.00	76,100.00	3.50%	2,766.75	8,666.75
2033 年	76,100.00		3,200.00	72,900.00	3.50%	2,607.50	5,807.50
2034 年	72,900.00		72,900.00	-	3.50%	1,275.75	74,175.75
合计		**155,000.00**	**155,000.00**			**38,185.00**	**193,185.00**

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

5.2 经营现金流入

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）可行性研究报告。

2.项目运营模式

项目运营期内，项目单位将清表土地交付至新乡市自然资源部门，新乡市自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，新乡市财政局根据新乡市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

3.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

（1）拟出让面积

项目拆迁区域占地面积1,603亩，拆迁位置位于祝楼乡夹堤村、姚村、王录村3个村，其中330亩为建设安置房所用，剩余1,273亩可全部出让。

（2）出让价格

参考新乡市平原城乡一体化示范区土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

序号	宗地出让时间	电子监管号	土地位置	宗地面积（亩）	总价款（万元）	单价(万元/亩）
1	2019-7-28	4107252019B00172	恒山路以东，燕山街以西，洋河街以南，平原大道以北	挂牌	23245.75	274.9938016

序号	宗地出让时间	电子监管号	土地位置	宗地面积（亩）	总价款（万元）	单价(万元/亩）
2	2020-4-14	4107252020B00078-2	九莲山路以东、沁河路以南、万仙山路以西、丹江路以北	挂牌	22689.92	241.9958249
3	2021-10-16	4107252021B00930	经四路以东，秦岭路以西，丽江路以南，纬五路以北	挂牌	15613.44	256.0037362
4	2020-2-17	4107252019B00545-1	秦岭路以东，赤水河街以南，规划经五路以西，嘉陵江路以北	挂牌	14943.7	289.9914724
平均单价（万元/亩）				265.7462088		

结合以上信息，本项目居住用地单价第一年按260万元/亩进行测算。

（3）出让计划

考虑以上信息，假设本项目可出让用地于2025-2029年年出让，预计第2025年出让200亩、第2026年出让200亩、2027年出让273亩、2028年出让300亩、2029年出让300亩。则项目土地出让现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
面积/（亩）	200.00	200.00	273.00	300.00	300.00	1,273.00
单价（万元/亩）	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	
出让收入（万元）	**52,000.00**	**52,000.00**	**70,980.00**	**78,000.00**	**78,000.00**	**330,980.00**

4.项目运营成本分析

（1）土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省金国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，新乡市平原城乡一体化示范区标准为25元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），平原示范区14元/平方米。

类型	征收标准
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），教育资金为土地出让收益的 10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）从土地出让收益中提取 10%用于农田水利建设。

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
上解省财政费用	1,560.00	1,560.00	2,129.40	2,340.00	2,340.00	**9,929.40**
农业土地开发资金	100.00	100.00	136.50	150.00	150.00	**636.50**
国有土地收益基金	1,040.00	1,040.00	1,419.60	1,560.00	1,560.00	**6,619.60**
保障性安居工程资金	1,560.00	1,560.00	2,129.40	2,340.00	2,340.00	**9,929.40**
土地开发费用	1,040.00	1,040.00	1,419.60	1,560.00	1,560.00	**6,619.60**
土地开发费用	186.48	186.48	254.55	279.72	279.72	**1,186.95**
教育资金	4,651.35	4,651.35	6,349.10	6,977.03	6,977.03	**29,605.86**
农田水利建设资金	4,651.35	4,651.35	6,349.10	6,977.03	6,977.03	**29,605.86**
合计	**14,789.18**	**14,789.18**	**20,187.25**	**22,183.78**	**22,183.78**	**94,133.17**

5.净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 69,421.18 万元，具体如下：

表 4 项目收益表

金额单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
收储土地类型及面积(亩)	200.00	200.00	273.00	300.00	300.00	1,273.00
单价	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	
一、出让收入	**52,000.00**	**52,000.00**	**70,980.00**	**78,000.00**	**78,000.00**	**330,980.00**
土地出让基金及费用	**5,486.48**	**5,486.48**	**7,489.05**	**8,229.72**	**8,229.72**	**34,921.45**

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
上解省财政费用	1,560.00	1,560.00	2,129.40	2,340.00	2,340.00	**9,929.40**
农业土地开发资金	100.00	100.00	136.50	150.00	150.00	**636.50**
国有土地收益基金	1,040.00	1,040.00	1,419.60	1,560.00	1,560.00	**6,619.60**
保障性安居工程资金	1,560.00	1,560.00	2,129.40	2,340.00	2,340.00	**9,929.40**
土地开发费用	1,040.00	1,040.00	1,419.60	1,560.00	1,560.00	**6,619.60**
新增建设用地使用费	186.48	186.48	254.55	279.72	279.72	
土地出让收益（1-2）	**46,513.52**	**46,513.52**	**63,490.95**	**69,770.28**	**69,770.28**	**296,058.55**
土地收益提取各类资金	**9,302.70**	**9,302.70**	**12,698.20**	**13,954.06**	**13,954.06**	**59,211.72**
教育资金	4,651.35	4,651.35	6,349.10	6,977.03	6,977.03	**29,605.86**
农田水利建设资金	4,651.35	4,651.35	6,349.10	6,977.03	6,977.03	**29,605.86**
二、成本合计	**14,789.18**	**14,789.18**	**20,187.25**	**22,183.78**	**22,183.78**	**94,133.17**
三、收益	**37,210.82**	**37,210.82**	**50,792.75**	**55,816.22**	**55,816.22**	**236,846.83**

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5 本息覆盖倍数明细表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2022 年		1,155.00	1,155.00	
2023 年		1,890.00	1,890.00	
2024 年		2,222.50	2,222.50	
2025 年		2,658.25	2,658.25	37210.82
2026 年		2,817.50	2,817.50	37210.82
2027 年		4,149.25	4,149.25	50792.75

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2028 年		5,425.00	5,425.00	55816.22
2029 年	54,000.00	4,480.00	58,480.00	55816.22
2030 年		3,535.00	3,535.00	
2031 年	19,000.00	3,202.50	22,202.50	
2032 年	5,900.00	2,766.75	8,666.75	
2033 年	3,200.00	2,607.50	5,807.50	
2034 年	72,900.00	1,275.75	74,175.75	
合计	155,000.00	38,185.00	193,185.00	236,846.83
本息覆盖倍数	1.23			

注：本项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 236,846.83 万元，应付债券本金及利息合计 193,185.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

项目收益主要来源包括土地出让收益，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额

和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

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

第七章 事前绩效评估

7.1 评估对象

项目名称：凤冠社区城中村改造项目

实施单位：新乡市平原示范区新型城镇化建设办公室

主管部门：新乡市平原示范区新型城镇化建设办公室

项目投资额：27.83 亿元

其中申请债券资金：15.5 亿元

项目概况： 为推进新乡市城中村改造建设，改善群众居住条件，促进新乡市建设，实现土地资源高效利用，按照市委、市政府的有关要求，在新乡市平原示范区开展凤冠社区城中村改造项目建设工作。

