

郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期 实施方案

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目主管部门	1
1.3 项目主管部门合规性	1
1.4 项目性质	1
1.5 建设地点	1
1.6 建设规模及内容	1
1.7 建设期	2
1.8 项目手续办理情况	2
1.9 事前绩效评估情况	3
1.10 项目总投资	3
1.11 资金筹措	4
1.12 主管部门责任	5
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 公益性	7
第三章 项目投资估算与资金筹措	7
3.1 估算说明	7
3.2 投资估算	8
3.3 项目资本金安排情况	8

3.4 建设资金来源情况	8
3.5 债券资金使用合规性	9
3.6 项目资金保障措施	9
第四章 项目专项债券融资方案	10
4.1 编制依据	10
4.2 债券使用计划	11
4.3 债券规模和期限安排	11
4.4 投资者保护措施	12
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	12
5.1 项目运营模式	12
5.2 现金流入	13
5.3 现金流出	16
5.4 资金平衡分析	17
第六章 风险分析	19
6.1 主要风险因素	19
6.2 风险程度分析	19
6.3 防范和降低风险措施	21
6.4 风险分析结论	21
第七章 专项债券项目事前绩效评估报告	22
7.1 专项债券项目基本情况	22
7.2 专项债券项目实施的必要性	22
7.3 专项债券项目绩效目标	24

7.4 专项债券项目实施方案的有效性	25
7.5 专项债券项目预期绩效的可持续性	27
7.6 专项债券项目预算	27
7.7 其他	27

第一章 项目概况

1.1 项目名称

郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期

1.2 项目主管部门

郑州市二七区建设和交通局

1.3 项目主管部门合规性

郑州市二七区建设和交通局统一社会信用代码为 11410103MB15781978。住所：河南省郑州市二七区民安路 7 号院；法定代表人：刘京威；登记机关：二七区委区政府；成立日：2019 年 04 月 03 日。

1.4 项目性质

有收益的公益性项目

1.5 建设地点

郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期位于杏园路以东，芦庄路以南，南岗路以西，豫一路以北。

1.6 建设规模及内容

郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期总用地面积 48210.14 m²（合 72.30 亩），总建筑面积 234880.30 m²，其中：地上建筑面积 168414.48 m²，住宅面积为 163327.98 m²；幼儿园面积 2113.38 m²；公共配套面积 2756.52 m²，开闭所面积 156.60 m²，其他面积 60.00 m²；地下建筑面积为 66465.82 m²。容积率 3.493。绿化率 35.82%，

机动车停车位 1693 个，安置户数 1660 户。

1.7 建设期

项目建设期 120 个月。项目 2017 年 5 月开工，2027 年 5 月竣工。

1.8 项目手续办理情况

（一）列入棚户区改造计划台账

郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期为重大续建项目，纳入河南省 2014 年棚户区改造计划。

（二）项目批复文件

本项目已经取得的审批情况如下：

2020 年 3 月 6 日，郑州市二七区发展改革和统计局作出《关于郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期可行性研究报告的批复》（二七发统审批〔2020〕75 号）。

2013 年 9 月 11 日，郑州市环境保护局为建设单位作出关于《郑州市二七新区建设投资开发有限公司郑州市二七区侯寨乡南岗刘村合村并城一期安置区建设项目环境影响报告书》（报批版）的批复（郑环审〔2013〕131 号）。

2014 年 05 月 05 日，郑州市城乡规划局作出《中华人民共和国建设项目选址意见书》（郑规选字第〔410100201400059〕号）。

2016 年 9 月 6 日，郑州市二七区国土资源局作出（二七国土资函〔2016〕17 号）《关于郑州市二七区侯寨乡南岗刘村合村并城一期安置区项目用地预审的函》。

2019 年 7 月 17 日，郑州市城乡规划局颁发《建设用地规划许可

证》（郑规地字第 410100201909117 号）。

1.9 事前绩效评估情况

评估工作组运用专家咨询、现场调研等方式，对项城市产业集聚区棚改项目进行了客观、公正的事前评估。项城市产业集聚区棚改项目申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。

总体绩效目标：置换土地 243.62 亩、新建安置房 3500 套，项目实施可以从根本上改变项目区域基础设施落后，配套服务设施不完善，土地利用率低下；推动城乡一体化建设，带动当地商务、物流、电子、贸易、建材，装饰材料等多个相关产业及服务业发展，促进区域经济发展。

详见第七章专项债券项目事前绩效评估报告。

1.10 项目总投资

项目总投资 141643.00 万元。其中：工程费用 73315.70 万元。工程建设其他费 57835.23 万元，预备费 4329.90 万元，建设期债券利息 6162.17 万元（由财政资金解决）。

投资估算表

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	工程费用	60142.32	12546.07	627.3	0	73315.7
1	土建工程	59391.01	8560.57	428.03	0	68379.6
1.1	住宅	39808.13	7770.69	388.53		47967.35
1.2	幼儿园	464.94	163.32	8.17		636.43
1.3	公共配套中心	484.5	61.65	3.08		549.23
1.4	开闭所	39.15	0	0		39.15
1.5	其他	13.2	0	0		13.2

1.6	地下室	18581.08	564.91	28.25		19174.24
2	公用及辅助工程	751.31	3985.51	199.28	0	4935.82
2.1	给水工程		754.91	37.75		792.66
2.2	排水工程		389.76	19.49		409.25
2.3	电梯工程		594	29.7		623.7
2.4	消防工程		649.61	32.48		682.09
2.5	供电工程		894.28	44.71		939
2.6	通信工程		320.02	16		336.02
2.7	供气工程		382.93	19.15		402.07
2.8	道路及硬化	399.72				399.72
2.9	环卫及绿化	139.23				139.23
3	围墙、大门及其它	212.36				212.36
二	工程建设其他费用	0	0	0	57835.23	57835.23
1	土地使用权				50967	50967
2	城市基础设施配套费				2865.72	2865.72
3	前期开办费				219.95	219.95
4	环境影响评价费				14	14
5	节能评估费用				8.8	8.8
6	工程勘察费				439.89	439.89
7	工程设计费				1319.68	1319.68
8	可研报告编制费				6	6
9	建设单位管理费				659.84	659.84
10	施工图预算编制费				131.97	131.97
11	施工图审查费				65.98	65.98
12	工程监理费				513.21	513.21
13	场地准备及临时设施费				586.53	586.53
14	招标代理服务费				36.66	36.66
三	预备费	0	0	0	4329.90	4329.90
四	建设期利息				6162.17	6162.17
五	建设投资合计	60142.32	12546.07	627.3	68327.3	141643

1.11 资金筹措

项目总投资 141643.00 万元，资金来源为财政资金和申请使用

政府专项债券资金。其中：本项目计划申请使用债券资金总额 75000.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 55000 万元、2021 年使用债券资金 2640.00 万元，2026 年计划申请使用债券资金 17360.00 万元，本次申请使用 10000.00 万元。剩余资金 66643.00 万元，由财政资金投资的方式安排。

1.12 主管部门责任

项目主管单位负责督导建设单位在依法合规、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。专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额纳入国库，保障专项债券本息偿付。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。

本项目在专项债券存续期内，按照相关规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

第二章 项目社会效益

2.1 社会效益

本项目是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径，推动郑州市二七区经济社会健康和谐快速

发展的重要举措。在这一前提下，使得本项目建设有着很好的社会效益。具体表现在以下方面：

1、项目的改造可以从根本上改变长期以来无序建房、盲目建设造成浪费的问题，又能为推进城乡一体化进程创造条件。

2、项目的拆迁改造为城市提供了一个良好环境，可以引导和推进居民居住由分散向集中转变，实现人口向社区集中，从而带动各类资源的有效整合优化，加速实现城市市民基本公共服务均等化。

3、本项目改造后，净地出让进行后续开发工程的建设，能带动旅游、商务物流、电子贸易、建材、园艺、装饰材料等多个相关产业及服务业发展，对经济的发展和人民生活水平的提高具有重要作用。

4、本项目的改造后，能提高城市品位，优化投资环境，对于加大招商引资力度、促进城市经济发展、提高国民生产总值，均具有重大推动作用。

5、项目棚户区改造完成后，项目绿化及公共辅助设施的建成，改善区域投资环境及居民居住生活环境，推进了郑州市二七区经济的发展。

2.2 经济效益

通过本项目的实施，置换出来的土地符合郑州市城市总体规划，通过土地前期开发实现了土地增值，土地增值收益将为当地政府带来强大的支持，为区域提供大量的基础设施建设资金，可以促进城市土地的有效、节约、集约利用，为实体经济提供生产资料，促进当地经济发展。

郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期总投资 141643.00 万元。按债券存续期第五年全部出售完土地：按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.97；按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.89；按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.82。

2.3 公益性

本项目是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，改善城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件；提升城市居民居住水平、改善城市环境、完善城市功能；提高城市土地节约集约利用水平；提升城市形象，突出以人为本、统筹发展、社会和谐；大力改善人居环境，完善社会保障体系，全力维护社会稳定。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算说明

- 1、国家有关行业的投资估算办法的具体规定；
- 2、建筑构筑物造价按当地单位造价资料估算；
- 3、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 4、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 5、建设单位管理费按照财政部财建（2016）504 号计取；
- 6、勘察设计费按《工程勘察设计收费标准》（2002 年修订）及发改价格（2011）534 号文计取；

7、工程招投标费按发改价格（2011）534 号文计取；

8、工程监理费按发改价格（2007）670 号文及发改价格（2011）534 号文计取；

9、工程造价咨询费按豫发改收费（2008）2510 号文计取；

10、设计图纸审查费按设计费的 5%计取；

11、城市基础设施配套费按相关文件计取；

12、拆迁补偿费根据拆迁安置方案；

13、基本预备费按相关文件计取。

3.2 投资估算

项目总投资 141643.00 万元。其中：工程费用 73315.70 万元。工程建设其他费 57835.23 万元，预备费 4329.90 万元，建设期债券利息 6162.17 万元（由财政资金解决）。

3.3 项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金 66643.00 万元，占总投资的 47.05%。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 47.05%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.4 建设资金来源情况

项目总投资 141643.00 万元。其中：财政资金 66643.00 万元；

计划申请使用债券资金总额 75000.00 万元，其中：已于 2019 年使用债券资金 55000 万元、2021 年使用债券资金 2640.00 万元，2026 年计划申请使用债券资金 17360.00 万元，本次申请使用 10000.00 万元。

分年度投资计划如下：

分年度资金需求计划

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
专项债券 (万元)	55000.00		2640.00					17360.00	75000.00
财政资金 (万元)	20000.00	5000.00	643.00	8000.00	10000.00	10000.00	5000.00	8000.00	66643.00
总投资(万元)	75000.00	5000.00	3283.00	8000.00	10000.00	10000.00	5000.00	25360.00	141643.00

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

根据项目建设进度，编制项目资金使用计划，合理安排资金，做好项目资金保障工作；积极探索资金筹措方式，增强项目资金抗风险

能力，保障项目资金能够足额及时到位；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；编制应急预案，防范资金风险。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 3、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
- 4、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
- 5、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- 6、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- 7、《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35号）；
- 8、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 9、河南省省人民政府办公厅《关于印发河南省省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39号）；
- 10、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2014年棚户区改造项目计划的通知》（豫建住保〔2014〕17号）；

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

12、《关于做好 2018 年地方政府债务发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）；

13、《财政部住房城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28 号）。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 75000.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 55000 万元、2021 年使用债券资金 2640.00 万元，2026 年计划申请使用债券资金 17360.00 万元，本次申请使用 10000.00 万元。

4.3 债券规模和期限安排

本项目总投资 141643.00 万元，计划申请使用债券资金总额 75000.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 55000 万元、2021 年使用债券资金 2640.00 万元，2026 年计划申请使用债券资金 17360.00 万元，本次申请使用 10000.00 万元。期限为 5 年期，利率按 4.5% 计取，假设拟申请使用的专项债券票面利率 4.5%，在债券存续期内按年偿付到期利息，到期还本并支付最后一次利息。

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资（万元）	计划使用专项债券规模	债券本息合计
1	郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期	141643.00	75000.00	88539.95
2	合计	141643.00	75000.00	88539.95

4.4 投资者保护措施

1、债券偿债资金来源

本次申请使用的募集资金将全部用于郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期项目建设，偿债来源为该项目国有土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息由政府性基金预算统筹安排）。

二七区人民政府将根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件相关要求，将该项目扣除上级留存的土地出让收入作为还款来源，本项目收入172569.45万元，优先用于偿还债券本息88539.95万元，如有缺口将由政府性基金统筹安排。

2、债券还款计划

本次专项债券申请使用后，二七区人民政府将根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，以专项债券对应项目扣除上级留存的土地出让收入作为还款来源。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为郑州市二七区建设

和交通局，郑州市二七区建设和交通局负责项目的建设运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给郑州市二七区建设和交通局。项目运营期内，郑州市二七区建设和交通局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

5.2 现金流入

1、土地出让面积

棚户区改造后，置换净地 243.62 亩用于出让。其中：居住用地 199.06 亩，商业用地 44.56 亩。

2、土地出让价格

郑州市二七区棚户区改造项目申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地全部位于郑州市二七区，经查询郑州市二七区土地交易中心出让信息，选取近几年项目周边地块 10 宗，本次评价参考 10 宗土地出让情况进行预测。

土地位置	土地用途	出让价款 1	出让面积 2	出让单价 1÷2
		(万元)	(亩)	(万元)
豫一路南、合展路东	其他普通商品住房用地	92,122.00	145.84	631.66
盛达路西南、永康路东南	其他普通商品住房用地	38,495.00	62.83	612.69
夏璜街北、夏至路西	其他普通商品住房用地	44,572.00	73.57	605.84
大学南路东、张魏寨路南	其他普通商品住房用地	49,330.00	49.89	988.78
南宏路南、杏园路东	其他普通商品住房用地	36,280.00	57.34	632.72
金融二街北、青铜东路东	商务金融用地	15,809.00	23.84	663.13
鼎盛大道北、望桥路西	商务金融用地	18,640.00	27.98	666.19
人和路东、漓江路北	批发零售用地	3,196.00	6.76	472.78
贺江路南、京广南路西	商务金融用地	6,922.00	15.16	456.60

土地位置	土地用途	出让价款 1	出让面积 2	出让单价 1÷2
		(万元)	(亩)	(万元)
萍湖路北、景中路西	商务金融用地	6,060.00	14.42	420.25

参照上述土地出让信息，住宅用地按照平均值 694.34 万元/亩预测；商业用地按照平均值 535.79 万元/亩预测。

郑州市二七区 2016-2018 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 9%、9.1%和 10.1%，近三年平均增速 9.4%，2019 年 GDP 目标增速为 8%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8%。债券存续期第五年测算的出让土地价格如下表：

表 1 住宅用地土地价格：

项目(单价/亩)	参考值	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
GDP 增速的 100%	694.34	749.89	809.88	874.67	944.64	1,020.21
GDP 增速的 90%	694.34	744.33	797.92	855.37	916.96	982.98
GDP 增速的 80%	694.34	738.78	786.06	836.37	889.90	946.85

表 2 商业用地土地价格：

项目(单价/亩)	参考值	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
GDP 增速的 100%	535.79	578.65	624.94	674.94	728.94	787.26
GDP 增速的 90%	535.79	574.37	615.72	660.05	707.57	758.52
GDP 增速的 80%	535.79	570.08	606.57	645.39	686.69	730.64