7.2 评估方式和方法

7.2.1 评估程序

1.下达评估通知。安置服务科根据要求，通知新城办相关科室在规定的时间内对项目进行绩效考核。

2.拟定工作方案。结合事前绩效评估工作要求，拟定工作方案。

3.形成专家组。评估组由新城办安置服务科、项目建管科形成专家评估组。

4.现场开展绩效考核等工作。由评估组赴项目现场进行绩效考核评估工作。

5.获取评估结论。完成绩效评估报告。

7.2.2 论证思路及方法

主要针对项目的相关性、项目绩效的可实现性、项目实施方案的有效性等方面进行评估。

7.2.3 评估方式

评估主要采取现场评估、辅以资料分析、资料检查等形式进行评估。

7.3 评估内容与结论

7.3.1 建设的必要性

1.是提高和改善当地居民的生活水平和生活质量的需要；

2. 是整合土地资源，实现土地节约集约利用的需要；

3. 是改善投资环境、提升土地价值的需要；

4. 是加快城市发展，拓展城市发展空间的需要；

5. 是响应国家 3 年棚改攻坚计划的需要。

7.3.2 绩效目标科学性

本项目从社会经济效益、投资估算及资金筹措、项目收益、风险分析、环境保护、绿色建筑等方面论证绩效目标的科学性。

7.3.3 实施可行性

本项目的可研报告已通过发改批复。

7.3.4 筹资合理性

本项目的建设资金由财政资金和地方政府专项债券资金保证。

7.3.6 结论

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，

资金筹措合规，债券偿还能力较强。项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

新乡市卫滨区铁道新苑二期棚户区改造项目

实施方案

日期：二〇二六年二月

目录

第一章项目概况.....1
1.1 项目名称.....1
1.2 项目参与单位.....1
1.3 项目性质.....1
1.4 建设地点.....2
1.5 建设规模及内容.....2
1.6 建设期.....3
1.7 总投资及资金筹措.....4
1.8 项目手续.....5
1.9 债券资金使用合规性.....5
1.10 项目资金保障措施.....6
1.11 主管部门责任.....7
1.12 项目主体及运作模式.....7
第二章项目社会经济效益.....9
2.1 项目的提出.....9
2.2 政策背景.....11
2.3 社会效益.....11
2.4 经济效益.....12
2.5 项目公益性.....12
第三章项目投资估算.....13
3.1 估算范围.....13
3.2 估算说明.....13
3.3 投资估算表.....13
3.4 项目形成资产内容权属及收支安排情况.....18
第四章项目专项债券融资方案.....19
4.1 编制依据.....19
4.2 项目融资计划.....20
4.3 债券信息披露.....21
4.4 投资者保护措施.....21
第五章项目收益与融资自求平衡分析.....23

5.1 应付债券本息情况.....23
5.2 经营现金流分析.....24
5.3 项目本息覆盖倍数.....39
5.4 总体评价结果.....40
第六章风险分析.....42
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施.....42
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施.....42
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....43
第七章事前绩效评估.....45
7.1 事前绩效评估方法.....45
7.2 事前绩效评估内容.....46
7.3 事前绩效评估结论.....46

第一章项目概况

1.1 项目名称

新乡市卫滨区铁道新苑二期棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为新乡市卫滨区城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为新乡市伸通置业有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	新乡市伸通置业有限公司		
法定代表人	职灿斌	**成立日期**	2016-07-22
注册资本	10,000 万元	**营业期限**	无固定期限
统一社会信用代码	91410700MA3XC20Y1L		
注册地址	河南省新乡市卫滨区胜利路街道化工路 70 号三楼 311 室		
经营范围	房地产开发		
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）		
股东及持股比例	股权穿透后新乡市卫滨区人民政府持股 100%		

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

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕

43 号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目拆迁区域位于新乡市卫滨区，人民胜利渠以东，规划道清路以南，新荷小学以西，属于新乡铁路南站职工生活区。



1.5 建设规模及内容

1.建设规模

本项目规划安置房采用原地就近安置模式，拟规划征收 1,084 户，征收房屋建筑面积 60,600.00 ㎡。根据 2022 年 9 月问题楼盘处置化解工作会议要求，安置区已先行开工建设。



2.建设内容

本次项目安置区总用地面积 29,583.26 ㎡，安置房住宅面积 119,340.00 ㎡，安置区配套设施面积 4,131.35 ㎡，安置区地下建筑面积 25,303.61 ㎡。同时配套完成项目区域内道路及硬化、景观绿化及围墙、室外给排水、电力、照明、燃气、弱电、消防等基础设施工程。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

项目	数值	单位	备注
安置区总用地面积	29,586.26	㎡	约 44.38 亩
安置房住宅面积	119,340.00	㎡	
安置区配套设施	4,131.35	㎡	
安置区地下建筑面积	25,303.61	㎡	
容积率	2.94	/	
绿地率	35.15%	/	≥35%
建筑密度	19.68%	/	≤20%
安置房户数	1,084	户	
机动车停车位	607	个	其中地上 97 个，地下 510 个；
非机动车停车位	2,108	个	其中地上 183 个，地下 1,925 个。

1.6 建设期

本项目开工日期为 2022 年 3 月，因疫情以及原负责公司资金链

断裂，导致项目进度缓慢，目前预计完工时间为2028年12月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资58,681.18万元。项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。项目资本金12,813.18万元，资本金来源于专项债券资金5,000.00万元，自筹资金7,813.18万元；项目剩余建设资金来源于专项债券资金40,000.00万元，市场化融资5,868.00万元。

表1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	资金筹措	第1年	第2年	第3年	合计	占比
资本金	自筹资金	3,000.00	3,400.00	1,413.18	7,813.18	13.31%
	专项债资金	5,000.00			5,000.00	8.52%
	合计	8,000.00	3,400.00	1,413.18	12,813.18	21.84%
建设资金	专项债券资金	15,000.00	15,000.00	10,000.00	40,000.00	68.16%
	银行贷款	5,868.00			5,868.00	10.00%
	小计	20,868.00	15,000.00	10,000.00	45,868.00	78.16%
合计		28,868.00	18,400.00	11,413.18	58,681.18	100.00%
投资比例		49.19%	31.36%	19.45%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

本项目申请的专项债券用作项目资本金，本项目资本金占比21.84%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

1.8 项目手续

1.立项审批

本项目已取得卫滨区发展和改革委员会文件《关于新乡市卫滨区铁道新苑二期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（卫滨发改〔2025〕30号），原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

2.台账计划

2018年5月31日，《河南省保障性安居工程领导小组办公室关于调整平顶山等市县2018年棚改项目计划的通知》（豫保安居办〔2018〕10号）载明，项目已经列入河南省住房和城乡建设厅2018年省棚改计划、保障性租赁住房计划。

3.产权

由于原产权所有人新乡市昊佳房地产有限公司资金链断裂，导致项目无法进行，经《新乡市房屋征收安置和问题楼盘处置化解工作领导小组会议纪要》讨论，同意项目开发主体变更为新乡市伸通置业有限公司，目前新乡市伸通置业有限公司已依法依规签订股权转让协议、补充协议办理股权转让手续，获得项目产权。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于置换存量债务或偿债，不得用于支付债务利息，不得用于发放工资、养老金等社保支出、不得用于经常性支出及支付单位运行经费，不得用于完全无收益的项目、楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产等项目、一般竞争

性产业项目等专项债券资金投向禁止领域，本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

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

1.项目分账管理办法

项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。

本项目专项收入保障偿还债券和配套社会融资的本金、利息，实现项目收益和融资自求平衡，确保到期债务的还本付息。项目收入实行分账管理，后续在财务实际操作中将项目收入账户分为专项债券偿债资金专户和市场化融资监管专户，前者账户收入缴入专项债券偿债资金专户用于偿还专项债券本息，后者账户收入全额缴入市场化融资监管专户用于偿还市场化融资的本息。

在上述收入资金归集时，优先归集专项债券偿债资专户资金，确保专项债券还本付息资金安全。

实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，在贷款银行开立监管账户，将项目对应可用于偿还市场化融资的经营性专项收入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，如偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿还。对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为新乡市伸通置业有限公司，主管部门为新乡市卫滨区城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为新乡市伸通置业有限公司，项目建设及运营单位均为新乡市伸通置业有限公司。

关于项目债券资金使用，由新乡市伸通置业有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

本项目资产登记单位为新乡市伸通置业有限公司，建设及运营单位为新乡市伸通置业有限公司。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，不存在同一资产重复性融资或其他组合融资事项，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

项目实施债贷组合融资进行项目资金筹措。关于项目收益收缴，项目收入实行分账管理，确保专项债券还本付息资金安全。关于项目

收益收缴，由新乡市伸通置业有限公司负责将项目产生的收益归集，并按约定偿付市场化融资本息和按当地财政局的要求上缴专项债资金对应部分收益。

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

第二章项目社会经济效益

2.1 项目的提出

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

新乡市提出以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，立足新阶段、贯彻新理念、融入新格局，围绕建设“安全、整洁、有序、智能”城市，把推进城中村（棚户区）改造与改善居民住房条件、城市基础设施建设和城市存量资源统筹开发利用相结合，坚持规划引领和政府主导，加快消化存量，严格控制增量，区分轻重缓急，稳步有序地对住房条件困难、安全隐患较重、群众要求迫切、集中连片规模大和对优化城市布局及重要基础设施建设有重大影响的城中村（棚户区）分批实施改造，切实改善人居环境，全面提升城市品质，加快推动城市高质量发展。按照《新乡市中心城区城中村（棚户区）改造三年行动计划（2021—2023 年）》提出的要求：建成区规划区内，共有

棚户区 124 个，已完成改造和在建 41 个，三年内启动 26 个；共有城中村 77 个，已完成和在建 22 个，三年内启动 27 个。由此可见棚户区（城中村）改造对于新乡市未来城市发展有着十分重要的作用，做好棚户区（城中村）的改造和建设对提升全市城市形象和品位，加快城市建设和发展意义重大。

卫滨区位于新乡市区西南部，是新乡市的商业、交通、文化、医疗中心。卫滨区因地处卫河之滨而得名。卫滨区商业繁荣，交通发达，历史文化底蕴深厚，教育医疗资源富集，重商崇文氛围浓厚。现辖 1 个镇，26 个行政村；7 个办事处，28 个社区。总面积 52 平方公里人口 23 万。2023 年，卫滨区城市更新提质增速，消费新业态不断涌现。27 个老旧小区完成改造。“拆墙透绿”持续推进，新建小微绿地 2.4 万㎡，改建街头游园 6 处，新建林荫停车场 5 个。同时围绕新经济产业园和数字经济产业园充分发挥区域优势，鼓励发展电商运营、平台经济、直播电商等新业态新模式，年内新经济产业园完成入驻、达成合作意向企业共 20 家。随着卫滨区城市建设不断发展，繁华的城区内的杂乱无章棚户区与现代化都市的高楼大厦对比逐渐明显，俨然已成为制约城市发展、影响城市美观。

本次卫滨区铁道新苑棚户区改造项目涉及的地块无配套公共设施、居住生活条件较差、治安环境复杂，严重影响着城市形象，已不符合卫滨区城市规划要求。项目地民众要求尽快改变“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈，**因此本项目于 2018 年 7 月开始启动房屋征收拆迁，随着拆迁和土地收储，安置房建设逐渐提上日程，愈来**

愈紧迫。然而其后因原开发公司新乡市吴佳房地产有限公司资金链断裂等原因导致项目停滞，1,000 余户被征收居民至今已长达 4 年无法返迁，群众意见极大。卫滨区人民政府积极响应国家政策号召，急群众所急，想群众所想，根据棚改计划及相关调研资料，为尽快全面启动棚户区改造工作，拉大城市框架，完善城市功能，提升城市品质，服务人民群众，提出本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《国家新型城镇化规划（2021—2035 年）》、《河南省“十四五”城市更新和城乡人居环境建设规划》、《河南省人民政府办公厅关于加快推进城镇保障性安居工程工作的通知》、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45 号）、《河南省人民政府关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政〔2015〕88 号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

随着城市建设步伐的加快，环境优美、功能齐全、管理先进的新建住宅小区如雨后春笋般涌现出来，给居民们带来强大的视觉冲击和心理感受，已经成为城市建设和管理水平的重要窗口。而原来村民集体土地上的自建房大多居住环境较差，间距小，采光差，有的形容是“握手房”，房屋摆布杂乱无章，拥挤不堪，交通不畅，卫生条件差。对拆迁户集中统一安置，有利于改善拆迁户的居住环境、居住条件，提升城市形象。

2.4 经济效益

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。

2.5 项目公益性

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

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）；

2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）；

3.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

4.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

5.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；

6.《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；

7.《建设工程造价咨询规范》（GB/T51095-2015）；

8.工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和最新一期《新乡市建设工程材料参考价格信息》进行调整，以单方指标计入；

9.河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算表

本项目总投资估算 58,681.18 万元，其中：工程费用 35,279.10 万元、工程建设其他费用 16,094.04 万元、基本预备费 2,568.66 万元，建设期利息 4,739.38 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	估算投资					技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	综合单（元）
一	工程费用	22,079.47	11,638.80	1,560.83		35,279.10			
1	建筑工程	21,587.59	10,748.79			32,336.38			
1.1	地上建筑	16,707.60	9,427.86			26,135.46			
1.1.1	土建	16,707.60				16,707.60	㎡	119,340.00	1,400.00
1.1.2	装饰		3,341.52			3,341.52	㎡	119,340.00	280.00
1.1.3	给排水		477.36			477.36	㎡	119,340.00	40.00
1.1.4	消防、通风、排烟		1,312.74			1,312.74	㎡	119,340.00	110.00
1.1.5	电气		2,028.78			2,028.78	㎡	119,340.00	170.00
1.1.6	弱电		1,074.06			1,074.06	㎡	119,340.00	90.00
1.1.7	燃气		1,193.40			1,193.40	㎡	119,340.00	100.00
1.2	配套用房	578.38	359.40			937.78			
1.2.1	土建	578.38				578.38	㎡	4,131.35	1,400.00
1.2.2	装饰		206.56			206.56	㎡	4,131.35	500.00
1.2.3	给排水		12.39			12.39	㎡	4,131.35	30.00
1.2.4	消防、通风、排烟		41.31			41.31	㎡	4,131.35	100.00

序号	工程和费用名称	估算投资					技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	综合单（元）
1.2.5	电气		53.70			53.70	㎡	4,131.35	130.00
1.2.6	弱电		12.39			12.39	㎡	4,131.35	30.00
1.2.7	燃气		33.05			33.05	㎡	4,131.35	80.00
1.3	地下建筑	4,301.61	961.53			5,263.14			
1.3.1	土建	4,301.61				4,301.61	㎡	25,303.61	1,700.00
1.3.2	装饰		885.62			885.62	㎡	25,303.61	350.00
1.3.3	电气		75.91			75.91	㎡	25,303.61	30.00
2	室外工程	491.88	276.11	128.38		896.37			
2.1	景观绿化		95.62			95.62	㎡	6,284.12	152.17
2.2	道路硬化	349.53				349.53	㎡	23,302.14	150.00
2.3	围墙		14.14	21.21		35.35	m	707.00	500.00
2.4	场地外接市政设施		16.00	24.00		40.00	项	1	400,000.00
2.5	景观小品		8.00	12.00		20.00	项	1	200,000.00
2.6	基础设施	142.35	142.35	71.17		355.87			
2.6.1	室外给水工程	36.00	36.00	18.00		90.00	m	3,000.00	300.00
2.6.2	室外污水工程	19.20	19.20	9.60		48.00	m	3,000.00	160.00
2.6.3	室外雨水工程	19.20	19.20	9.60		48.00	m	3,000.00	160.00
2.6.4	室外电力工程	32.00	32.00	16.00		80.00	m	4,000.00	200.00