3、土地出让收入

本项目预计存续期第五年完成土地出让形成收入。根据土地价格预测数据，该项目到期土地出让金为 238162.94 万元。土地出让收入如下：

单位：亩、万元

项目	面积(亩)	出让土地收入		
		按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 100%	按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 90%	按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 80%

可供出让住宅用地	199.06	203086.57	195675.44	188483.27
可供出让商业用地	44.56	35076.37	33795.86	32553.67
合计	243.62	238162.94	229471.30	221036.94

4、土地出让收益

按郑州市人民政府《关于印发郑州市中心城区储备土地成本核算管理办法的通知》（郑政办〔2014〕57号）文件及郑州市财政局、郑州市国土资源局《关于郑政办〔2014〕57号文件及郑财办〔2017〕23号文件有关内容的补充通知》（郑财办〔2017〕53号）文相关政策，对市区改造项目，宗地出让后，按土地出让起始价的65%拨付成本，剩余部分扣除中央、省市按规定提留部分后，净收益市、区两级按3:7比例分成。该项目可用于资金平衡的土地收益为172569.45万元。

单位：万元

项目	按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 100%	按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 90%	按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 80%
郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期	172569.45	166265.07	160147.32
合计	172569.45	166265.07	160147.32

表 1 按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 100%计算的 land 收益

单位：万元

序号	项目	金额
1	出让土地收入	238162.94
2	政策提留	65593.49
2.1	省长复垦基金（土地总价款*3%）	7144.89
2.2	国有土地收益基金（土地总价款*5%）	11908.15
2.3	轨道交通发展资金（土地总价款*10%）	23816.29
2.4	农业综合开发资金（出让面积*22.5）	365.43
2.5	土地出让业务费（土地补偿和拆迁安置总成本*2.5%）	3870.15
2.6	廉租住房建设资金（政府收益*10%）	3625.21

序号	项目	金额
2.7	水利建设资金（政府收益*10%）	3625.21
2.8	教育资金（政府收益*10%）	3625.21
2.9	郑州市政府收益分成	7612.95
3	资金平衡净收益（1-2）	172569.45

表 2 按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 90%计算的土地收益

单位：万元

序号	项目	金额
1	出让土地收入	229471.30
2	政策预留	63206.23
2.1	省长复垦基金（土地总价款*3%）	6884.14
2.2	国有土地收益基金（土地总价款*5%）	11473.57
2.3	轨道交通发展资金（土地总价款*10%）	22947.13
2.4	农业综合开发资金（出让面积*22.5）	365.43
2.5	土地出让业务费（土地补偿和拆迁安置总成本*2.5%）	3728.91
2.6	廉租住房建设资金（政府收益*10%）	3491.58
2.7	水利建设资金（政府收益*10%）	3491.58
2.8	教育资金（政府收益*10%）	3491.58
2.9	郑州市政府收益分成	7332.31
3	资金平衡净收益（1-2）	166265.07

表 3 按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 80%计算的土地收益

单位：万元

序号	项目	金额
1	出让土地收入	221036.94
2	政策预留	60889.62
2.1	省长复垦基金（土地总价款*3%）	6631.11
2.2	国有土地收益基金（土地总价款*5%）	11051.85
2.3	轨道交通发展资金（土地总价款*10%）	22103.69
2.4	农业综合开发资金（出让面积*22.5）	365.43
2.5	土地出让业务费（土地补偿和拆迁安置总成本*2.5%）	3591.85
2.6	廉租住房建设资金（政府收益*10%）	3361.90
2.7	水利建设资金（政府收益*10%）	3361.90
2.8	教育资金（政府收益*10%）	3361.90
2.9	郑州市政府收益分成	7059.99
3	资金平衡净收益（1-2）	160147.32

5.3 现金流出

郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期计划申请使用债券资

金总额 75000.00 万元,已于 2019 年使用债券资金 55000 万元(26100 万元利率 3.33%, 28900 利率 3.34%)、2021 年使用债券资金 2640.00 万元(利率 3.5%), 2026 年计划申请使用债券资金 17360.00 万元, 本次申请使用 10000.00 万元, 利率按 4.5%计算, 期限 5 年, 按年计息, 到期一次还本, 债券存续期内还本付息共计 88539.95 万元。土地未出让前, 该项目还本付息资金通过市级返还土地出让收入安排。

债券应还本付息情况如下:

年度	期初本金 余额	本期新增本 金	本期偿还 本金	期末本金余 额	应付利息	当年还本 付息合计
2019 年度		55000.00		55000.00		
2020 年度	55000.00			55000.00	1834.39	1834.39
2021 年度	55000.00	2640.00		57640.00	1834.39	1834.39
2022 年度	57640.00			57640.00	1926.79	1926.79
2023 年度	57640.00			57640.00	1926.79	1926.79
2024 年度	57640.00		55000.00	2640.00	1926.79	56926.79
2025 年度	2640.00			2640.00	92.40	92.40
2026 年度	2640.00	17360.00	2640.00	17360.00	92.40	2732.40
2027 年度	17360.00			17360.00	781.20	781.20
2028 年度	17360.00			17360.00	781.20	781.20
2029 年度	17360.00			17360.00	781.20	781.20
2030 年度	17360.00			17360.00	781.20	781.20
2031 年度	17360.00		17360.00	0.00	781.20	18141.20
合计		75000.00	75000.00		13539.95	88539.95

5.4 资金平衡分析

本项目估算总投资为 141643.00 万元,其中:财政资金 66643.00 万元; 计划申请使用债券资金总额 75000.00 万元, 已于 2019 年使用债券资金 55000 万元、2021 年使用债券资金 2640.00 万元, 2026 年计划申请使用债券资金 17360.00 万元, 本次申请使用 10000.00 万元。在债券存续期限内, 还本付息共计 88539.95 万元。

二七区申报专项债券项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由财政资金支付，根据河南省财政厅《关于转发〈财政部关于试点发展项目收益和融资自求平衡的地方专项债券品种的通知〉的通知》和郑州市财政局、郑州市国土资源局《关于郑政办〔2014〕57号文件及郑财办〔2017〕23号文件有关内容的补充通知》文件相关政策，对市区社区改造安置房项目，可进行区内自行平衡，改造地块土地出让金政府收益的65%全部返还区财政，剩余土地净收益由市、区两级按3:7比例分成，用于资金平衡。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期的项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第五年全部出售完土地。按2019年GDP目标增速8%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.95；按2019年GDP目标增速8%的90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.88；按2019年GDP目标增速8%的80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.81。

项目可用于资金平衡土地相关收益平衡情况如下：

评价指标	按2019年GDP目标 增速8%的100%	按2019年GDP目标 增速8%的90%	按2019年GDP目标 增速8%的80%
项目净收益（万元）	172569.45	166265.07	160147.32
本息合计（万元）	88539.95	88539.95	88539.95
本息覆盖倍数	1.95	1.88	1.81

由上表可知，在分别按照2019年GDP增速8%的100%、90%、80%预测项目收益情况下，项目收益和融资都能够覆盖项目本息，做到收益自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 主要风险因素

项目的主要风险因素是筹资风险、拆迁风险、市场风险、工程建设风险和政策风险。

6.2 风险程度分析

1、筹资风险

棚户区改造项目投入资金数目较大，单靠建设单位项目资本金很难解决项目整体投资建设问题，政府专项债券是棚户区改造项目的重要环节之一。

拆迁改造项目融资风险主要表现在项目建设单位对资金在空间上的组合是否合理，在时间安排上是否满足各个阶段的要求。一个合理的资金结构可以有效地降低项目建设单位的债务风险。资金在时间上的安排是建设单位资金管理的重要内容。要准确估计项目周期内资金投入高峰期，合理制定项目资本金、棚户区专项债券在项目周期内的拟放计划，避免出现资金链的断档。

2、拆迁风险

由于本项目住宅拆迁安置户较多，拆迁工作量相对较大，任务相当艰巨。拆迁补偿款问题、拆迁安置面积问题等需要大量的协调工作。该风险是本项目建设的风险因素之一。

3、市场风险

(1) 原材料价格风险

本项目主要原料为钢材、水泥等。近几年钢材、水泥价格波动频繁，使得原材料价格不断上涨，生产成本不断上升。所以，本项目在原材料价格上存在一定的风险。

(2) 产品质量风险

本项目主体为土建工程，和其它产品一样，依然存在着一一定的产品质量风险。为此，在项目实施过程中，拟采取公开招标方式选择规划设计、建设施工、监理等有关单位，同时，充分运用项目承办单位在地产开发方面的管理经验，确保项目质量达标，所以以本项目在产品质量上存在的风险较小。

(3) 客户风险

由于本项目系“棚户区改造”村民拆迁安置房项目，不存在客户风险。

4、工程建设风险

本项目地处郑州市二七区规划区域内，地形简单，无高难度的技术处理部位，本地区有丰富的实施该类工程的经验，所以工程造价与工期将更加公平合理，工程建设风险不大。

5、政策风险

国家目前正在实行严格的土地和房地产调控政策，项目建设受政策影响很大。从长远看，影响最为深远的还是经济发展走势。另外，本项目的建设与地方政府发展规划、招商政策、房地产政策、人口政策、税收政策等有很大的关联性。

6.3 防范和降低风险措施

根据对各种风险因素及风险程度的分析,本项目面临的主要风险已经明确,针对这些风险因素提出如下的防范和降低风险的措施。

1、为了使该项目顺利实施,承建方事前做好充分准备,利用好各级政府的各项优惠政策,在保证质量的前提下,加快项目实施进度,尽可能规避融资风险。

2、实行阳光拆迁。承建方事前做好充分的入户调查,考虑多种补偿方案,制订多种应对措施,通过细致入微的工作化解拆迁风险。

3、加强工程的施工管理,提高工程质量,保证施工进度。

4、加强企业的自身管理,提高监管能力,有效控制工程造价。

5、密切关注国家宏观经济政策的变化,加强对影响行业的政策和相关因素的分析研究,及时制定有效的对策,使建设规模和结构适应行业发展和市场供求的趋势,尽可能把政策影响降低到最低水平,确保本项目的成功开发。

6、要严格贯彻执行建设和管理的有关法规,加强人员培训,严格技术管理,严把建设过程的每一道关口,确保工程质量稳定、可靠。

6.4 风险分析结论

通过分析识别,本项目的主要风险为拆迁安置风险、融资风险、规划风险、政策风险。各因素的风险均可采用合理的防范与化解措施得到有效控制。

第七章 专项债券项目事前绩效评估报告

7.1 专项债券项目基本情况

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。加快棚户区（城中村）改造，扩大农村危房改造试点，让更多低收入群体“居有所”。为贯彻《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）、《关于加快推进城市棚户区工矿棚户区改造的实施意见》（豫政办〔2009〕154号）、住房城乡建设部等七部委《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190号、河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作意见》（豫政〔2014〕17号文，提出本项目为郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期。

项目主管部门为郑州市二七区建设和交通局，建设地点位于杏园路以东，芦庄路以南，南岗路以西，豫一路以北。安置区总用地面积48210.14m²。（合72.30亩），总建筑面积234880.30m²，其中：地上建筑面积168414.48m²，住宅面积为163327.98m²；幼儿园面积2113.38m²；公共配套面积2756.52m²，开闭所面积156.60m²，其他面积60.00m²；地下建筑面积为66465.82m²。容积率3.493。绿化率35.82%，机动车停车位1693个，安置户数1660户。

项目建设期120个月。项目2017年5月开工，2027年5月竣工。项目总投资141643.00万元。

7.2 专项债券项目实施的必要性

1. 郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期已列入国家棚改计

划，并已纳入河南省 2014 年棚户区改造计划台账。

2. 2020 年 3 月 6 日，郑州市二七区发展和改革委员会作出《关于郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期可行性研究报告的批复》（二七发统审批〔2020〕75 号）。

3. 2013 年 9 月 11 日，郑州市环境保护局为建设单位作出关于《郑州市二七新区建设投资开发有限公司郑州市二七区侯寨乡南岗刘村合村并城一期安置区建设项目环境影响报告书》（报批版）的批复（郑环审〔2013〕131 号）。

4. 2014 年 05 月 05 日，郑州市城乡规划局作出《中华人民共和国建设项目选址意见书》（郑规选字第〔410100201400059〕号）。

5. 2016 年 9 月 6 日，郑州市二七区国土资源局作出（二七国土资函〔2016〕17 号）《关于郑州市二七区侯寨乡南岗刘村合村并城一期安置区项目用地预审的函》。

6. 2019 年 7 月 17 日，郑州市城乡规划局颁发《建设用地规划许可证》（郑规地字第 410100201909117 号）。

7. 本项目主管部门为郑州市二七区建设和交通局，项目主管部门和项目单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和项目单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

8. 依据国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）；

河南省财政厅《河南省政府专项债务预算管理办法》（豫财预〔2017〕2号）；财预〔2018〕161号《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》；本项目可用于开发土地共计243.62亩用于出让，收益作为本项目还款来源。项目收益能够覆盖项目本息，做到收益自求平衡。

7.3 专项债券项目绩效目标

郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。

总体绩效目标：置换土地243.62亩，新建安置房1660套，项目实施可以从根本上改变项目区域基础设施落后，配套服务设施不完善，土地利用率低下；推动城乡一体化建设，带动当地商务、物流、电子、贸易、建材，装饰材料等多个相关产业及服务业发展，促进区域经济发展。

1. 本项目各指标如下：

成本指标：

经济成本指标：财政投入系数（财政资金投入占比） $\geq 20\%$ 。

2. 产出指标：

数量指标：置换土地243.62亩、新建安置房3500套；

质量指标：竣工验收率 $>100\%$ 、工程质量评级为优；

时效指标：项目完工及时率 $>95\%$ 、项目一次性通过验收。

3. 效益指标：

经济效益指标：项目实施实现区域内土地增值，促进城市土地的有效、节约、集约利用，促进当地经济发展。本项目可实现土地收益172569.45万元；

社会效益指标：明显改善城中村居民居住条件；

可持续影响指标：项目实施为城市提供了一个良好环境，可以引导和推进居民居住由分散向集中转变，实现人口向社区集中，从而带动各类资源的有效整合优化。项目档案存档率达到 100%。

4. 满意度指标

服务对象满意度指标：安置居民满意度达到 100%。

7.4 专项债券项目实施方案的有效性

1、本项目已纳入河南省 2014 年棚户区改造计划台账，项城市住房和城乡建设局通过招投标确定项目施工单位，建立资金使用台账，财政配套资金纳入年度预算，专项债资金到位后及时使用。

2、本项目建设规模大，建设周期长。主要风险是拆迁是否完成、安置房建设资金能否到位、工程质量风险、土地出让风险。针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

(1) 拆迁风险：承建方事前做好充分的入户调查，考虑多种补偿方案，制订多种应对措施，通过细致入微的工作化解拆迁风险。

(2) 资金风险：项目建设单位要准确估计项目周期内资金投入高峰期，合理制定项目资本金、利用好各级政府的各项优惠政策，在保证质量的前提下，加强专项债券在项目周期内的拟投放计划监管，加快项目实施进度，尽可能规避融资风险。