序号	工程和费用名称	估算投资					技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	综合单（元）
2.6.5	室外弱电工程	19.20	19.20	9.60		48.00	m	4,000.00	120.00
2.6.6	室外消防工程	9.55	9.55	4.77		23.87	m	1,990.00	120.00
2.6.7	室外燃气工程	7.20	7.20	3.60		18.00	m	1,800.00	100.00
3	设备购置	-	613.90	1,432.45		2,046.35			
3.1	电梯		84.00	196.00		280.00	部	14	200,000.00
3.2	变配电设备		205.30	479.05		684.35	总建筑面积	148,774.96	46.00
3.3	热力设备		111.12	259.28		370.40	地上建筑面积	123,471.35	30.00
3.4	给排水及消防设备		89.26	208.28		297.54	总建筑面积	148,774.96	20.00
3.5	燃气设备		37.04	86.42		123.46	地上建筑面积	123,471.35	10.00
3.6	通风防排烟设备		15.18	35.42		50.60	地下建筑面积	25,303.61	20.00
3.7	机动车停车系统		3.00	7.00		10.00	套	2	50,000.00
3.8	非机动车充电桩设备		69.00	161.00		230.00	个	1,150	2,000.00
二	其他费用				16,094.04	16,094.04			
1	项目建设管理费				282.23	282.23			
2	工程勘察费				123.48	123.48			
3	工程设计费				617.17	617.17			
4	工程监理费				433.98	433.98			
5	建设项目前期工作咨询费				35.55	35.55			

序号	工程和费用名称	估算投资					技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	综合单（元）
6	工程造价咨询服务费				42.33	42.33			
7	工程保险费				105.84	105.84			
8	环境影响评价费				31.75	31.75			
9	城市基础设施配套费				1,432.08	1,432.08			
10	征收补偿费				5,576.50	5,576.50			
11	安置区土地费用				7,413.13	7,413.13			
三	基本预备费				2,568.66	2,568.66			
四	建设投资	22,079.47	11,638.80	1,560.83	18,662.70	53,941.80			
五	建设期利息				4,739.38	4,739.38			
六	动态总投资	22,079.47	11,638.80	1,560.83	23,402.08	58,681.18			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 项目形成资产内容权属及收支安排情况

项目建成后主要形成资产为安置区总用地面积 29,583.26 ㎡，安置房住宅面积 119,340.00 ㎡，安置区配套设施面积 4,131.35 ㎡，安置区地下建筑面积 25,303.61 ㎡。同时配套完成项目区域内道路及硬化、景观绿化及围墙、室外给排水、电力、照明、燃气、弱电、消防等基础设施工程。

经预估，项目建成后形成资产价值为 58,681.18 万元，项目资产权益归属于项目单位新乡市伸通置业有限公司，资产登记在项目单位，本项目债券存续期内预计总收入为 105,238.28 万元，成本及相关税费为 28,001.61 万元，总收益为 77,236.67 万元。

本项目为债贷组合项目，收入实施分账管理，其中专项债券存续期内土地出让收益的 100%用于偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资金安全；银行贷款存续期内其他配套收益（安置房出售收入、停车位收入、非机动车充电桩服务费收入）的 100%用于偿还市场化融资本息，确保银行贷款还本付息资金安全。

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 74.58%。

第四章项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

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

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

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

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

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

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；

10.《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；

11.项目可行性研究报告及批复；

12.《国务院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）。

4.2 项目融资计划

本项目总投资58,681.18万元。项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。项目资本金12,813.18万元，资本金来源于专项债券资金5,000.00万元，自筹资金7,813.18万元；项目剩余建设资金来源于专项债券资金40,000.00万元，市场化融资5,868.00万元。

1.资本金及来源

本项目资本金12,813.18万元，占比21.84%。资本金来源专项债券资金5,000.00万元，自筹资金7,813.18万元。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）要求。本项目投向领域符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）专项债券作为项目资本金的领域要求。

2.债券资金使用计划

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》，项目符合专项债券作为项目资本金的领域要求。其中：2026年计划使用20,000.00万元，2027年计划使用15,000.00万元，2028年计划使用10,000.00万元；2026年已发行12,600.00万元，

本次申请使用 3,200.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

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

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		20,000.00		20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 2 年	20,000.00	15,000.00		35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 3 年	35,000.00	10,000.00		45,000.00	4.00%	1,800.00	1,800.00
第 4 年	45,000.00			45,000.00	4.00%	1,800.00	1,800.00
第 5 年	45,000.00			45,000.00	4.00%	1,800.00	1,800.00
第 6 年	45,000.00			45,000.00	4.00%	1,800.00	1,800.00
第 7 年	45,000.00		20,000.00	25,000.00	4.00%	1,800.00	21,800.00
第 8 年	25,000.00		15,000.00	10,000.00	4.00%	1,000.00	16,000.00
第 9 年	10,000.00		10,000.00		4.00%	400.00	10,400.00
合计		**45,000.00**	**45,000.00**			**12,600.00**	**57,600.00**

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

2.市场化融资应付本息

本项目在建设期申请使用银行贷款 5,868.00 万元用于本项目，其中：2026 年申请使用 5,868.00 万元，借款期限为 5 年。根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，5 年期以上 LPR 为 3.50%，本项目暂按市场化融资测算利率不低于人民银行最新发布的 5 年期贷款 LPR 利率的 1.2 倍即 4.20%测算，每年付息一次，贷款存续期第 4-5 年每年的还本日偿还本金的 50.00%，已兑付本金不再计息。

表 5-2 市场化融资应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		5,868.00		5,868.00	4.20%	246.46	246.46
第 2 年	5,868.00			5,868.00	4.20%	246.46	246.46
第 3 年	5,868.00			5,868.00	4.20%	246.46	246.46
第 4 年	5,868.00		2,934.00	2,934.00	4.20%	246.46	3,180.46
第 5 年	2,934.00		2,934.00		4.20%	123.23	3,057.23
合计		5,868.00	5,868.00			1,109.07	6,977.07

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设期 3 年，本项目测数据基础为债券存续期的第 4 年。

2.项目运营收入分析

建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	棚户区改造项目	土地出让收入	97,410.95	92.56%

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
2		安置房出售收入	4,502.53	4.28%
3		停车位收入	3,035.00	2.88%
4		非机动车充电桩服务费收入	289.80	0.28%
合计			**105,238.28**	**100.00%**

本项目现金流入为项目腾出土地出让收入和其他配套收入（安置房出售收入、停车位收入、非机动车充电桩服务费收入），土地出让收入用于偿还专项债券，其他收入用于偿还专项债券及银行贷款。

（1）土地出让收入

①数量

本项目涉及安置村民 1,084 户，征收住宅建筑面积 60,600.00 ㎡，采用就地安置。腾出可出让土地面积为 139,892.68 ㎡，约 209.80 亩，土地性质全部为商住用地。

②价格

假设本项目相关土地在债券存续期第 4 年开始出让，分 6 年全部出售完毕，土地出让价格参考项目周边已出让的土地，通过中国土地市场网（https://www.landchina.com/#/resultNotice）查询，本项目拟出让土地参考周边同类型土地出让价格，如下：

年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积（亩）	土地出让金（万元）	单价（万元/亩）
2025 年	4107002025B000046	人民东路与东明大道东南角	住宅用地	78.92	38,041.49	482.00
2024 年	4107002024B000117	东明大道以东、荣校路以北	住宅用地	69.86	28,293.86	405.01
2024 年	4107002024B000127	平原路与新一街西北角	住宅用地	3.04	1,370.25	451.00
2024 年	4107002024B000080	东明大道与人民东路东北角	住宅用地	52.15	23,467.93	450.00
2023 年	4107002023B000097	东明大道与人民东路西南角	住宅用地	53.83	26,917.58	500.00
2022 年	4107002022B02408	人民路和新五街东南角	住宅用地	96.43	53,034.99	550.00
2022 年	4107002022B02228	宏力大道与茹岗西	住宅	55.19	27,043.80	490.00

年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积（亩）	土地出让金（万元）	单价（万元/亩）
		街西北角	用地			
2022 年	4107002022B02207	牧野区宏力大道与茹岗西街东北角	住宅用地	79.25	38,835.00	490.00
平均价格						477.25