(3) 工程质量风险：在项目实施过程中，拟采取公开招标方式选择规划设计、建设施工、监理等有关单位，同时，充分运用项目承办单位在地产开发方面的管理经验，确保项目质量达标。

(4) 土地出让风险：对项目各阶段、各方面风险进行系统地识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，确保

安置区置换地块尽早投入市场招拍挂，保证项目能够按时足额付息，债券到期时能够足额还本付息。

3、影响项目收益的风险及控制措施：结合该项目收益、融资规模、利率水平和近三年财政资金收入情况，本次融资偿还风险较低，财政按期偿还全部本息能力较强。

（1）流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（2）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号），企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。债券存续期内，上述税收优惠政策可能发生变化，如国家税收政策发生调整，将导致投资者持有专项债券投资收益发生相应波动。

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

（3）债券到期不能偿还本息的风险

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资

金的，省财政采取适当方式扣回。

7.5 专项债券项目预期绩效的可持续性

经相关部门对进行竣工验收，项目资金使用严格执行政府招投标制度及专项资金使用管理规定，通过项目实施，极大提高了安置区居民生活条件，实现人口向社区集中，促进城市经济发展，提升区域招商引资能力，改善居住环境，推进了郑州市二七区经济的发展。

7.6 专项债券项目预算

本项目总投资 141643.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 55000 万元、2021 年使用债券资金 2640.00 万元，2026 年计划申请使用债券资金 17360.00 万元，剩余资金 66643.00 万元，通过财政方式安排。

7.7 其他

无。

(本页无正文，为《郑州市二七区南岗刘棚户区改造项目一期
实施方案》签章页)



中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目

实施方案

财政部门：中牟县财政局



主管部门：中牟县国有资产管理中心



项目单位：郑州中安城市开发建设有限公司



编制日期：二〇二四年六月

目 录

第一章 项目概况	3
1.1 项目名称	3
1.2 项目手续办理情况	3
1.3 棚改计划情况	3
1.4 项目主体及运作模式	3
1.5 项目性质及债券资金使用合规性	4
1.6 建设地点	4
1.7 建设规模及内容	5
1.8 建设期	5
1.9 项目总投资	5
1.10 主要技术经济指标	5
1.11 主管部门责任	6
1.12 项目建设必要性	6
1.13 事前绩效评估情况	8
1.14 专项债券形成资产情况	8
第二章 项目社会经济效益	10
2.1 社会效益	10
2.2 经济效益	11
2.3 项目公益性	11
第三章 项目投资估算与资金筹措	12
3.1 估算范围	12
3.2 估算说明	12
3.3 估算依据	13
3.4 投资估算	14
3.5 资金筹措计划	15
3.6 项目资本金安排情况	16
3.7 项目资金保障措施	16
第四章 项目专项债券融资方案	16

4.1 编制依据	16
4.2 债券使用计划及偿债计划	17
4.3 投资者保护措施	17
4.4 信息披露	18
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	18
5.1 项目收益	18
5.2 应付本息情况	23
5.3 项目收益对融资本息覆盖情况	24
5.4 结论	26
第六章 风险分析	26
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	26
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	26
6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施	26

第一章 项目概况

1.1 项目名称

中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目

1.2 项目手续办理情况

中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目已取得的批复文件如下：

1、2022 年 8 月 9 日，中牟县发展和改革委员会出具了《关于中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目可行性研究报告的批复》（牟发改资〔2022〕77 号），同意建设本项目；

2、2024 年 6 月 25 日，中牟县发展和改革委员会出具了《关于广惠街办事处桃村李社区、廿里铺社区安置房建设项目变更资金来源的批复》，调整项目资金来源为财政资金。

中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目已获得相关部门的必要审批手续，已取得的审批手续真实、有效。

1.3 棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室 2022 年 12 月 23 日发布的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9 号），中牟县广惠街办事处桃村李社区安置房建设项目已纳入河南省 2023 年棚户区改造项目计划。

1.4 项目主体及运作模式

项目单位、债券资金申请单位、项目资产登记单位均为郑州中安城市开发建设有限公司。项目单位属于本级国企，且不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形，具备申请地方政府专项债的主体资格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局转到项目单位在银行设立的专项账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位按照合同约定从专项账户向施工单位支付工程款。

本项目偿债资金来源是拆迁区域可供出让土地的出让金。中牟县土储中心负

责土地招拍挂，并将土地出让收益纳入基金账户。快到债券还本付息节点时，地方财政将及时从土地出让基金账户中提取相应的资金，按照规定归拢到省财政用于兑付债券本息。不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

1.5 项目性质及债券资金使用合规性

本项目属于有一定收益的公益性项目。

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于 PPP 项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

项目建设内容不涉及党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程；一般性企业生产线或生产设备；租赁住房建设以外的土地储备；主题公园等商业设施。

本项目专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同一资产重复性融资及其他组合融资事项，符合专项债及银行贷款的融资合规性要求。

1.6 建设地点

本项目为原地安置，安置区位于中牟县青阳街东、永福街西、同德路南、同心路北，总占地面积为 64444.341 m²（约合 96.67 亩）。



安置区地理位置图

1.7 建设规模及内容

1.项目拆迁基本情况

桃村李村棚户区改造项目征收范围为中牟县桃村李村区域，征收户共 668 户，征收房屋建筑面积共计 99532 m²；年度计划新开工安置房 1114 套。该项目已纳入《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9 号）河南省 2023 年棚户区改造项目计划。

征收区域占地面积约 758 亩，本项目建设用地 96.67 亩，其余未来规划为住宅用地 520 亩，其他用地 141.33 亩。

2.安置区建设规模与内容

本项目规划总用地面积 64444.05 m²，总建筑面积 194468.46 m²，其中地上建筑面积为 145293.88 m²，地下建筑面积为 49174.58 m²，商业面积 18217.85 m²。地下一层，地上十七层，共计 16 栋楼，总套数 1114 户。

公用工程包括给水工程、室外消防系统、污水工程、雨水工程、电力工程、通讯工程、燃气工程、供暖与通风系统、项目能耗等。

1.8 建设期

本项目建设期为 1 年，计划 2025 年 9 月开工，预计 2026 年 12 月竣工。

1.9 项目总投资

项目总投资 86085.00 万元，其中工程费用 63013.42 万元，工程建设其他费用 12828.59 万元（含土地费用 6031.99 万元），基本预备费 3722.49 万元，建设期利息 6520.50 万元。

1.10 主要技术经济指标

主要经济技术指标表

序号	项目	单位	数值	备注
1	建设用地面积	m ²	64,444.34	合 96.67 亩
3	总建筑面积	m ²	196,626.12	
3.1	地上建筑面积	m ²	144,785.58	

3.1.1	住宅	m ²	118,917.20	1 栋 16F、3 栋 17F、8 栋 18F、 3 栋 20F，剪力墙结构
3.1.2	幼儿园	m ²	2,028.43	1 栋 3F 框架结构
3.1.3	配套公建用房	m ²	23,839.95	
3.2	地下建筑面积	m ²	51,840.54	地下 2 层，框架结构
4	建筑基底面积	m ²	14,908.87	
5	建筑密度	m ²	23.13	
6	容积率	m ²	2.25	
7	绿地率	m ²	36.25	
9	绿地面积	m ²	23361.07	
10	道路及硬化面积	m ²	26174.4	
11	机动车停车位	个	1332	
11.1	地上	个	200	
11.2	地下	个	1132	
12	非机动车停车位	个	2938	
12.1	地上	个	1284	
12.2	地下	个	1654	
13	住宅户数	m ²	1114	
14	人数	m ²	3565	

1.11 主管部门责任

本项目主管部门为中牟县国有资产管理中心，项目单位为郑州中安城市开发建设有限公司，项目主管部门和项目单位将在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目建设必要性

（1）项目的建设是积极响应国家集约和节约利用土地政策的需要

本项目的建设能盘活中牟县的建设用地，可以集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要

素制约问题,增强区域经济社会发展后劲。安置区建设后将统一规划,统一建设,形成现代化居住社区,使居民集中居住,可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况,节约出大量土地可以调整为建设用地。

通过棚户区改造建设,撤村并点,可以集约利用原村庄占地,将分散的土地要素重新布局,重新调整土地使用结构。这些土地的建设用地指标可以飘移到城区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展。因此,本项目的建设是积极响应国家集约和节约利用土地政策的需要。

(2) 项目的建设是满足住房需求,改善当地人居环境的需要

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

(3) 项目的建设是完善城市功能、提高城市品位的需要

《中牟县城乡总体规划(2016-2030)》将未来县域规划形成“三轴、三区、多组团”的城镇发展格局,到2030年,城乡总人口210万人,城镇人口195万人,城镇化水平要达到93%。本项目棚户区改造关系到中牟县城市功能的完善和城市品位的提高。

目前,按照中牟县未来城市发展定位,项目所征收的区域范围无论从规模还是在基础设施方面都无法满足中牟县未来城市发展的需要,棚户区“脏、乱、差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视。

中牟县棚户区改造已成为当地老百姓的普遍愿望和迫切要求,是地方政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。本项目的实施,为原有棚户区居民选择环境优美的居住小区提供了资金保障,同时也将满足城市可持续发展的要求,实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一,对中牟县城市整体形象的提升起到显著作用。因此,项目建设是完善城市功能、提高城市品位的需要。

因此,本项目的开发建设是非常必要的。

1.13 事前绩效评估情况

根据《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中共河南省委、河南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（豫发〔2019〕10号）及相关管理办法，项目单位已经聘请第三方专业机构对本项目进行了事前绩效评估，并出具了评估报告。评估内容主要包括：项目基本情况、项目实施的必要性、项目绩效目标、项目实施方案的有效性、项目预期绩效的可持续性、项目预算等。

经客观评估，事前绩效评估主要结论为：

（1）项目符合国民经济和社会发展规划及相关政策，贴近群众现实需求。项目属于有一定收益的公益性项目，且收益能够覆盖融资本息，实现自求平衡；

（2）项目总体绩效目标具体明确、符合项目现实需求及项目单位长期规划和年度工作目标，产出指标和效果指标内容具体、可量化，并且有可衡量的评价标准；

（3）项目实施方案有效。项目决策程序民主、公开，程序规范；前期准备充分，项目单位及工程咨询机构开展了深入研究分析，认为项目具备实施的可行性和必要性，项目单位已经按照流程办理了立项审批等手续；实施项目所需的人、财、物等保障措施基本就绪，相关管理制度以及对不确定因素和风险的控制措施正在逐步完善。

（4）项目预期绩效可持续。相关的政策、行业环境具有可持续性，产出及效果可预测性较强。项目组织管理机构稳定、运行机制正在逐步完善，项目运营具有可持续性。

（5）项目预算结构合理，测算依据充分、客观，标准明确。项目资金来源有明确计划，配套资金规模适中，与地方财力相匹配，预计地方财政可有效保障。

事前绩效评估结论：予以支持。

1.14 专项债券形成资产情况

1、专项债券形成资产的类型、数量、预估价值、资产权益归属及资产持有单位。

本项目计划申请专项债券资金49000万元，本项目建设工程费用63013.42万元，占项目工程费用的77.76%。专项债券资金主要用于项目工程费用的对应份额，

形成的资产与项目实体建设内容直接关联，资产权益归属及资产持有单位为郑州中安城市开发建设有限公司。

序号	项目名称	项目总投资（万元）	单位	数值	单位投资（元）
1.1	地上住宅	29729.3	m ²	118,917.20	2,500
1.1.1	土建工程	20215.92	m ²	118,917.20	1,850
1.1.2	装修工程	5945.86	m ²	118,917.20	450
1.1.3	安装工程	3567.52	m ²	118,917.20	350
1.2	配套公建用房	628.81	m ²	23,839.95	2,500
1.2.1	土建工程	344.83	m ²	23,839.95	1,700
1.2.2	装修工程	192.7	m ²	23,839.95	450
1.2.3	安装工程	91.28	m ²	23,839.95	350
1.3	地下建筑	5721.59	m ²	51,840.54	3,350
1.3.1	土建工程	4052.79	m ²	51,840.54	2,300
1.3.2	装修工程	834.4	m ²	51,840.54	400
1.3.3	安装工程	834.4	m ²	51,840.54	350
1.3.4	基坑支护	989.23	m ²	51,840.54	300

2、专项债券形成资产的收入项目及收支安排

（1）资产收入项目

本项目用于偿还专项债券本息的收益主要是棚户区改造完成后相关土地出让收益。

（2）资产收支安排

收入归集所有专项债券形成资产产生的收入，均需通过项目单位开立的专项债券资产运营专户归集，实行“逐笔登记、按月对账”，不得转入其他账户；项目单位需按时向区财政局、主管部门报送《资产收入明细表》，附银行流水佐证。

支出顺序（1）优先支付资产运营直接成本（按《实施方案》第五章中成本预测标准执行）：

（2）次优先计提专项债券偿债资金：扣除上述相应成本后的净结余收入，按《实施方案》5.3项目收益对融资本息覆盖情况中第一部分项目收入、支出分账管理方案约定的分账比例计提偿债资金。

项目运营期的相关土地出让收益划入专项债券偿债基金账户；其他收益偿还银行贷款；

3、上缴财政部分的收入项目及比例

(1) 上缴财政的收入项目

仅为专项债券形成资产运营产生的净结余收入中用于专项债券偿债的部分，划入专项债券偿债基金账户。具体对应：土地出让收入扣除相应计提费用后的结余作为偿债来源需上缴，确保财政监管偿债资金流向。

(2) 上缴比例及时限

上缴比例：项目运营期的土地出让收入划入专项债券偿债基金账户，专项用于清偿专项债券剩余本息。

上缴时限（与债券兑付节点衔接）

(1) 按月归集、按季预缴：项目单位每月归集资产收入并扣除成本后，于次月初5日内完成净结余核算；每季度末月20日前，按当季净结余收入的对应比例预缴偿债资金至专项债券偿债基金账户，并附《季度预缴明细表》。

(2) 按年清算：每年1月31日前，项目单位需委托三方机构对上年资产收支进行审计，出具《专项债券资产收支审计报告》；根据审计结果调整预缴金额，多缴部分由财政退回至资产运营专户，少缴部分需在2月15日前补足。

(3) 兑付节点补缴：专项债券每半年付息、年度还本前20日，项目单位需确认偿债资金足额到账，确保上缴资金不低于当期债券本息兑付需求。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

本项目建设的目的是为了“改善城市环境，优化土地资源配置，大力推进保障性安居工程”，不以盈利为目的。项目建成后，可以提供 1114 套安置住房，为其提供一处基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的大型社区，使得社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为中牟县经济社会发展服务，产生的经济效益也是无法估量的，因此本项目建设主要突出社会效益。

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

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

2.2 经济效益

(1) 项目建设有利于拉动区域投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长。项目的建设还可以创造大量就业岗位，不仅解决了周边居民就业，更为广大劳动者提供了就业机会，通过扩大就业增加中低收入者的收入，必然会促进消费，有效拉动内需，这对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

(2) 项目建设有利于改善当地群众的居住条件，使他们生活质量提高，同时通过项目引用的多功能智能设施，可大大减少居民的日常开支。

(3) 项目建设有利于进一步改善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，充分体现人与环境的和谐发展，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