参考上表，近四年土地出让平均价格为 477.25 万元/亩，基于谨慎性原则，本项目住宅用地出让价格按照 420.00 万元/亩进行测算。经查询，2025 年 1-9 月新乡市土地市场整体呈现供需分化态势。各类用地成交楼面均价达 1,010.00 元/㎡，同比上涨 49.41%，溢价率 11.36%较去年同期增长 11.16 个百分点，土地出让金 8.44 亿元同比增长 27.21%。住宅用地表现突出，推出规划建筑面积 55.08 万㎡同比增长 39.77%，成交面积同比激增 121.1%。



2021 年至 2024 年新乡市 GDP 涨幅分别为 6.6%、5.3%、1.5%、4.9%（统计公报_新乡市人民政府），2025 年新乡市 GDP 目标增长率为 6%（新乡市人民政府关于印发新乡市 2025 年国民经济和社会发展计划的通知_新乡市政务公开网），平均每年增长率为 4.58%。根据谨慎原则，本次按照每年 4.00%的增长率预测未来土地出让价格。

③出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 4-9 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）						合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	
商住用地	34.97	34.97	34.97	34.97	34.97	34.95	209.80

（2）安置房出售收入

①数量

根据单位提供资料，安置房住宅面积 119,340.00 ㎡，但部分安置户未要安置房，直接给予现金补偿，因此，此部分安置房可以进行出售，可出售安置房面积为 1,0471.00 ㎡。目前已取得新乡市卫滨区政府可出售安置房的确认函，项目有权对剩余安置房进行出售。

新乡市卫滨区人民政府

卫滨区人民政府
关于办理铁道新苑二期棚户区改造项目
1#、2#、3#、5#、6#、7#、8#楼
预（销）售许可证的函

新乡市住房和城乡建设局：

铁道新苑二期棚户区改造项目东至铁道新苑一期西围墙、解放大道、南至南环路、西至朱召桥人民胜利渠、北至赵定排公园及规划道清路。总征收户数约 1088 户，总占地约 209.8 亩。项目 1#、2#、3#、5#、6#、7#、8#七栋楼均为安置楼，现已签订土地出让合同，并办理完成土地不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。除 8#楼外，其他六栋楼已办理建设工程施工许可证。

项目七栋楼共计房源 1069 套，目前 1#、2#、3#、5#、6#、7#楼均已封顶并完成二次结构施工，正在进行外墙保温等工作。8#楼已建至 6 层。

为加快项目实施步伐，特致函贵局协调办理该项目 1#、2#、3#、5#、6#、7#、8#楼预(销)售许可证相关手续。

函复为盼。

2026 年 2 月 28 日

（联系人：杨　博　　联系电话：15937313755）

②价格



安选 **中心医院 22中电梯洋房 好楼层 采光无遮挡 ...**

3室2厅1卫 | 103㎡ | 南北 | 高层(共8层) | 2015年建造

天鹅第一城 | 卫滨-新乡站-华兰大道

陈静 4.7分 恒进置业

62.1万

6030元/㎡



房东急售 电梯两室 育才 22中本校 九龙华府 东方...

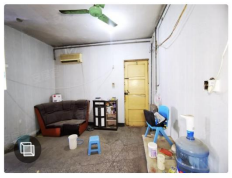
2室2厅1卫 | 89㎡ | 南北 | 低层(共28层) | 2010年建造

恒基时代广场 | 卫滨-新乡站-胜利中街239号

李洋 4.8分 美满房产

65万

7304元/㎡



安选 **健民一巷 教育聚集地 高楼层采光充足 产权清...**

2室1厅1卫 | 61㎡ | 南北 | 高层(共6层) | 1996年建造

健民一巷小区 | 卫滨-铁路西-健康路219号

宋维群 5.0分 顶家房产

41万

6722元/㎡



安选 **人民公园近！9万拿下！育才！22中！直通大...**

3室2厅1卫 | 86.5㎡ | 南北 | 中层(共28层) | 2025年建造

九龙华府 | 卫滨-中心医院-金穗大道

冯文秀 3.7分 美满房产

60万

6937元/㎡



安选 **急卖！直 10万！火车站！胖东来！塞纳春天...**

3室2厅1卫 | 113.43㎡ | 南北 | 中层(共26层) | 2014年建造

火车站汇景花园 | 卫滨-新乡站-平原路

杨勇 5.0分 恒宇置业

58万

5114元/㎡



安选 **急卖！单价5000！电梯中层！塞纳春天旁！...**

3室2厅2卫 | 112㎡ | 南北 | 高层(共26层) | 2015年建造

火车站汇景花园 | 卫滨-新乡站-平原路

杨勇 5.0分 恒宇置业

58万

5179元/㎡



安选 **凤凰名都 医疗配套成熟 南北通透 商品住宅 ...**

3室2厅2卫 | 144㎡ | 南北 | 高层(共32层) | 2015年建造

凤凰名都 | 卫滨-新乡站-解放大道

刘清霞 5.0分 鹏宇房产

99万

6875元/㎡

参考上述案例，新乡市卫滨区房价大部分在 5,000 元/㎡以上，考虑到本项目为安置区，价格需低于市场价，**因此本项目安置房出售价格保守按照 4,300 元/㎡预测**。

③出售计划

年度	第 4 年	第 5 年
面积（㎡）	5,971.00	4,500.00

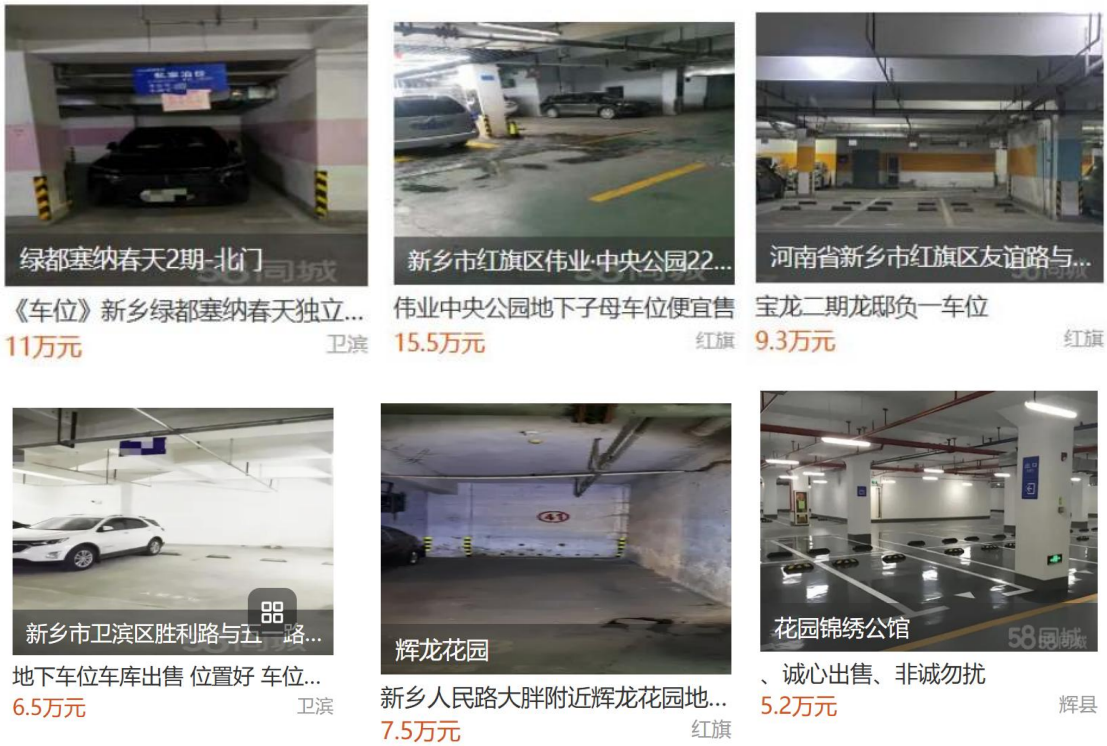
（3）停车位收入

①数量

项目建设 607 个机动车停车位。

②价格

通过网络查询，新乡市停车位出售价格如下：



参考卫滨区周边小区停车位价格，本项目停车位保守按照 5.00 万元/个出售。

③出售计划

年度	第 4 年	第 5 年
数量（个）	307	300

（4）非机动车充电桩服务费收入

①数量

项目建设 2kw 非机动车充电桩 1,150 个。

②价格

新乡长垣奇瑞新能源充电站

电桩数：快充：2个，慢充：0个

充电费：00:00~24:00:1.0000

服务费：00:00~24:00 : 0.6000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：河南省新乡市长垣县新乡市长垣县长城大道与蒲西街交叉口向西60米路北

河南省新乡市牧野区宏力大道新乡供电公司北院大门东停车场充电站

电桩数：快充：0个，慢充：4个

充电费：按峰谷电价执行

服务费：0.8元/度

支付方式：国网充电卡/e充电APP

详细地址：河南省新乡市牧野区宏力大道168号京广铁路地下通道东

新乡新奥燃气北环充电站

电桩数：快充：2个，慢充：0个

充电费：00:00~24:00:0.8500

服务费：00:00~24:00 : 0.6000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：河南省新乡市牧野区北环路辅路北环路辅路

参考上述案例，充电桩服务费价格为 0.3 元/kWh，保守估计每天充电时长 8 小时，年运行天数 350 天。



③使用率

考虑项目需要时间才能成熟，因此保守预计运营期第一年使用率为 70.00%，第二年为 80.00%。

3.项目运营成本分析

项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
（1）土地出让基金及费用	
其中：上级省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，卫滨区标准为 59.00 元/㎡。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省

类型	征收标准
	人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），卫滨区标准为48.00元/㎡。
（2）土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。

其他收入成本主要包含以下各项内容：

（1）工资及福利费

结合当地人员工资的实际水平，本项目需配置劳动定员共10人，其中管理人员1名，其他工勤人员9名**（本项目并未考虑物业人员，待项目建成后再引入物业，由物业收取物业费，并合理配置物业人员）**，根据新乡市统计公报，2021年人均工资为66,972元，2022年人均工资为71,976元，2023年人均工资为73,465元。本项目人员年均工资及福利费平均按照7.50万元/人进行计算。考虑到物价上涨原因，本项目职工薪酬按每年增加0.80%进行测算。

（2）管理及其他费用

本项目管理及其他费用按每年其他收入的2.00%计提。

（3）销售费用

本项目的销售费用按照管理及其他费用的 5.00%计提。

（4）税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税。根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条第一项规定，纳税人建造普通标准住宅出售，如果增值额未超过扣除项目金额的 20%，可以免征土地增值税。本项目符合免征增值税政策。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，进项税管理及其他费用和销售费用按 6%测算；销售不动产进项税税率按 5%测算；附加税税率按 12%测算；所得税税率按 25%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

4.净收益分析

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

项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

（1）土地出让收入

序号	项目	单位/取费标准	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
一	总收入		14,687.40	15,274.90	15,885.89	16,521.33	17,182.18	17,859.25	97,410.95
1	土地出让收入		14,687.40	15,274.90	15,885.89	16,521.33	17,182.18	17,859.25	97,410.95
	收储土地类型及面积（亩）	居住	34.97	34.97	34.97	34.97	34.97	34.95	209.80
	单价（万元/亩）	居住	420.00	436.80	454.27	472.44	491.34	510.99	
二	总成本		4,000.01	4,155.10	4,316.42	4,748.50	4,933.54	5,123.06	27,276.63
1	土地出让成本		4,000.01	4,155.10	4,316.42	4,748.50	4,933.54	5,123.06	27,276.63
（1）	土地出让基金及费用	万元	1,328.15	1,375.16	1,424.04	1,805.30	1,871.38	1,939.02	9,743.05
	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	440.62	458.25	476.58	495.64	515.47	535.78	2,922.34
	农业土地开发资金	59 元/平方米*30%	41.26	41.26	41.26	41.26	41.26	41.24	247.54
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	293.75	305.50	317.72	330.43	343.64	357.19	1,948.23
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	440.62	458.25	476.58	495.64	515.47	535.78	2,922.34
	新增建设用地土地有偿使用费	48 元/平方米	111.90	111.90	111.90	111.90	111.90	111.84	671.34

序号	项目	单位/取费标准	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
	土地出让收益（1-2）	万元	13,359.25	13,899.74	14,461.85	14,716.03	15,310.80	15,920.23	87,667.90
（2）	2.土地收益提取各类资金	万元	2,671.86	2,779.94	2,892.38	2,943.20	3,062.16	3,184.04	17,533.58
	教育资金	土地出让收益的 10%	1,335.93	1,389.97	1,446.19	1,471.60	1,531.08	1,592.02	8,766.79
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	1,335.93	1,389.97	1,446.19	1,471.60	1,531.08	1,592.02	8,766.79
三	收益	万元	10,687.39	11,119.80	11,569.47	11,772.83	12,248.64	12,736.19	70,134.32

（2）其他配套收入

序号	项目	第 4 年	第 5 年	合计
一	其他收入	4,237.77	3,589.56	7,827.33
（1）	安置房出售收入	2,567.53	1,935.00	4,502.53
	面积（㎡）	5,971.00	4,500.00	
	价格（元/㎡）	4,300.00	4,300.00	
（2）	停车位收入	1,535.00	1,500.00	3,035.00
	数量（个）	307	300	
	价格（万元/个）	5.00	5.00	
（3）	非机动车充电桩服务费收入	135.24	154.56	289.80
	数量（个）	1,150	1,150	
	充电桩功率（kWh）	2	2	
	单价（元/kWh）	0.30	0.30	
	使用时长	8.00	8.00	

序号	项目	第 4 年	第 5 年	合计
	天数（天）	350	350	
	负荷率	70.00%	80.00%	
二	出售成本合计	385.97	339.01	724.98
（1）	职工薪酬	75.00	75.60	150.60
（2）	管理及其他费用	84.76	71.79	156.55
（3）	销售费用	4.24	3.59	7.83
（4）	税费	221.98	188.02	410.00
收益		3,851.80	3,250.55	7,102.35

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：

项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一	经营活动产生的现金								
1	经营活动收入	105,238.28		18,925.17	18,864.46	15,885.89	16,521.33	17,182.18	17,859.25
2	经营活动支出（含税费）	28,001.61		4,385.98	4,494.11	4,316.42	4,748.50	4,933.54	5,123.06
	经营活动产生的现金净额	77,236.67		14,539.19	14,370.35	11,569.47	11,772.83	12,248.64	12,736.19
二	投资活动产生的现金								

序号	项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
1	建设成本支出（含建设期利息）	58,681.18	58,681.18						
	投资活动产生的现金净额	-58,681.18	-58,681.18						
三	融资活动产生的现金								
1	自筹资金	7,813.18	7,813.18						
2	债券资金	45,000.00	45,000.00						
3	银行贷款	5,868.00	5,868.00						
3	偿还债券本金	45,000.00					20,000.00	15,000.00	10,000.00
6	偿还银行借款本金	5,868.00		2,934.00	2,934.00				
4	支付运营期债券利息	8,600.00		1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,000.00	400.00
8	支付银行借款利息	369.69		246.46	123.23				
	融资活动产生的现金净额	-1,156.51	58,681.18	-4,980.46	-4,857.23	-1,800.00	-21,800.00	-16,000.00	-10,400.00
四	净现金流量	17,398.98		9,558.73	9,513.12	9,769.47	-10,027.17	-3,751.36	2,336.19
五	累计现金流量	17,398.98		9,558.73	19,071.85	28,841.32	18,814.15	15,062.79	17,398.98

5.3 项目本息覆盖倍数

经测算，在新乡市卫滨区铁道新苑二期棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益可以全部实现，在项目融资期限内，项目相关收益为 77,236.67 万元，融资本息 64,577.07 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.20。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.02 倍。具体如下：