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

综上所述，本项目具有显著的经济效益。

2.3 项目公益性

城中村改造有利于改善当地低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。由于环境和住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使当地居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使当地人民群众的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，同享城市改革发展和文明进步成果，促进城市的全面和谐发展。

项目建设有利于土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，完善城市整

体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资、促进居民消费、扩大社会就业，又可以发展社区公共服务、加强社会管理、推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于中牟县、郑州市乃至河南省的社会经济发展都起到十分重要的作用。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括地块内安置区建筑物的建筑安装工程费、设备及其安装工程费以及室外配套设施等工程费用，土地费用、项目建设管理费、项目前期工作咨询费、工程勘察费、工程设计费、建设工程监理费、招标代理服务费、工程造价咨询服务费、场地准备及临时设施费、环境影响咨询服务费、城市基础设施配套费、消防设施及电气安全检测服务费、工程保险费等工程建设其他费用，基本预备费；建设期利息等。

3.2 估算说明

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

（2）建筑材料价格均依据郑州市现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

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

1）项目建设管理费：按财政部财建〔2016〕504号文件规定计入；

2）项目前期工作咨询费：执行发改价格〔2015〕299号，参照国家计委计价格〔1999〕1283号文计入；

3）工程勘察费：执行发改价格〔2015〕299号，参照中设协字〔2019〕7号计入；

4）工程设计费：执行发改价格〔2015〕299号，参照中设协字〔2019〕7

号计入；

5) 建设工程监理费：执行发改价格〔2015〕299 号，参照河南省豫建监协〔2015〕19 号文件计入；

6) 招标代理服务费：执行发改价格〔2015〕299 号，参照豫发改收费〔2011〕627 号文计入；

7) 工程造价咨询服务费：参照中价协〔2013〕35 号规定计入；

8) 场地准备及临时设施费：按第一部分工程费的 0.5%计入；

9) 环境影响咨询服务费：参照发改价格〔2011〕534 号以及豫发改收费〔2011〕627 号文计入；

10) 城市基础设施配套费：参照郑政文〔2017〕100 号规定，按建设项目的建筑面积计征（包括地上和地下部分），每平方米征收 170 元。

11) 消防设施及电气安全检测服务费：按豫维检〔2016〕第 001 号文，按 2.5 元/m²计；

12) 工程保险费：按第一部分工程费的 0.3%计入。

(4) 基本预备费按工程费用与工程建设其他费用之和的 5%估算。

(5) 建设期利息暂按 4.5%计入。

3.3 估算依据

(1) 《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）；

(2) 《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）；

(3) 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

(4) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

(5) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；

(6) 《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；

(7) 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

(8) 《河南省建设工程消防技术中心关于发布 2022 年 7 月至 12 月人工费机械人工费、管理费指数的通知》（豫建消技〔2023〕2 号）；

(9) 《郑州市建设工程材料价格信息》（2022 年第四季度）；

(10) 河南省相关的造价文件。

3.4 投资估算

项目总投资 86085.00 万元，其中工程费用 63013.42 万元，工程建设其他费用 12828.59 万元（含土地费用 6031.99 万元），基本预备费 3722.49 万元，建设期利息 6520.50 万元。具体投资估算如下：

投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	工程费用	46319.97	11947.19	4746.26		63013.42
1	建筑安装工程费用	45065.05	6048.41			51113.46
1.1	地上住宅	26161.78	3567.52			29729.3
1.1.1	土建工程	20215.92				20215.92
1.1.2	装修工程	5945.86				5945.86
1.1.3	安装工程		3567.52			3567.52
1.2	幼儿园	537.53	91.28			628.81
1.1.1	土建工程	344.83				344.83
1.1.2	装修工程	192.7				192.7
1.1.3	安装工程		91.28			91.28
1.2	配套公建用房	4887.19	834.4			5721.59
1.2.1	土建工程	4052.79				4052.79
1.2.2	装修工程	834.4				834.4
1.2.3	安装工程		834.4			834.4
1.3	地下建筑	13478.54	1555.22			15033.76
1.3.1	土建工程	11923.32				11923.32
1.3.2	装修工程	1555.22				1555.22
1.3.3	安装工程		1555.22			1555.22
2	室外工程费	1254.93	5898.78			7153.71
2.1	道路及广场	732.88				732.88
2.2	绿化工程	420.5				420.5
2.3	室外配套管网		5898.78			5898.78
2.4	围墙	101.54				101.54
3	设备购置			4746.26		4746.26

3.1	供配电设备			1376.38		1376.38
3.2	热交换站			400		400
3.3	供水设备			589.88		589.88
3.4	电梯			1050		1050
3.5	机动车充电桩			1330		1330
二	工程建设其他费用				12828.59	12828.59
1	安置区土地费用				6031.99	6031.99
2	项目建设管理费				418.6	418.6
3	项目前期工作咨询费				106.16	106.16
4	工程勘察费				504.11	504.11
5	工程设计费				969.34	969.34
6	建设工程监理费				635.5	635.5
7	招标代理服务费				55.1	55.1
8	工程造价咨询服务费				207.52	207.52
9	场地准备及临时设施费				315.07	315.07
10	环境影响咨询服务费				4.34	4.34
11	城市基础设施配套费				3342.64	3342.64
12	消防设施及电气安全检测服务费				49.16	49.16
13	工程保险费				189.04	189.04
第一、二部分费用合计						75842.01
三	基本预备费				3722.49	3722.49
四	建设投资	46319.97	11947.19	4746.26	16620.69	79634.11
五	建设期利息					6520.5
六	项目总投资					86085.00

3.5 资金筹措计划

本项目总投资为 86085 万元，资金来源为财政资金、专项债券资金及银行贷款，其中财政资金 23085 万元，占总投资比为 26.82%；计划申请使用债券资金 49000 万元,占总投资比为 56.92%；计划申请使用银行贷款 14000 万元，占总投资比例为 16.26%。

本项目 2025 年拟投入财政资金 0 万元，专项债券资金 5000 万元，银行贷款 0 万元；2026 年拟投入财政资金 23085 万元，专项债券资金 44000 万元，银行贷

款 14000 万元。

3.6 项目资本金安排情况

本项目总投资为 86085.00 万元，资金来源为财政资金、专项债券资金及银行贷款，其中计划缴纳项目资本金 30085.00 万元，占总投资比为 34.95%，其中：财政资金 23085 万元，专项债券资金 7000 万元。

3.7 项目资金保障措施

将项目列为当地政府重点项目，今后优先安排项目建设资金，保障项目顺利实施。此外，还将采取以下资金保障措施：

（1）加强项目实施过程中工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，既保证工程进度，又降低财务费用；

（2）结合项目资金使用计划，按照项目实施进度合理安排资金，做好项目资金保障工作；

（3）加强项目建设资金管理，应当按照：“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强资金管理，确保资金安全、规范、有效使用，提升资金使用效率；

（4）编制应急预案，防范资金风险。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- （1）《中华人民共和国预算法》；
- （2）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；
- （3）《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）；
- （4）《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；
- （5）《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）；
- （6）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；
- （7）《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预

〔2017〕35号）；

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

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

4.2 债券使用计划及偿债计划

本项目计划申请使用专项债券总额 49000 万元，其中：2025 年已申请使用专项债券 5000 万元，2026 年计划申请使用专项债券 44000 万元；本次申请使用 31300 万元。

本项目债券期限为 5 年，每年付息一次，到期一次性还本。

4.3 投资者保护措施

本项目的主管部门是中牟县国有资产管理中心，项目单位是郑州中安城市开发建设有限公司。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

（1）适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

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

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

4.4 信息披露

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目收益

（一）项目收益来源

本项目的收入来源于棚户区改造完成后相关土地出让收益。本项目征收区域占地面积约 758 亩，安置区建设用地 96.67 亩，其余未来规划为住宅用地 520 亩，其他用地 141.33 亩。本项目收益来源为 520 亩住宅用地的出让收入。

（二）项目收益预测基础及假设条件（专项债券部分）

土地的交易价格按照周边近期可比土地的交易价格进行测算，具体如下：

电子 监管号	项目位置	用途	签订日期	面积 (亩)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)
4101222023 B00016	郑州国际文化创意产业园 大孟组团古翠路东、文昌 路南、文信路西；	城镇住宅-普通 商品住房用地	2023-01-09	59.27	24,224	408.71
4101222023 B00048	郑州国际文化创意产业园 大孟组团文创路东、文昌 路南、古翠路西；	城镇住宅-普通 商品住房用地	2023-1-9	44.37	18,120	408.38
4101222023 B000020	中牟县同德路南、同心路 北、寿圣街东、宝峰街西；	城镇住宅-普通 商品住房用地	2023-06-25	15.29	6,181	404.25
4101222024 B000031	郑州国际文化创意产业园 丹桂路南、文溯街东、海 红路北、广安街西；	城镇住宅-普通 商品住房用地	2024-02-04	92.88	37,026	398.64
4101222023 B000206	中牟县素馨路南、广惠街 西	城镇住宅-普通 商品住房用地	2023-12-28	42.81	16,923	395.3

经测算，上述地块的平均单价为 402.46 万元/亩。参照上述土地出让信息，基于谨慎考虑，本项目的土地的交易价格按照周边同类土地出让均价的 90%（362.21 万元/亩）测算。假设项目可出让土地分四年全部出让完毕。

（三）土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据（专项债券部分）

（1）上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让总价的 3%计提。

（2）国有土地收益基金

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

（3）农业土地开发资金

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

（4）保障安居工程资金

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

（5）新增建设用地有偿使用费

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

（6）土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入 2%计提，支付国土部门。

（7）教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》

（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号文），按照土地出让净收益的10%计提。

（8）农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79号），按照土地出让净收益的10%计提。

（四）预计运营产生的净收益（专项债券部分）

债券存续期内项目收益明细如下：

单位：万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
1、土地出让收入	37,670.26	37,670.26	37,670.26	37,670.26	37,670.26	188,351.28
住宅用地出让价格	362.21	362.21	362.21	362.21	362.21	
住宅用地出让亩数	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	520.00
2、土地出让基金及费用	3,968.09	3,968.09	3,968.09	3,968.09	3,968.09	19,840.47
2.1 上解省财政费用	1,130.11	1,130.11	1,130.11	1,130.11	1,130.11	5,650.54
2.2 国有土地收益基金	753.41	753.41	753.41	753.41	753.41	3,767.03
2.3 农业土地开发资金	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	312.00
2.4 新增建设用地有偿使用费	138.67	138.67	138.67	138.67	138.67	693.34
2.5 土地出让业务费	753.41	753.41	753.41	753.41	753.41	3,767.03
2.6 保障性安居工程资金	1,130.11	1,130.11	1,130.11	1,130.11	1,130.11	5,650.54
净收益（1-2）小计	33,702.16	33,702.16	33,702.16	33,702.16	33,702.16	168,510.81
3、土地收益提取资金	6,740.43	6,740.43	6,740.43	6,740.43	6,740.43	33,702.16
3.1 农田水利建设资金	3,370.22	3,370.22	3,370.22	3,370.22	3,370.22	16,851.08
3.2 教育资金	3,370.22	3,370.22	3,370.22	3,370.22	3,370.22	16,851.08
净收益(1-2-3)	26,961.73	26,961.73	26,961.73	26,961.73	26,961.73	134,808.65

经测算，该项目预期净收益为134,808.65万元。

（五）项目收益预测基础及假设条件（市场化融资部分）

1、配套商业用房销售收入预测基础及基本假设

本项目可供出售的配套商业用房建筑面积为18217.85 m²。出售单价参考项目所在地附近的配套商业用房出售单价，据调查，项目周边配套商业用房的出售

单价如下：



郑东新区中牟新城，小区大门口第1间，户型方正双门头，双展示面

安选 尊享

中牟 - 白沙镇 - 亚新美好香颂牡丹一路商铺 | 经营中

社区底商 第1层

王琦 营信甄铺

无忧交易 社区底商 临街 可餐饮 可明火 上水 下水

125m²

建筑面积

100万元

单价 8000元/m²



社区底商，外摆区域大，停车方便，工商银行十年稳定

中牟 - 杉杉奥特莱斯 - 绿博1号小区

社区底商 第1层

蔡先生 个人房东

社区底商 可明火 上水 下水 380V 外摆区

1160m²

建筑面积

1260万元

单价 1.09万/m²



出售万人社区72平社区纯一层旺铺

中牟 - 中牟城区 - 星城国际东苑 | 经营中

社区底商 第1层

王先生 个人房东

社区底商 临街 可明火 上水 下水 380V 外摆区

72.5m²

建筑面积

150万元

单价 2.07万/m²

序号	建设地点或名称	销售单价 (元/m ²)
1	中牟白沙镇亚新美好香颂牡丹一路商铺	8,000.00
2	中牟县绿博1号安置区商铺	10,900.00
3	中牟县星城国际东苑社区底商	20,700.00
平均单价		13,200.00

上述配套商业用房出租的平均单价为 13,200.00 元/m²，基于谨慎考虑，假设本项目配套商业用房的出售单价为 9,000.00 元/m²。

2、停车位销售收入预测基础及基本假设

本项目建设可供出售机动车停车位 1332 个。出售单价参考项目所在地附近的停车位出售单价，据调查，项目周边停车位的出售单价如下：

序号	建设地点或名称	停车位销售单价 (元/个)
1	中牟白沙镇亚新美好香颂牡丹一路商铺	100,000.00
2	中牟县绿博1号安置区商铺	120,000.00
3	中牟县星城国际东苑社区底商	130,000.00
平均单价		116,666.67

上述配套停车位出租的平均单价为 116,666.67 元/个，基于谨慎考虑，假设本项目配套停车位的出售单价为 10 万元/个。

(六) 项目成本预测基础及假设条件（市场化融资部分）

1、财务费用

本项目财务费用主要是项目运营期的地方政府专项债券的利息支出，银行贷款利息按照 5.00%进行估算。

财务费用会影响当期利润总额（应纳税所得额），进而影响企业所得税，因此在计算项目净收益时需扣除财务费用。但是由于本章节旨在计算项目偿债能力，测算口径是项目经营活动净现金流对债券本金和利息的覆盖倍数，为了准确反映项目偿债能力，在计算应纳税所得额时扣除的财务费用，将在计算项目经营活动净现金流时加回（财务费用属于筹资活动现金流，不属于经营活动现金流）。

2、房产税

本项目的房产税按不动产销售收入的 1.2%进行计算。

3、增值税及附加税

①根据《中华人民共和国增值税暂行条例》，本项目销售不动产收入的增值税税率为 9%；

②城市维护建设税按增值税的 5%计取；

③教育费附加按增值税的 3%计取；

④地方教育费附加按增值税的 2%计取。

4、企业所得税

企业所得税按照利润总额的 25%进行计算。

（七）预计运营产生的净收益（市场化融资部分）

基于以上预测基础及假设，在债券存续期内项目预期收益如下：

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	合计
一、营业收入	9,905.36	9,905.36	9,905.36	29,716.07
1、配套商业用房销售收入	5,465.36	5,465.36	5,465.36	16,396.07
销售面积(m²)	6,072.62	6,072.62	6,072.62	
单价（万元/m²）	0.90	0.90	0.90	
2、停车位销售收入	4,440.00	4,440.00	4,440.00	13,320.00
停车位数量（个）	444.00	444.00	444.00	
销售单价（万元/个）	10.00	10.00	10.00	
二、成本费用	1,708.71	1,708.71	1,708.71	5,126.13