融资类型	收入来源	收入金额	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
专项债券	土地出让收益	97,410.95	70,134.32	45,000.00	57,600.00	1.22
市场化融资	其他配套收入（安置房出售收入、停车位收入、非机动车充电桩服务费收入）	7827.33	7,102.35	5,868.00	6,977.07	1.02
合计		105,238.28	77,236.67	50,868.00	64,577.07	1.20

1.专项债券资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 70,134.32 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.22。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		800.00	800.00	
第 2 年		1,400.00	1,400.00	
第 3 年		1,800.00	1,800.00	
第 4 年		1,800.00	1,800.00	10,687.39
第 5 年		1,800.00	1,800.00	11,119.80
第 6 年		1,800.00	1,800.00	11,569.47

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 7 年	20,000.00	1,800.00	21,800.00	11,772.83
第 8 年	15,000.00	1,000.00	16,000.00	12,248.64
第 9 年	10,000.00	400.00	10,400.00	12,736.19
合计	**45,000.00**	**12,600.00**	**57,600.00**	**70,134.32**
本息覆盖倍数	**1.22**			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内利息由自筹资金进行支付。

2.市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 7,102.35 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.02。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

市场化融资还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		246.46	246.46	
第 2 年		246.46	246.46	
第 3 年		246.46	246.46	
第 4 年	2,934.00	246.46	3,180.46	3,851.80
第 5 年	2,934.00	123.23	3,057.23	3,250.55
合计	**5,868.00**	**1,109.07**	**6,977.07**	**7,102.35**
本息覆盖倍数	**1.02**			

注：本项目建设期市场化融资利息由自筹资金进行支付。

5.4 总体评价结果

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 77,236.67 万元，应付本金及利息合计 64,577.07 万

元，项目运营净收益对银行贷款和债券本息的覆盖倍数为 1.20 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

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

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

商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目

实施方案

二〇二二年五月

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 1
1.5 建设规模及内容 1
1.6 建设期 1
1.7 项目总投资 1
1.8 主要技术经济指标 2
1.9 主管部门责任 2
第二章 项目社会经济效益 3
2.1 社会效益 3
2.2 经济效益 3
2.2 项目公益性 4
第三章 项目投资估算与资金筹措 5
3.1 估算范围 5
3.2 估算依据 5
3.3 投资估算 5
3.4 资金筹措计划 6
3.5 项目资金保障措施 6
第四章 项目专项债券融资方案 7
4.1 编制依据 7
4.2 债券规模和期限安排 7
4.3 投资者保护措施 7
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 9
5.1 项目预期收益 9
5.2 债券本息计算 12
5.4 总体评价结论 14
第六章 风险分析 15
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 15
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 15
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 15
第七章 事前绩效评估 17

第一章 项目概况

1.1 项目名称

商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目

1.2 项目单位

商丘市梁园区高铁建设办公室

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目

1.4 建设地点

本项目建设地点位于宋园路以东、凯旋路以西、规划一路以北。

1.5 建设规模及内容

根据商丘市发展和改革委员会《关于商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目可行性研究报告》的批复（梁发改投资〔2020〕54号）及可行性研究报告的内容,本项目主要建设内容及规模为:总用地面积55102.968㎡（约82.65亩），规划用地面积44708.975㎡（约67.06亩），总建筑面积187836.63㎡，包括地上建筑面积128997.01㎡，其中：住宅建筑面积124972.63㎡，物业管理及其他建筑面积4024.38㎡；地下建筑面积58839.62㎡。配套建设围墙、大门、道路、绿化、给排水、电力、热力、燃气、消防等设施。

1.6 建设期

该项目计划建设期2年。

1.7 项目总投资

该项目总估算投资84,200.00万元。

1.8 主要技术经济指标

序号	项目		单位	数值	备注
1	总用地面积		m^2	55102.968	约 82.65 亩
2	规划用地面积		m^2	44708.975	约 67.06 亩
3	建筑基底面积		m^2	5903.59	
4	建筑密度		%	13.20	＜30%
5	总建筑面积		m^2	187836.63	
5.1	地上建筑面积		m^2	128997.01	
	其中	住宅	m^2	124972.63	
		物业管理及其他	m^2	4024.38	
5.2	地下建筑面积		m^2	58839.62	
6	容积率			2.89	＜3.0
7	绿地率		%	52.48	＞30%
8	户 数		户	1224	
9	人 数		人	3917	
10	非机动车位		辆	1400	地上 428、地下 972
11	机动车位		辆	1459	地上 19、地下 1440

1.9 主管部门责任

本项目的项目单位和主管部门均为商丘市梁园区高铁建设办公室。主管部门和项目单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。主管部门和项目单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。主管部门和项目单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

棚户区改造是城镇化过程中特定历史阶段的产物，加快棚户区改造，是一件利在当代、功在千秋的大事，是贯彻落实党的十七大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是深入贯彻落实省委、省政府有关统筹城乡发展，正确处理新区建设与老城改造的关系，加强城市基础设施建设，完善城市功能，推动内涵式发展的重要内容，是关系《物权法》、《城乡规划法》等法律和其他行政法规有效实施、促进房地产市场健康发展的重要方面。处理好棚户区改造问题，对于促进城市健康发展，促进地区社会稳定，人民安居乐业，提升城市总体形象，推动经济社会快速发展，辐射带动周边区域共同发展具有积极的意义。

作为政府主导的一项国计民生工程，棚户区改造项目可以改变困难群众的居住和生活条件，显著提高他们的生活质量，充分体现以人为本的科学发展观的要求，是建设和谐社会的具体体现。

实施棚户区改造建设项目是完善城市配套设施建设、改善人居环境的需要，也是改善环境，建设文明、生态、和谐、宜居城市的需要。

因此，这些项目的建设是一件利国利民的好事，对社会稳定、和谐发展将起到积极作用，具有显著的社会效益。

2.2 经济效益

（1）项目建设有利于拉动区域投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长。项目的建设还可以创造大量就业岗位，不仅解决了周边居民就业，更为广大劳动者提供了就业机会，通过扩大就业增加中

低收入者的收入，必然会促进消费，有效拉动内需，这对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

（2）项目建设有利于改善当地群众的居住条件，使他们生活质量得到提高，同时通过项目引用的多功能智能设施，可大大减少居民的日常开支。

（3）项目建设有利于进一步改善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，充分体现人与环境的和谐发展，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

综上所述，本项目具有显著的经济效益。

2.2 项目公益性

本项目的建设既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以改善居民居住条件，间接地提高社会经济效益，为地区经济发展做贡献，因此项目有显著的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括安置区新建建筑物的建筑安装工程费、设备及其安装工程费以及室外工程等工程费用，土地购置费、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等其他费用，基本预备费等。

3.2 估算依据

1、国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2、国家发改委《投资项目可行性研究指南》；

3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

4、设备材料价格均以市场价格或信息价并参考供应商报价情况估算；

5、《全国统一安装工程预算定额河南省单位估价汇总表》、《安装工程计算工程量计算规则》；

6、国家有关拆迁农民安置住房建设的税收优惠政策；

7、河南省建设厅颁布的有关定额、文件；

8、河南省建筑工程计价定额综合单价；

9、假定由中国国内的单位承担设计、施工及项目管理。

3.3 投资估算

本项目总投资84,200.00万元，其中：工程建设费用43,281.08万元，工程建设其他费用36,909.40万元，基本预备费4,009.52万元。

3.4 资金筹措计划

（1）资金筹措计划

本项目总投资84,200.00万元，其中财政资金安排30,100.00万元，拟申请政府专项债券资金54,100.00万元。

（2）项目投资计划

项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	以前年度	2025 年	2026 年	合计	占比
财政资金	11,000.00	10,000.00	9,100.00	30,100.00	35.75%
专项债券资金		3,000.00	51,100.00	54,100.00	64.25%
合计	11,000.00	13,000.00	60,200.00	84,200.00	100.00%
占比	13.06%	15.44%	71.50%	100.00%	