1、财务费用	700.00	700.00	700.00	
2、增值税及附加	899.66	899.66	899.66	
3、房产税	109.05	109.05	109.05	
三.利润总额	8,196.64	8,196.64	8,196.64	24,589.93
企业所得税	2,049.16	2,049.16	2,049.16	
四、净收益	6,147.48	6,147.48	6,147.48	18,442.45
财务费用	700.00	700.00	700.00	
五、经营活动现金净流量	6,847.48	6,847.48	6,847.48	20,542.45

5.2 应付本息情况

1、专项债券应付本息

本项目计划申请使用专项债券总额 49000 万元，其中：2025 年已申请使用专项债券 5000 万元，2026 年计划申请使用专项债券 44000 万元；本次申请使用 31300 万元。

本项目债券期限为 5 年，每年付息一次，到期一次性还本。

假设债券利率为 4.50%，则本项目应还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
2025 年	-	5,000.00	-	5,000.00	4.50%	112.50
2026 年	5,000.00	44,000.00	-	49,000.00	4.50%	1,215.00
2027 年	49,000.00	-	-	49,000.00	4.50%	2,205.00
2028 年	49,000.00	-	-	49,000.00	4.50%	2,205.00
2029 年	49,000.00	-	-	49,000.00	4.50%	2,205.00
2030 年	49,000.00	-	5,000.00	44,000.00	4.50%	2,092.50
2031 年	44,000.00	-	44,000.00	-	4.50%	990.00
合计	-	-	49,000.00	-	-	11,025.00

2、市场化融资应付本息

根据项目进度及资金使用需求，本项目拟申请银行贷款 14000 万元，其中：2026 年申请 14000 万元。

贷款期限为 5 年期，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。

假设贷款利率为 5.00%，则本项目应还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
2026 年	-	14,000.00	-	14,000.00	5.00%	350.00
2027 年	14,000.00	-	-	14,000.00	5.00%	700.00
2028 年	14,000.00	-	-	14,000.00	5.00%	700.00
2029 年	14,000.00	-	-	14,000.00	5.00%	700.00
2030 年	14,000.00	-	-	14,000.00	5.00%	700.00
2031 年	14,000.00	-	14,000.00	-	5.00%	350.00
合计	-	-	14,000.00	-	-	3,500.00

5.3 项目收益对融资本息覆盖情况

1、项目收入、支出分账管理方案

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

在满足项目融资管理办法相关要求的前提下，本项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。本项目专项收入用于保障偿还专项债券和配套社会融资的本金及利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。项目收入按照实施方案中约定的分配比例实行分账管理。

本项目分账管理，其中：其中土地出让收入用于偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资金安全；配套商业、停车位的出售收入用于偿还市场化融资本息。

经测算，在项目收益预测及其依据的各项假设前提下，在项目融资期限内，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.97 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.11 倍。具体如下：

金额单位：人民币万元

项目融资类型	收入来源	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
专项债券	土地出让收入	134,808.65	49,000.00	60,025.00	2.25
市场化融资	配套商业、停车位的出售收入	20,542.45	14,000.00	17,500.00	1.17

2、项目收益对专项债券融资本息覆盖情况

项目收益对融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年	-	112.50	112.50	-
2026 年	-	1,215.00	1,215.00	26,961.73
2027 年	-	2,205.00	2,205.00	26,961.73
2028 年	-	2,205.00	2,205.00	26,961.73
2029 年	-	2,205.00	2,205.00	26,961.73
2030 年	5,000.00	2,092.50	7,092.50	26,961.73
2031 年	44,000.00	990.00	44,990.00	-
合计	49,000.00	11,025.00	60,025.00	134,808.65
本息覆盖倍数	2.25			

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 2.25，项目收益能够覆盖专项债券本金和利息，实现收益和融资的平衡。

3、项目收益对市场化融资本息覆盖情况

项目收益对融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2026 年	-	350.00	350.00	-
2027 年	-	700.00	700.00	6,847.48
2028 年	-	700.00	700.00	6,847.48
2029 年	-	700.00	700.00	6,847.48
2030 年	-	700.00	700.00	-
2031 年	14,000.00	350.00	14,350.00	-
合计	14,000.00	3,500.00	17,500.00	20,542.45
本息覆盖倍数	1.17			

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在市

场化融资存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.17,项目收益能够覆盖市场化融资本金和利息,实现收益和融资的平衡。

5.4 结论

综上所述,在项目收益预测所依据的各项假设前提下,在本期债券存续期内的预期收益能够覆盖融资本息,实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

(1) 资金未能及时足额到位的风险及控制措施:将项目纳入当地政府重点工程,加大政策和资金倾斜力度并做好投融资规划,为项目实施提供有利的资金保障。

(2) 未能及时完工的风险及控制措施:合理安排工期,加强组织协调,确保按照施工计划推进,保障项目顺利实施,及时完工。

(3) 工程质量不达标风险及控制措施:加强事前事中检查,严格按照规定标准建设,打造精品工程。

(4) 安全施工风险及控制措施:做好安全防护措施,项目单位、施工单位及政府主管部门加强安全检查,确保施工安全。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

(1) 国家和地区政策风险。控制措施:及时了解国家和地区的各项政策措施,做好事前防范,减少国家和地区政策变动对项目带来的风险。

(2) 价格波动风险及控制措施:密切关注市场价格变动情况或政府定价政策,研判价格变动趋势,制定应对措施,尽量减轻价格波动带来的不利影响。

(3) 运营成本超出预期的风险。控制措施:实施前深入研究、分析项目情况,把握形势的变化趋势,充分评估项目各项成本变化风险及承受能力。运营过程中加强成本控制,将项目各项成本控制在合理水平,尽量减轻对项目的不利影响。

6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施

(1) 融资成本高于预期的风险及控制措施。

在制定项目融资平衡方案时，项目单位只能预估债券发行利率，受发行时基准利率、资金供求情况及宏观经济等情况的影响，债券的实际利率可能高于预估的发行价格。

控制措施：首先在在制定项目融资平衡方案时，充分考虑极端情况对债券发行利率的不利影响。此外，要密切关注债券市场发展趋势，与投资者进行充分沟通，择机发行，尽量降低融资成本。

（2）项目收益无法实现或低于预期的风险控制措施。

在本项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

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

（以下无正文）

劝善坊城市更新项目 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	3
1.8 项目手续	3
1.9 主管部门责任	3
1.10 项目主体及运作模式	3
第二章 项目建设背景及社会经济效益	5
2.1 建设背景	5
2.2 社会效益	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	8
3.4 专项债券形成资产情况	10
3.5 资金筹措计划	12
3.6 债券资金使用合规性	12
3.7 项目资金保障措施	12
第四章 项目专项债券融资方案	13
4.1 编制依据	13
4.2 债券使用计划及期限	13
4.3 债券信息披露	13
4.4 投资者保护措施	14
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	15

5.1 应付债券本息情况.....	15
5.2 经营现金流分析.....	15
5.3 项目本息覆盖倍数.....	29
5.4 总体评价结果.....	29
第六章 风险分析.....	30
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施.....	30
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施.....	30
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	31
第七章 事前绩效评估.....	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

劝善坊城市更新项目（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
负责人	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 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，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洛龙区龙门大道与滨河南路东南侧。



1.5 建设规模及内容

项目建设内容主要包括：

项目建设内容包括安置房住宅、配套便民服务设施用房、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。

该项目位于洛龙区龙门大道与滨河南路交叉口东南侧，项目建设用地面积约 31,026.16 平方米（约 46.54 亩），总建筑面积约 54,145.71 平方米。地上建筑面积约 36,994.01 平方米，其中：安置住宅面积约 31,846.70 平方米；配套便民服务设施约 5,147.31 平方米；地下建筑面积约 17,151.70 平方米；建机动车停车位约 453 个；非机动车停车位约 350 个；规划居住户数约 314 户，规划居住人数约 1,720 人。

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	31,026.16	46.54 亩
规划总建筑面积		平方米	54,145.71	
地上建筑面积		平方米	36,994.01	
其中	住宅	平方米	31,846.70	
	配套便民服务设施	平方米	5,147.31	
地下建筑面积		平方米	17,151.70	
建筑基底面积		平方米	7,902.21	
计容建筑面积		平方米	36,994.01	

项目	单位	数值	备注
建筑密度	%	25.47%	
容积率	-	1.19	
绿地率	%	30.10%	
住宅户数	户	314	
规划居住人数	人	1,720	
机动车停车位	辆	453	配套设置充电桩 45 个
非机动车停车位	辆	350	

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

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《关于劝善坊城市更新项目可行性研究报告的预审意见》（洛龙发改审批〔2026〕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。

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，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

国家、河南省持续出台系列政策稳步推进城中村与城市更新工作，将棚户区、城中村改造定位为兼顾民生改善与城市提质的核心工程，明确要持续完善城镇住房保障体系、优化城市空间格局、补齐城乡基础设施短板。洛阳市立足副中心城市建设目标，持续落实省市城中村改造相关实施细则，把洛龙区作为城市向南拓展、优化人居环境的重点片区，常态化推进辖区老旧片区摸排、改造谋划工作。

洛龙区地处洛河南岸，是洛阳城市发展核心板块，安乐街道紧邻龙门大道、滨河南路城市主干道，区位优势突出，但片区内安乐窝片区建成年代久远，区域内民房多为上世纪八九十年代自建房屋，建筑密度高、房屋老化破损，私搭乱建现象普遍，内部给排水、供电、环卫等市政配套设施标准偏低，消防通道狭窄堵塞，整体居住环境与周边现代化城区风貌形成明显落差，安全隐患长期存在。同时该片区征迁群众长期在外过渡居住，租房、投靠亲友带来诸多生活不便，安居诉求十分迫切。

结合《洛阳市城市总体规划》及洛龙区城市更新整体布局，安乐街道牵头梳理片区改造诉求、摸排地块现状，结合区域文旅、城市发展定位谋划劝善坊城市更新项目，依托各级城中村改造政策支撑，启动片区整体安置与配套升级建设工作，以此破解片区人居短板，匹配洛龙区高品质城区建设发展节奏。

随着以人为核心的新型城镇化建设持续推进，完善城中村改造、补齐老旧片区民生短板成为地方重点工作任务，洛龙区对照省、市城中村改造工作台账管理要求，组织各镇办对辖区待改造老旧片区开展全面摸底排查，安乐街道安乐窝片区因房屋老旧、配套缺失、群众安置诉求强烈，经现场核查、群众走访、多方论证后，为改善区域人居环境，洛阳市洛龙区人民政府提出并申请对该区域实施改造。经洛阳市城中村改造工作相关主管部门对上报资料进行审核与实地查验，同意将该区域纳入城中村改造范围。

从区域发展层面来看，该片区地处龙门大道与滨河南路交汇处东南，紧邻洛河沿岸生态景观带与城市交通主干线，属于洛南城区关键衔接节点，老旧杂乱的村落

风貌制约片区整体开发、文旅资源联动发展，低效零散土地布局也不符合土地集约利用的发展要求，片区改造是统筹城市空间优化、盘活存量空间资源的现实需要。从群众生活层面，片区原有住宅户型狭小、抗震防火标准不足，雨污混流、线路杂乱、缺少集中停车与便民服务场地，养老、文化、社区医疗等公共服务供给存在明显缺口，长期在外过渡的征迁村民盼望早日回迁入住标准化安置住宅，改善日常居住、生活条件。从中原经济区协同发展与洛阳城市建设规划层面，推进该片区改造能够落实“两不三新、三化协调”发展路径，完善洛龙区城市功能布局，缩小城区内部居住环境差距，缓解城市二元结构矛盾；从区域治理角度，老旧片区环境杂乱、治安治理难度大，改造后统一规划小区道路、安防、绿化、便民配套，能够大幅降低基层治理压力，提升社区精细化管理水平。综合政策导向、城市发展规划、群众安居诉求、片区综合治理多重现实需求，洛龙区安乐街道办事处牵头，组织专业咨询单位开展地块勘测、方案编制、民意征集等前期工作，正式提出劝善坊城市更新项目，通过统一规划建设安置房住宅、便民配套、地下车库及全域市政配套设施，系统性解决片区现存各类短板，同步匹配城市生态、文旅发展布局，打造宜居新型安置社区，切实回应群众安居期盼，同步助力洛龙区城市内涵式发展落地。

2.2 社会效益

建设社会主义新农村是党中央、国务院统筹城乡发展的重大战略决策，有利于扩大非农就业、增加农民收入，带动农村生产发展和生活富裕，夯实社会主义新农村建设的经济基础；有利于加强公共基础设施对农村的服务，改善社会主义新农村建设的物质条件；有利于促进农村经济社会全面进步，改善社会主义新农村建设的总体环境。本项目建设，不但为当地居民和产业集聚区工业企业提供便捷完善的基础设施和宜居的生态环境，极大的改善当地居民的生活质量和生活水平。还将有效地推进洛龙区新农村社会事业的发展，使教育，科技和文化、卫生事业更好地服务于农民，为社会主义新农村培育造就新型农民。

2.3 经济效益

项目建设能够形成长效良性经济带动效应，建设阶段将拉动本地建材、建筑劳务、设备安装、园林景观等上下游行业发展，带动本地建材市场、工程服务行业需求释放，激活区域实体经济活力，依托本地物料、劳务资源减少长途流通成本，带

动本地小微经营主体稳定经营。片区完成整体更新后，土地资源实现集约高效利用，改变过去粗放低效的用地模式，释放片区发展潜力，优化区域空间产业承载能力，依托紧邻洛河生态带、城市主干道的区位优势，提升片区整体发展价值，为后续周边连片开发、配套服务业培育打下坚实基础。完善的居住与便民配套能够集聚片区人口活力，带动社区零售、养老服务、文旅配套、家政等便民服务业稳步发展，丰富区域业态，持续激发片区消费活力，拉动本地内需增长。片区市政道路、管网、绿化等基础设施全面升级后，区域营商环境持续优化，能够增强片区招商引资吸引力，推动周边地块有序开发，形成连片发展格局，带动洛龙区第三产业稳步提质，持续夯实区域经济发展基础。项目全周期建设、社区运维、配套服务业发展持续提供大量本地就业机会，拓宽居民增收渠道，提升区域居民整体收入水平，释放居民日常消费能力，形成人居改善、消费提升、产业发展的良性循环，为洛龙区经济平稳有序发展提供持续支撑。

2.4 项目公益性

本项目坚持“以人为本、民生优先”的核心理念，将切实改善居民居住条件和生活环境作为根本出发点与落脚点，充分尊重群众意愿，依法保障居民合法权益，项目严格遵循洛阳市城市总体规划及洛龙区区域发展要求，优化土地资源配置，推动城中村融入城市整体发展格局。项目聚焦基本居住保障、公共服务提升和人居环境改善，具有显著的公益性，是典型的民生工程、民心工程。