3.5 项目形成资产内容权属及收支安排情况

经预估，项目建成后形成资产价值为 84,200.00 万元，项目资产权益归属于项目单位商丘市梁园区高铁建设办公室，资产记在项目单位，本项目债券存续期内预计总收入为 349,138.50 万元，为土地出让收入，成本及相关税费为 92,508.57 万元，总收益为 256,629.93 万元。

本项目建成后项目上缴财政比例 100%。

3.6 项目资金保障措施

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

（1）《中华人民共和国预算法》；

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

（3）财政部《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83号）；

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

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

（6）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

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

（8）项目可行性研究报告。

4.2 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用专项债券资金54,100.00万元，其中：2025年已发行3,000.00万元，2026年计划使用51,100.00万元。2026年已发行13,200.00万元，本次申请使用900.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限7年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立项目小组，具体负责项目的实

施，保证项目的如期顺利施工。

1、专项债券资金存续期间，应依照法律、法规、规章进行信息披露，保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、项目建设、运营情况发生重大变化发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目预期收益

5.1.1土地出让价格及增速

本项目现金流入通过腾空土地出让方式实现。通过对项目涉及范围内的土地进行土地整理，可出让商住用地600.00亩。项目土地出让价格参照商丘市梁园区近年成交的项目所在区域相关用地成交价格进行预测。

近年项目所在区域涉及地块出让成交记录如下：

序号	供应方式	使用权人	用地位置	用途	合同签定时间	面积（亩）	出让金（万元）	成交单价（万元/亩）
1	挂牌出让	商丘市钟辉房地产开发有限公司	商丘市梁园区健康路东侧、青年路北侧	商住用地	2018/4/18	87.13	34,852.00	400.01
2	挂牌出让	商丘市金桂苑置业有限公司	商丘市梁园区健康路西侧、青年路北侧	商住用地	2018/4/17	77.05	30,820.00	400.02
3	挂牌出让	同信地产有限公司	商丘市梁园区八一路北侧、君台路东侧	商住用地	2018/3/30	56.16	27,561.65	490.74
4	挂牌出让	商丘市大宇房地产开发有限公司	商丘市梁园区宾阳路南侧	商住用地	2018/2/11	13.78	5,512.00	399.92
5	挂牌出让	商丘锦尚置业有限公司	民主路北侧，归德路西侧	商住用地	2019/7/9	8.58	4,244.06	494.53
6	挂牌出让	商丘博文置业有限公司	归德路东侧，八一路南侧	商住用地	2019/11/6	70.52	31,448.00	445.98
商住用地合计						**313.22**	**134,437.71**	**429.21**

商丘市2016年-2018年GDP增速分别为8.60%、8.70%、8.70%，平均增速为8.67%，本次测算以上表中所述近期土地出让平均价格为基础，同时按照近三年GDP平均增速的80%，即6.93%作为土地价格增速进行测算。

5.1.2政策性基金及费用

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

（3）农业开发基金：土地出让面积×35元/平方米*30%

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

根据财综【2004】49号，商丘市梁园区土地出让平均纯收益标准按照十一等别，标准为35元/平方米。

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

（4）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综【2010】95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政【2011】84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取；

（5）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×24元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48号），商丘市梁园区土地等别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为24元/平方米。本项目土地非新增建设用地，无需计算该费用。

（6）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综【2011】62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综【2011】94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取；

（7）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金

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

5.1.3土地出让收益预测

本项目出让土地为项目区拆迁完成后，置换出的土地，根据相关规划，本项目可用于出让土地600.00亩，规划用途为商住用地。根据以上假设条件，假设所有商住用地在项目完成后的四年内平均出让，现预测项目可实现土地出让收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
1	**土地出让收入**	**78,717.00**	**84,172.50**	**90,006.00**	**96,243.00**	**349,138.50**
1.1	其中：土地出让面积（亩）	150.00	150.00	150.00	150.00	600.00
1.2	土地出让价格（万元/亩）	524.78	561.15	600.04	641.62	
2	**政策性基金及费用**	**20,865.28**	**22,305.55**	**23,845.58**	**25,492.16**	**92,508.57**
2.1	**土地出让基金及费用**	**6,402.36**	**6,838.81**	**7,305.48**	**7,804.44**	**28,351.09**
2.1.1	其中：上解省财政费用	2,361.51	2,525.18	2,700.18	2,887.29	10,474.16
2.1.2	农业土地开发资金	105.00	105.00	105.00	105.00	420.00
2.1.3	国有土地收益基金	1,574.34	1,683.45	1,800.12	1,924.86	6,982.77
2.1.4	新增建设用地有偿使用费	-	-	-	-	-
2.1.5	保障性安居工程资金	2,361.51	2,525.18	2,700.18	2,887.29	10,474.16
2.2	**土地提取的各类资金**	**14,462.92**	**15,466.74**	**16,540.10**	**17,687.72**	**64,157.48**
2.2.1	其中：教育资金	7,231.46	7,733.37	8,270.05	8,843.86	32,078.74
2.2.2	农田水利建设资金	7,231.46	7,733.37	8,270.05	8,843.86	32,078.74
3	**可用于偿还债券本息的土地收益（1-2-4）**	**57,851.72**	**61,866.95**	**66,160.42**	**70,750.84**	**256,629.93**

5.2 债券本息计算

本项目计划申请使用专项债券54,100.00亿元。假设债券票面利率4.00%，期限7年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最

后一次利息。

应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 2 年	3,000.00	51,100.00		54,100.00	4.00%	2,164.00	2,164.00
第 3 年	54,100.00			54,100.00	4.00%	2,164.00	2,164.00
第 4 年	54,100.00			54,100.00	4.00%	2,164.00	2,164.00
第 5 年	54,100.00			54,100.00	4.00%	2,164.00	2,164.00
第 6 年	54,100.00			54,100.00	4.00%	2,164.00	2,164.00
第 7 年	54,100.00		3,000.00	51,100.00	4.00%	2,164.00	5,164.00
第 8 年	51,100.00		51,100.00		4.00%	2,044.00	53,144.00
合计		54,100.00	54,100.00			15,148.00	69,248.00

5.3 本息覆盖倍数

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，本项目可用来偿还债券本息的项目收益为256,629.93万元，计算的本息覆盖倍数为3.71倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		120.00	120.00	
第 2 年		2,164.00	2,164.00	
第 3 年		2,164.00	2,164.00	57,851.72
第 4 年		2,164.00	2,164.00	61,866.95
第 5 年		2,164.00	2,164.00	66,160.42

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 6 年		2,164.00	2,164.00	70,750.84
第 7 年	3,000.00	2,164.00	5,164.00	
第 8 年	51,100.00	2,044.00	53,144.00	
合计	54,100.00	15,148.00	69,248.00	256,629.93
本息覆盖倍数	**3.71**			

5.4 总体评价结论

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益 256,629.93 万元，应付债券本金及利息合计 69,248.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 3.71，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现收益与融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

项目收益主要为拆迁土地出让等带来的经济效益，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

本次专项债券项目事前绩效评估主要依据《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）以及项目事前绩效评估的相关要求、项目可研报告等其他项目相关资料，采用查阅资料、对比研究、专家咨询等评估方式。

7.1评估内容

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

7.2评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

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

2.项目已取得发改立项批复文件，立项合法合规，已取得项目土地用途与建设内容是否匹配等、环评等手续，项目成熟度较高。

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

4. 项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

5.项目建设内容符合当地实际需求，申报债券资金与项目收益相匹配，债券资金需求合理。

6.项目投入资源及成本与预期产出及效果匹配，收益预测合理，满足还本付息要求，偿债风险基本可控。

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

总体来看，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。