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 19,877.00 万元，其中：工程费用 16,141.89 万元，工程建设其他费用 1,408.60 万元，基本预备费 526.51 万元，建设期利息 1,800.00 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	项目名称	估算造价				经济技术指标		
		建安工程费用	设备购置费用	其他费用	合计	单位	工程量	单价（元）
一	工程建设费用	16,029.39	112.50		16,141.89			
1	主体工程	15,062.99			15,062.99			
1.1	住宅建筑	7,961.68			7,961.68	平方米	31,846.70	2,500.00
1.2	物管及其他配套用房	1,441.25			1,441.25	平方米	5,147.31	2,800.00
1.3	地下建筑	5,660.06			5,660.06	平方米	17,151.70	3,300.00
2	总图及附属工程	966.40	112.50		1,078.90			
2.1	室外管线工程	508.73			508.73	平方米	23,123.95	220.00
2.2	道路广场工程	323.27			323.27	平方米	16,163.64	200.00
2.3	绿植工程	104.40			104.40	平方米	6,960.31	150.00
2.4	大门	30.00			30.00	个	2	150,000.00
2.5	充电桩		112.50		112.50	个	45	25,000.00
(二)	工程建设其他费用			1,408.60	1,408.60			
1	建设单位管理费			137.21	137.21			
2	工程监理费			153.35	153.35			
3	工程项目前期咨询费			12.91	12.91			
4	工程勘察费			16.14	16.14			

序号	项目名称	估算造价				经济技术指标		
		建安工程费用	设备购置费用	其他费用	合计	单位	工程量	单价（元）
5	工程设计费			225.99	225.99			
6	环境影响咨询服务费			1.61	1.61			
7	场地准备及临时设施费			80.71	80.71			
8	工程保险费			32.28	32.28			
9	招标代理服务费用			2.74	2.74			
10	工程造价咨询费			51.15	51.15			
11	施工图设计审查费			11.30	11.30			
12	文物勘探费			31.03	31.03			
13	水土保持方案编制费			2.42	2.42			
14	城市基础设施配套费			649.75	649.75			
三	预备费			526.51	526.51			
1	基本预备费			526.51	526.51			
四	建设期利息			1,800.00	1,800.00			
五	项目总投资	16,029.39	112.50	3,735.11	19,877.00			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 专项债券形成资产情况

本项目专项债券形成资产相关内容具体如下：

资产类型		数量	预估价值 (万元)	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	上缴财政比例
一级科目	二级科目							
固定资产	住宅用地	108.89 亩	16,141.89	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	74.28%

3.5 资金筹措计划

本项目总投资 19,877.00 万元，其中：财政资金 4,877.00 万元，专项债券资金 15,000.00 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	1,700.00	1,700.00	1,477.00	4,877.00	24.54%
专项债券资金	15,000.00			15,000.00	75.46%
合计	16,700.00	1,700.00	1,477.00	19,877.00	100.00%
占比	84.02%	8.55%	7.43%	100.00%	

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

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 15,000.00 万元，2026 年计划使用 15,000.00 万元；本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

的权益。

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下。

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		15,000.00		15,000.00	4.00%	600.00	600.00
第 2 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
第 3 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
第 4 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
第 5 年	15,000.00		15,000.00		4.00%	600.00	15,600.00
合计		15,000.00	15,000.00			3,000.00	18,000.00

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

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 根据国家年度统计公报，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 = $(2.00\% + 0.20\% + 0.20\% + 0.00\%) \div 4 = 0.60\%$ ；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设 36 个月，债券一年申请，收益期 2 年。

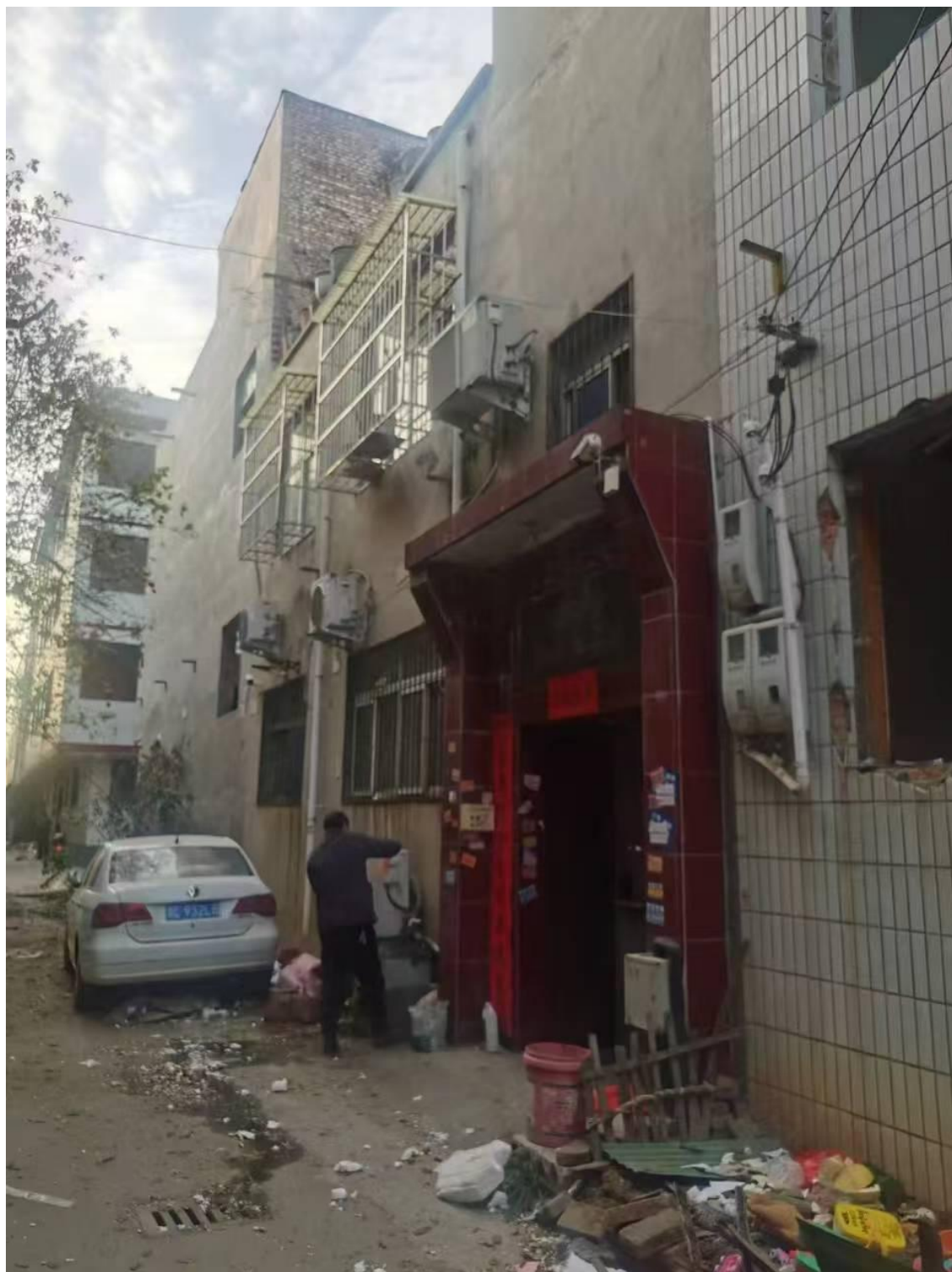
2.项目建设必要性分析

项目选址洛龙区安乐街道安乐窝片区，紧邻洛河沿岸生态景观带，拥有得天独厚的生态资源与厚重的隋唐历史文化资源禀赋，但安乐窝片区老旧村落风貌与洛河生态带、隋唐里坊文化的资源优势形成割裂，低效杂乱的现状空间无法承接本地文旅资源联动开发的现实需求。本项目紧扣洛阳中原历史文化名城城市定位，在建筑设计中融入中式传统建筑符号，将地域历史文化特色融入安置社区打造，把片区生态、文化资源禀赋转化为人居空间优势，实现人居建设与本地历史文化、生态资源禀赋相互适配，充分彰显洛阳本地城市特色，避免安置社区建设与片区本土特质相脱节。当前城市更新、城中村改造已是国内大中城市优化城区格局、盘活存量空间的主流发展方向，行业更加注重民生安置、空间盘活、产城融合协同推进。洛龙区作为洛阳市城市向南拓展的核心板块，第三产业占区域经济比重高，文旅、社区便民服务业具备较好的发展基础，但安乐窝片区老旧城中村现状空间破碎杂乱，土地利用粗放低效，无法为周边文旅产业延伸、社区便民服务业培育提供空间载体，制约片区既有产业基础进一步释放活力。本项目顺应城市更新行业发展导向，通过安置社区建设完成片区空间重构，盘活存量土地空间，破除产业发展空间桎梏，为后续片区文旅配套、社区服务类产业培育预留发展条件，与区域现有产业基础形成良性互补。同时该片区是洛南城区关键衔接节点，承担城市居住、生态文旅联动发展的功能，片区现状与洛阳市、洛龙区城市更新整体布局及向南拓展的发展规划存在错位。

本项目纳入《洛阳市洛龙区国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要（草案）》专栏8重点安置房建设工程，是洛龙区“十五五”时期安置房攻坚行动重点实施项目，落实全区全力保障安置房建设的工作部署，实施劝善坊城市更新项目，能够补齐片区居住板块建设缺口，推动城中村片区融入城市整体发展格局，与区域未来发展规划高度契合。

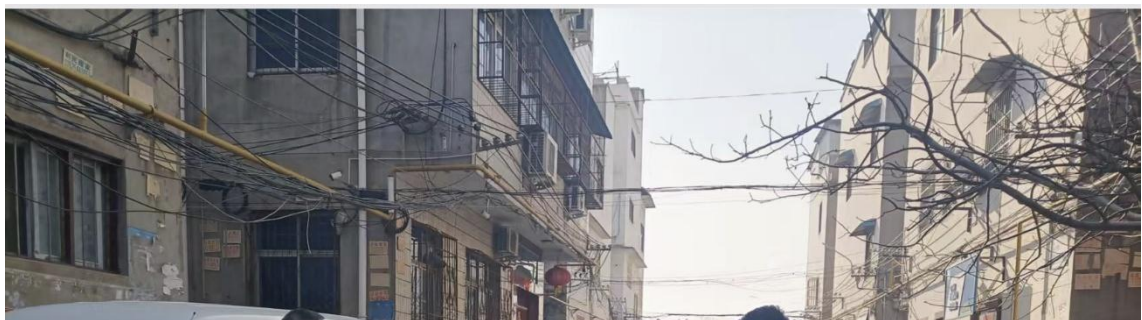
与此同时，项目建设区累积诸多历史遗留短板，项目实施具备极强现实紧迫性。一是房屋本体安全短板突出，片区大量民房建成于上世纪八九十年代，属于自建民房，房屋老化破损严重，建筑密度大，私搭乱建现象普遍，原有住宅户型局促，建筑抗震、防火设防标准不达标，房屋本体存在持续性安全风险，群众居

住安全难以得到有效保障。





二是市政基础设施配套严重不足，片区内部给排水系统老化，雨污混流问题突出，供电线路排布杂乱，环卫设施配置不足，消防通道被挤占、堵塞，缺少规范的停车场地，基础设施标准远低于周边现代化城区水平，既影响居民日常生活，也埋下消防、防汛等多重安全隐患。



三是公共服务供给存在明显缺口，片区内养老服务、群众文化活动、社区医疗卫生等便民公共服务场地缺失，无法匹配居民日常多元化生活需求，群众就近享受公共服务的现实诉求得不到满足。四是征迁群众安居诉求长期悬置，片区已完成拆迁工作，涉迁群众长期在外过渡，只能依靠租房、投靠亲友生活，长期漂泊在外，生活多有不便，回迁安居的期盼十分强烈。五是城市风貌与基层治理短板显著，片区老旧杂乱的村落面貌与紧邻的洛河生态景观带、城市主干道形成巨大风貌落差，与洛南城区整体发展定位不相匹配；同时片区环境杂乱无序，人员居住流动性大，增加治安管理、环境整治等基层社区治理难度，片区城乡二元结构矛盾较为凸显。

本项目可靶向破解上述一系列现实难题，通过建设标准化安置住宅，从根源消除老旧房屋安全隐患，保障在外过渡群众实现回迁安居；同步完善给排水、供电、道路管网等全套市政设施，理顺雨污排放，配齐各类停车场地，化解基础设施带来的安全风险；依托配套便民服务用房，为养老、医疗、文化等公共服务落地提供载体，补齐公共服务供给短板。项目按照现代化社区统一规划绿化、安防、道路交通系统，重塑片区整体城市面貌，有效降低基层治理压力，提升社区精细化管理水平，推动老旧城中村真正融入现代化城市发展格局。

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	38,546.62	100.00%
合计			38,546.62	100.00%

（1）出让土地面积

本项目的收入来源于城中村改造完成后相关土地出让收益，本项目可供出让的土地面积约 108.89 亩，规划为住宅用地。

（2）出让土地价格

根据中国土地市场网（<https://www.landchina.com/#/resultNotice>）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	城镇住宅-普通商品住房用地	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	城镇住宅-普通商品住房用地	92.20	46,101.00	500.01
3	2026/1/6	洛龙区渠东路与文景路东北角	城镇住宅-普通商品住房用地	21.33	7,678.00	360.01
4	2025/8/4	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
5	2026/7/8	汝阳县城关镇人民路以北，	城镇住宅-普通商品住房用地	17.58	6,172.81	351.14

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)
		杜康街以西， 隆盛路以东				
平均值（万元/亩）				437.03		

汝阳县城关镇人民路以北，杜康街以西，隆盛路以东

行政区：河南省 > 洛阳市 > 汝阳县

结果详情	地块信息
------	------

供地结果信息									
行政区：	河南省洛阳市汝阳县				电子监管号：	4103262026B000170			
项目名称：	洛阳鼎和房地产开发有限公司								
项目位置：	汝阳县城关镇人民路以北，杜康街以西，隆盛路以东								
土地面积(m²)：	11719.63								
土地用途：	普通商品住房用地(一类)				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	70				行业分类：	房地产业			
土地级别：	一级				成交价格(万元)：	6172.8058			
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			2026-08-07		6172.8058		6172.8058	
土地使用权人：	洛阳鼎和房地产开发有限公司								
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.5	约定交地时间：	2027-01-08			
约定开工时间：	2028-01-08				约定竣工时间：	2031-01-08			
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--			
批准单位：	汝阳县人民政府				合同签订日期：	2026-07-08			

*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(m²)：	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(m²)：		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

洛龙区渠东路与文景路东北角

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：	4103002026B000022			
项目名称：	洛龙区渠东路与文景路东北角								
项目位置：	洛龙区渠东路与文景路东北角								
土地面积(m²)：	14218.22								
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)：	7678			
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			2026-02-06		3839		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			2027-01-06		3839		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：	河南浩德龙瑞置业有限公司								
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.3	约定交地时间：	2026-01-06			
约定开工时间：	2027-01-06				约定竣工时间：	2030-01-06			
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：	2026-01-06			

*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(m²)：	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

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，本项目的土地的交易价格暂按上述平均价格的约 81.00%估算，即住宅用地土地价格以 354.00 万元/亩进行测算，且不考虑物价上涨因素，价格在收益期不考虑增长。

(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 2 年，即在债券存续期第 4-5 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。

类型	征收标准
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《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等的通知》（财综〔2009〕24号），按56.00元/平方米计提。
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
一、出让收入	38,546.62	19,273.31	19,273.31
住宅用地收储土地面积（亩）	108.89	54.45	54.45
单价（万元/亩）	707.99	354.00	354.00
二、成本合计	14,315.26	7,157.63	7,157.63
1.上解省财政费用	1,156.40	578.20	578.20
2.农业土地开发资金	141.56	70.78	70.78
3.国有土地收益基金	770.94	385.47	385.47
4.保障性安居工程资金	1,156.40	578.20	578.20
5.土地开发费用	770.94	385.47	385.47
6.新增建设用土地有偿使用费	406.52	203.26	203.26
7.公共交通基础设施建设发展专项资金	3,854.66	1,927.33	1,927.33
8.教育资金	3,028.92	1,514.46	1,514.46
9.农田水利建设资金	3,028.92	1,514.46	1,514.46
三、净收益	24,231.36	12,115.68	12,115.68

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

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	38,546.62				19,273.31	19,273.31
经营活动支出（含税费）	14,315.26				7,157.63	7,157.63
经营活动产生的现金净额	24,231.36				12,115.68	12,115.68
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出（含建设期利息）	19,877.00	16,700.00	1,700.00	1,477.00		
投资活动产生的现金净额	-19,877.00	-16,700.00	-1,700.00	-1,477.00		
三、融资活动产生的现金						
财政资金	4,877.00	1,700.00	1,700.00	1,477.00		
债券资金	15,000.00	15,000.00				
银行借款						
偿还债券本金						15,000.00
偿还银行借款本金						
支付运营期债券利息	1,200.00				600.00	600.00

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
支付银行借款利息						
融资活动产生的现金净额	3,677.00	16,700.00	1,700.00	1,477.00	-600.00	-15,600.00
四、净现金流量	8,031.36				11,515.68	-3,484.32
五、累计现金流量	8,031.36				11,515.68	8,031.36

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-6 还本付息计算表

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		600.00	600.00	
第 2 年		600.00	600.00	
第 3 年		600.00	600.00	
第 4 年		600.00	600.00	12,115.68
第 5 年	15,000.00	600.00	15,600.00	12,115.68
合计	15,000.00	3,000.00	18,000.00	24,231.36
本息覆盖倍数	1.35			

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

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 24,231.36 万元，应付债券本金及利息合计 18,000.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.35 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事

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

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

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

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

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

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

洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期） 实施方案

项目单位：洛阳龙跃产业投资有限公司

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	2
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	3
1.7 总投资及资金筹措	3
1.8 项目手续	3
1.9 债券资金使用合规性	4
1.10 项目资金保障措施	4
1.11 主管部门责任	4
1.12 项目主体及运作模式	4
第二章 项目社会效益	6
2.1 项目的提出	6
2.2 政策背景	7
2.3 社会效益	7
2.4 经济效益	7
2.5 项目公益性	8
第三章 项目投资估算	9
3.1 估算范围	9
3.2 估算说明	9
3.3 投资估算表	10
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 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 30

 7.1 事前绩效评估方法 30

 7.2 事前绩效评估内容 30

 7.3 事前绩效评估结论 30

第一章 项目概况

1.1 项目名称

洛龙区二郎庙村城中村改造项目（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龙跃产业投资有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	洛阳龙跃产业投资有限公司		
法定代表人	王婧雯	成立日期	2023-10-26
注册资本	10000 万人民币	营业期限	2023-10-26 至无固定期限
统一社会信用代码	91410311MAD25X9J2W		
注册地址	河南省洛阳市洛龙区长夏门街 863 创智广场 3 栋 217 室		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；创业投资（限投资未上市企业）；融资咨询服务；非融资担保服务；企业总部管理；企业管理；企业管理咨询；品牌管理；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；农业专业及辅助性活动；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；灌溉服务；住宅水电安装维护服务；污水处理及其再生利用；水污染治理；水环境污染防治服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；文化场馆管理服务；组织文化艺术交流活动；游艺及娱乐用品销售；玩具、动漫及游艺用品销售；数字创意产品展览展示服务；货物进出口；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；商业综合体管理服务；园区管理服务；集贸市场管理服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；会议及展览服务；专业设计服务；文艺创作；旅游开发项目策划咨询；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；游览景区管理；城市公园管理；休闲观光活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程设计；建设工程施工；自来水生产与供应；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；网络文化经营；文物保护工程施工；旅游业务；住宿服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）		
公司类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	洛阳市洛龙区财政局持股 100.00%		

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，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

该项目位于洛龙区，长夏门街以东、用地界以西、展览东路以南、牡丹东路绿化控制线以北区域。

1.5 建设规模及内容

本项目 2023 年纳入省棚户区改造计划，涉及洛龙区二郎庙村城中村改造项目二期东区规划用地面积 33,057.126m²（约 49.586 亩），共安置户数 391 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，以及小区内场地硬化、给排水、供配电和其他配套设施。主要建设内容为：总建筑面积 81,987.51 平方米，地上总建筑面积 59,670.82 平方米，包括住宅 55,620.05 平方米；社区配套用房 3,285.97 平方米；变电室、开闭所、消防控制室 615.53 平方米；公厕、门卫 149.27 平方米。地下总建筑面积 22,316.69 平方米，其中包括人防地下室 4,301.89 平方米，地下车库 18,014.8 平方米。机动车停车位 591 辆，非机动车停车位 470 辆。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目名称	数量/面积	单位	占比/备注
一	用地及安置指标			
1	用地面积	33,057.13	m ²	约 49.586 亩
2	安置户数	391	户	
二	总建筑面积	81,987.51	m ²	100.00%
(一)	地上总建筑面积	59,670.82	m ²	占总面积 72.78%
1	住宅建筑	55,620.05	m ²	占地上面积 93.21%
2	社区配套用房	3,285.97	m ²	占地上面积 5.51%
3	变电室、开闭所、消防控制室	615.53	m ²	占地上面积 1.03%
4	公厕、门卫	149.27	m ²	占地上面积 0.25%

序号	项目名称	数量/面积	单位	占比/备注
(二)	地下总建筑面积	22,316.69	m ²	占总面积 27.22%
1	人防地下室	4,301.89	m ²	占地下面积 19.28%
2	地下车库	18,014.80	m ²	占地下面积 80.72%
三	停车位			
1	机动车停车位	591	辆	
2	非机动车停车位	470	辆	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，计划于 2026 年 9 月开工，预计完工时间 2029 年 8 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 32,740.36 万元。其中：自筹资金 6,740.36 万元，专项债券资金 26,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
资本金	自筹资金	2,200.00	2,300.00	2,240.36	6,740.36	20.59%
	小计	2,200.00	2,300.00	2,240.36	6,740.36	20.59%
建设资金	专项债券资金	26,000.00			26,000.00	79.41%
	小计	26,000.00			26,000.00	79.41%
合计		28,200.00	2,300.00	2,240.36	32,740.36	100.00%
占比		86.13%	7.02%	6.84%	100.00%	

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

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得洛阳市洛龙区发展和改革委员会《关于洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）可行性研究报告的批复》（洛龙发改审批〔2025〕21 号）、《关于洛龙区二郎庙村城中村改造项目（二期）业主变更的批复》（洛龙发改审批〔2026〕42 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龙跃产业投资有限公司，主管部门为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位以及资金使用单位为洛阳龙跃产业投资有限公司，后续由洛阳龙跃产业投资有限公司负责项目的建设运营。

关于项目债券资金使用，由洛阳龙跃产业投资有限公司按照建设进度，向当

地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由洛阳龙跃产业投资有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由洛阳龙跃产业投资有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由洛阳龙跃产业投资有限公司负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作的意见（豫政〔2014〕17号）》指出“棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程。通过加快推进棚户区改造，让更多的棚户区居民住房条件早日得到改善，有利于缓解城市内部二元结构矛盾，增强城市对人口的吸纳能力和综合承载力，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”。

近年来，洛阳市认真落实省委、省政府和省住建厅棚改工作的各项决策部署和安排，持续推进棚户区、城中村改造，把改善群众居住环境作为出发点和落脚点，坚持走以人为本的新型城镇化道路。积极破解棚改融资瓶颈，构建以政府为主导的财政建设新机制，通过采用政府购买棚改服务、推广政府与社会资本合作模式、构建多元化棚改实施主体，争取政策性银行金融支持等多种方式破解融资瓶颈，加快推进全市棚改项目实施进度。截至目前，全市累计开工各类棚户区改造安置房项目 339 个 30.70 万套，已建成交付 243 个项目 20 万套安置房，建成交付率 62.80%，安置群众 13.40 万户，惠及 46.80 万人；2021 年，棚户区改造项目 28 个 35,206 套安置房，占全省新开工任务总量的三分之一，居全省第一；基本建成 10 个项目 8,094 套。基本建成率 270.00%。

本项目城中村多建设于八九十年代，建筑密度高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，缺乏整体规划，随意建造的临时小屋随处可见，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，村民居住环境差，配套公共服务设施不足以满足居民群众的生产生活需要。项目区的棚户区不仅严重影响了城市的美观，而且阻碍了城市化进程，制约了城市的发展，对其改造已刻不容缓。为了全面落实国务院决策部署，坚持走以人为本的新型城镇化道路，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，突出稳增长、惠民生，加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，加快基础设施配套建设，积极推动经济社会和谐发展。

本项目的建设是积极贯彻落实国家、河南省、洛阳市等各级政府关于棚户区改造、城中村改造建设的具体要求，致力于改善城区生态环境和城镇居民的人居环境，同时推动项目区城市文明建设步伐，不断提高洛阳市经济社会发展水平。

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

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旧区域，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。

该项目紧扣洛龙区城市发展布局，衔接天街片区整体规划，打破原区域空间壁垒，推动安乐、水磨与周边区域的深度融合。项目建设过程中，将同步完善区域交通路网、生态绿化等基础设施，补齐区域发展短板，优化城市空间结构，推动区域功能升级。同时，安置区的规范化建设将提升区域整体风貌，助力洛龙区打造高品质城市片区，推动城市形象持续优化，为区域经济社会高质量发展奠定坚实基础。

2.4 经济效益

城市更新进程中，安置项目既是保障民生的底线工程，更是激活区域经济活力、优化发展格局的重要抓手。项目的推进，立足区域发展实际，紧扣民生保障与经济发展双向赋能的核心目标，不仅有效破解了征迁群众的安置难题，更从产业联动、要素配置、城乡融合等多维度释放经济动能，为洛龙区高质量发展注入

持久动力，其经济影响兼具即时效应与长远价值，值得深入剖析与总结。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。

2.5 项目公益性

项目通过科学规划安置方案、规范安置流程，充分尊重群众意愿，保障群众合法权益，有效化解了原区域发展与群众安居之间的矛盾，减少了因拆迁安置引发的各类纠纷。同时，项目的推进能够带动相关产业发展，为群众提供更多就业机会，拓宽增收渠道，缓解就业压力，进一步凝聚社会共识，营造安定有序、共建共享的良好社会氛围。

二郎庙片区承载着当地独特的地域文化和民俗风情，是洛龙区地域文脉的重要组成部分。项目在建设过程中，注重保护区域文化元素，避免过度商业化、同质化开发，通过合理规划，保留地域文化记忆，让涉迁群众在新的居住环境中依然能感受到本土文化的归属感。同时，安置区汇聚不同片区群众，促进了地域文化的交流融合，丰富了区域文化内涵，推动形成兼具时代特色与本土底蕴的文化氛围。

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.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.《建设工程工程量清单计价标准》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》（HA01-31-2016）；
- 6.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 7.《建设项目投资估算编审规程》；
- 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.勘察设计的费用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；
- 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〔2011〕534号文的规定计取；
- 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；
- 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.《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；
- 18.城市配套费：按照洛政办〔2017〕95号规定计费；
- 19.基本预备费按5.00%计取；
- 20.其它费用按有关规定计取。

3.3 投资估算表

项目总投资 32,740.36 万元，建筑工程安装费 22,912.47 万元，建设其他费 5,311.67 万元，预备费 1,411.22 万元，建设期利息 3,105.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	投资估算					经济技术指标		
	工程项目/费用名称	建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值
一	工程费用	17,658.29	4,414.58	839.61	22,912.47			
1	地上建筑	11,836.28	2,959.07		14,795.35			
1.1	住宅建筑	10,679.05	2,669.76		13,348.81	m²	55,620.05	2,400.00
1.2	社区配套设施	678.23	169.56		847.78	m²	3,285.97	2,580.00
1.3	配电所、开闭所、消防控制室	443.18	110.80		553.98	m²	615.53	9,000.00
1.4	公厕、门卫	35.83	8.96		44.78	m²	149.27	3,000.00
2	地下建筑	5,211.89	1,302.97		6,514.86			
2.1	地下车库	4,179.43	1,044.86		5,224.29	m²	18,014.80	2,900.00
2.2	人防地下室	1,032.45	258.11		1,290.57	m²	4,301.89	3,000.00
3	总图及附属工程	610.13	152.53	189.61	952.26			
3.1	道路硬化	138.07	34.52		172.59	m²	10,152.24	170.00
3.2	绿化	101.82	25.45		127.27	m²	11,569.99	110.00
3.3	室外照明	158.67	39.67		198.34	m²	33,057.13	60.00
3.4	室外给排水	211.57	52.89		264.46	m²	33,057.13	80.00
3.5	燃气费			97.75	97.75	户	391	2,500.00
3.6	二次供水费			33.06	33.06	m²	33,057.13	10.00

序号	投资估算					经济技术指标		
	工程项目/费用名称	建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值
3.7	机动车充电桩			58.80	58.80	个	168	3,500.00
4	设备费			650.00	650.00			
4.1	电梯			650.00	650.00	台	26	250,000.00
二	工程建设其他费用			5,311.67	5,311.67			
1	工程勘察费			183.30	183.30		22,912.47	0.008
2	工程设计费			343.69	343.69		22,912.47	0.015
3	前期工作咨询费			26.30	26.30			
4	环境影响咨询费			20.38	20.38			
5	文物普探费			14.53	14.53		16,513.50	8.00 元/m²
6	招标代理费			11.46	11.46		22,912.47	0.0005
7	工程造价咨询服务费			228.12	228.12		22,912.47	0.01
8	水土保持方案编制费			27.90	27.90			
9	工程监理费			160.39	160.39		22,912.47	0.007
10	建设单位管理费			183.30	183.30		22,912.47	0.008
11	消防检测费			37.74	37.74		75,802.71	1.20 元/m²
12	城市基础设施配套费			3,774.41	3,774.41		75,802.71	120.00 元/m²
13	施工图审查费			36.66	36.66		22,912.47	1.60‰
14	场地准备及临时设施费			229.12	229.12		22,912.47	0.01

序号	投资估算					经济技术指标		
	工程项目/费用名称	建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值
15	工程保险费			34.37	34.37		22,912.47	1.50‰
三	建设预备费			1,411.22	1,411.22	(一+二) ×5.00%		
四	建设期利息			3,105.00	3,105.00			
五	合计	17,658.29	4,414.58	10,667.49	32,740.36			

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

本项目形成资产为：

本项目 2023 年纳入省棚户区改造计划，涉及洛龙区二郎庙村城中村改造项目二期东区规划用地面积 33,057.126m²（约 49.586 亩），共安置户数 391 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，以及小区内场地硬化、给排水、供配电和其他配套设施。主要建设内容为：总建筑面积 81,987.51 平方米，地上总建筑面积 59,670.82 平方米，包括住宅 55,620.05 平方米；社区配套用房 3,285.97 平方米；变电室、开闭所、消防控制室 615.53 平方米；公厕、门卫 149.27 平方米。地下总建筑面积 22,316.69 平方米，其中包括人防地下室 4,301.89 平方米，地下车库 18,014.8 平方米。机动车停车位 591 辆，非机动车停车位 470 辆。

预计价值为 32,740.36 万元，资产权益归属和资产持有单位为洛阳龙跃产业投资有限公司，收益主要为土地出让收入，收入上缴财政，上缴比例为 74.49%。

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26,000.00万元。其中：2026年计划使用债券资金26,000.00万元，本次申请使用3,500.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，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	还本付息 合计
第 1 年		26,000.00		26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第 2 年	26,000.00			26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第 3 年	26,000.00			26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第 4 年	26,000.00			26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第 5 年	26,000.00		26,000.00		4.50%	1,170.00	27,170.00
合计		26,000.00	26,000.00			5,850.00	31,850.00

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

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 根据国家年度统计公报，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%、0.20%，四年平均涨幅为 0.65%；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设 3 年，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 5 年），收益期 2 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 133.43 亩	土地出让收入	67,448.90	100.00%
合计			67,448.90	100.00%

(1) 项目需求分析

①与当地未来规划高度契合，是《区“十五五”规划纲要》确定的重点工程。

本项目已直接列入《区“十五五”规划纲要》专栏 6“城市建设重点工程”之“城市有机更新”板块，纲要明确要求“实施二郎庙城市更新、八里堂三期城中村改造、关林片区皂角树老村改造等重点项目”；本项目正是“二郎庙城市更新”的核心组成和先行工程。纲要提出“大力实施城市更新，以‘留改拆’并举、‘绣花式’更新为路径，聚焦民生痛点与城市短板……通过补齐发展短板、强化功能供给、改善人居环境，推动城市有机更新”。本项目建设内容与这一部署完全对应。纲要第一节“全力提速安置房建设”明确“扎实推进安置房攻坚行动，把安置房建设作为民生大事抓紧抓好……‘十五五’期间，确保按期建成交付 15 个安置项目，推动 1.60 万户、6 万余名群众回迁新居”。

本项目 2023 年已纳入河南省棚户区（城中村）改造计划，承担 391 户涉迁群众安置任务，是洛龙区安置房攻坚行动的重要组成部分。同时，纲要要求“完善‘保障+市场’住房供应体系”“‘十五五’末，通过新建、改建、改造、富余安置房转化等多种模式，筹集保障性租赁住房 2000 套，配售性保障房 1000 套以上”。

本项目建成后形成的 55,620.05 平方米标准化安置住宅直接充实全区保障性住房供给，并预留富余安置房转化空间；纲要提出“加快完整社区建设，以‘15 分钟生活圈’为标准……‘十五五’末，基本实现完整社区全覆盖”，本项目同步配建社区配套用房 3,285.97 平方米、机动车停车位 591 个（含充电桩 168 个）、非机动车停车位 470 个及变配电、消防、公厕、门卫等设施，按完整社区标准规划建设。

②与当地资源禀赋、本地特色深度契合，服务隋唐洛阳城天街文脉轴线的整体重塑。

项目位于洛龙区长夏门街以东、展览东路以南、牡丹东路绿化控制线以北区域，紧邻隋唐洛阳城天街遗址轴线和定鼎门遗址，地处《区“十五五”规划纲要》

确定的“隋唐里坊文化展示区”辐射范围。纲要明确提出“配合推进洛阳市重点工程天街遗址保护展示贯通、天津桥遗址展示、历史中轴线复原等项目”，并以“天街十二坊”为核心，系统推进安业坊、宣风坊、宜人坊、明义坊、大同坊等隋唐里坊展示活化利用；同时把“着力建设二郎庙特色商业街区、定鼎门南广场、隋唐洛阳城天街等活力特色街区”列为塑造独特城市风貌的重要抓手，提出“依托关林庙、隋唐洛阳城天街等历史资源，打造二郎庙特色商业街区、定鼎门南广场文化综合体，引入非遗展示、文创体验、特色餐饮等业态”。

二郎庙村现状建筑低矮杂乱、街巷无序，与天街中轴线周边“盛世隋唐”的城市风貌要求形成明显反差。本项目通过实施改造，拆除杂乱建筑、规整用地边界、提升建筑风貌，为二郎庙特色商业街区、定鼎门南广场等重点功能载体落地腾出空间、打好基础，是将本地“古都文化+里坊文脉”特色资源转化为发展优势的必要前置工程。项目建设还将落实纲要“严控建筑风貌协调，在历史文化建筑周边区域划定风貌控制区”的要求，在建筑高度、风格、色彩上与历史风貌相协调，保留二郎庙片区地域文化记忆，避免过度商业化、同质化开发。

③与当地产业基础有机衔接，为区域产业升级提供空间与人口支撑。

洛龙区是洛阳市主城核心区，2021—2025年地区生产总值年均增长5.72%，综合经济实力居全市前列，具备承载大规模城市更新的财政能力和产业基础。从产业方向看，纲要提出“加快把文旅产业打造成为支柱产业、民生产业、幸福产业”，培育汉服、研学、演艺、民宿、康养等业态，并“联动大河荟、定鼎门天街、阳光里、明义坊等特色街区”构建主客共享消费空间。

本项目地处天街—关林文旅产业带腹地，改造后片区人居环境、人口聚集度和消费承接能力同步提升，将为周边特色街区和商圈提供稳定的居住人口与消费支撑。

从要素市场看，项目实施后可腾退拆迁可供出让土地133.43亩；据中国土地市场网公开数据，2025年以来洛龙区及周边同类住宅用地4宗成交案例平均单价543.21万元/亩（实施方案表5-2），片区土地市场交易活跃，表明洛龙区城镇化和产业人口集聚对住宅用地具有真实持续的需求，本项目以土地出让净收入实现融资平衡具有扎实的市场基础和产业支撑。

④与行业发展趋势同频共振。一是顺应城市发展由“增量扩张”转向“存量提

质”的趋势。

党中央、国务院将城中村改造作为重大民生工程和发展工程作出系统部署，《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）进一步优化专项债券管理机制，保障性安居工程和城市更新领域持续获得债券资金支持，本项目正是这一趋势下洛龙区实施城市更新行动的具体落点。二是对接“好房子”建设标准。纲要明确“围绕安全、舒适、绿色、智慧标准，全链条提升住房设计、建造、维护、服务水平，推进‘好房子’项目建设，‘十五五’末，落地建设‘好房子’项目10个以上”，本项目按现行规范同步配建人防地下室4,301.89平方米、消防控制室、二次供水、充电桩等设施，执行新标准、新材料、新工艺。三是契合安置房建设多元化融资趋势。纲要“全力提速安置房建设”一节明确要求“通过片区建设，拓宽融资渠道，多方筹措资金，做好安置小区建设资金保障”

（2）当前当地需要解决的主要短板问题

①涉迁群众回迁安置任务紧迫。

二郎庙村城中村改造项目（二期）涉及安置391户，涉迁群众过渡时间较长，回迁安置诉求强烈。尽快建成安置房、让群众早日回迁新居，是当前洛龙区最突出、最紧迫的民生问题。

②人居环境与安全隐患突出。

项目区域城中村建筑多建于上世纪八九十年代，建筑密度高、采光通风条件差，临时搭建物多，各类管线杂乱无章，排水排污不畅，街巷狭窄拥挤，存在严重的消防隐患和公共卫生风险，与现代化中心城区的发展要求差距明显。

③市政基础设施和公共服务配套不足。

片区内部给排水、供配电、燃气、停车等市政设施标准低、容量不足，公共活动空间匮乏，社区服务设施和“15分钟生活圈”要素不完善，难以满足群众对高品质生活的需要，也制约了片区整体形象提升。

④低效用地制约片区能级提升。

二郎庙村建设用地位于隋唐洛阳城天街遗址轴线与关林—定鼎门文旅产业带之间，现状土地利用效率低、环境面貌差，直接影响天街遗址保护展示贯通、二郎庙特色商业街区、定鼎门南广场等《区“十五五”规划纲要》重点项目的布局落

地，是片区开发亟待打通的堵点问题。

综上所述，项目单位提出了本项目的建设。

(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 出让土地面积

本项目涉及安置村庄范围面积为 133.43 亩，均为住宅用地。根据实际情况与洛阳市自然资源和规划局洛龙区分局沟通，本项目预计于 2029 年开始平均出让土地，两年内完成出让。2029 年预计完成土地出让 45.00%，2030 年完成土地出让 55.00%。

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	使用人	取得时间	地块位置	地块性质	面积 (亩)	面积 (平方米)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)
1	河南省中成房地产开发有限公司	2025/7/22	洛龙区太康东路与尚贤街东南角	住宅用地	59.93	39,953.71	35,226.00	587.78
2	河南浩德文澜置业有限公司	2025/5/29	洛龙区太康东路与唐坊街东北角	住宅兼容商业用地	57.72	38,482.58	33,182.00	574.84
3	洛阳星官建设咨询有限公司	2026/3/18	洛龙区通衢路与金寨街西南角	住宅用地	92.20	61,467.67	46,101.00	500.01
4	河南兴域置业有限公司	2025/12/16	西工区融欢路与红山大街东南角	住宅用地	71.96	47,975.47	36,716.00	510.21
平均值					543.21			

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运营期第 1 年以

500.00 万元/亩进行测算。

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%、0.20%；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%；本次预测土地价格增长率按照 2.00%增长率预测。

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.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。

6.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。

7.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。

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 4 年	第 5 年
一、出让收入	67,448.90	30,020.00	37,428.90
住宅用地收储土地面积（亩）		60.04	73.39
单价（万元/亩）		500.00	510.00
二、成本合计	24,690.19	10,989.73	13,700.46
1.上解省财政费用	2,023.47	900.60	1,122.87
2.农业土地开发资金	173.46	78.05	95.41
3.国有土地收益基金	1,348.98	600.40	748.58
4.保障性安居工程资金	2,023.47	900.60	1,122.87
5.教育基金	6,187.96	2,754.04	3,433.92
6.农田水利保障基金	6,187.96	2,754.04	3,433.92
7.轨道交通发展专项资金	6,744.89	3,002.00	3,742.89
三、净收益	42,758.71	19,030.27	23,728.44

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
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	67,448.90				30,020.00	37,428.90
经营活动支出（含税费）	24,690.19				10,989.73	13,700.46
经营活动产生的现金净额	42,758.71				19,030.27	23,728.44
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出	32,740.36	28,200.00	2,300.00	2,240.36		
投资活动产生的现金净额	-32,740.36	-28,200.00	-2,300.00	-2,240.36		
三、融资活动产生的现金						
自筹资金	6,740.36	2,200.00	2,300.00	2,240.36		
债券资金	26,000.00	26,000.00				
银行借款						
偿还债券本金	26,000.00					26,000.00
偿还银行借款本金						
支付运营期债券利息	2,340.00				1,170.00	1,170.00
支付银行借款利息						

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
融资活动产生的现金净额	4,400.36	28,200.00	2,300.00	2,240.36	-1,170.00	-27,170.00
四、净现金流量	14,418.71				17,860.27	-3,441.56
五、累计现金流量	14,418.71				17,860.27	14,418.71

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		1,170.00	1,170.00	
第 2 年		1,170.00	1,170.00	
第 3 年		1,170.00	1,170.00	
第 4 年		1,170.00	1,170.00	19,030.27
第 5 年	26,000.00	1,170.00	27,170.00	23,728.44
合计	26,000.00	5,850.00	31,850.00	42,758.71
本息覆盖倍数	1.34			

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

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 42,758.71 万元，应付债券本金及利息合计 31,850.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.34 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事

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

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

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

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

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

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

卢氏县火车站站前广场和衙前村营子
村棚户区改造项目实施方

日期：二〇二五年九月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	2
1.7 总投资及资金筹措	3
1.8 项目手续	3
1.9 债券资金使用合规性	3
1.10 项目资金保障措施	4
1.11 主管部门责任	4
1.12 项目主体及运作模式	4
第二章 项目社会经济效益	6
2.1 项目的提出	6
2.2 政策背景	7
2.3 社会效益	7
2.4 经济效益	8
2.5 项目公益性	9
第三章 项目投资估算	10
3.1 估算范围	10
3.2 估算说明	10
3.3 投资估算表	10
3.4 专项债券形成资产情况	14
第四章 项目专项债券融资方案	15
4.1 编制依据	15
4.2 债券使用计划及期限	15
4.3 债券信息披露	16
4.4 投资者保护措施	17
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	18

5.1 应付债券本息情况	18
5.2 经营现金流分析	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	33

第一章 项目概况

1.1 项目名称

卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为卢氏县住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为卢氏县住房和城乡建设局。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	卢氏县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	1141122400582739X4
机构性质	机关单位
负责人	吕海波
机构地址	卢氏县翰林路中段
赋码机关	中共卢氏县委机构编制委员会办公室

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

1.3 项目性质

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

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

1.4 建设地点

卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目改造范围位于卢氏县卜相河东，花园河西，洛河南，涉及横涧乡照村行政村安底、东照村、西照村。

1.5 建设规模及内容

本项目改造范围位于卢氏县卜相河东，花园河西、洛河南，涉及横涧乡照村行政村安底、东照村、西照村三个村 511 户居民，改造面积 226.00 亩，拆迁房屋建筑面积 151,800.00 平方米（其中住宅面积 131,140.00 平方米，其他建筑面积 20,660 平方米）。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目	单位	数量
一	拆迁户数	户	510
二	拆迁人口	人	1,608
三	用地面积	m ²	62,605.53
四	总建筑面积	m ²	264,201.86
五	地上建筑面积	m ²	165,144.70

1.6 建设期

本项目计划建设周期 24 个月，开工日期 2020 年 6 月，受场区内部分房屋未拆除、拆迁补偿款不到位等情况影响，预计完工时间 2026 年 12 月。

1.7 总投资及资金筹措

项目总投资为 71,063.27 万元，本项目计划申请使用债券资金总额 37,000.00 万元，剩余资金 34,063.27 万元由财政统筹安排。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计	占比
财政预算资金	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	9,063.27	34,063.27	47.93%
专项债券资金	10,000.00			3,000.00	7,200.00	16,800.00	37,000.00	52.07%
合计	15,000.00	5,000.00	5,000.00	8,000.00	12,200.00	25,863.27	71,063.27	100.00%
占比	21.11%	7.04%	7.04%	11.26%	17.17%	36.39%	100.00%	

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

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得卢氏县发展和改革委员会《关于卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（卢发改〔2018〕159 号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改

造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

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

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

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为卢氏县住房和城乡建设局，主管部门为卢

氏县住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为卢氏县住房和城乡建设局，项目建设及运营单位均为卢氏县住房和城乡建设局。

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

关于项目收益收缴，由卢氏县住房和城乡建设局负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由卢氏县住房和城乡建设局根据运营情况及时向卢氏县财政局上缴项目运营收益，由卢氏县财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章 项目社会效益

2.1 项目的提出

河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作的意见（豫政〔2014〕17号）》指出，棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程。通过加快推进棚户区改造，让更多的棚户区居民住房条件早日得到改善，有利于缓解城市内部二元结构矛盾，增强城市对人口的吸纳能力以卢氏县火车站站前广场、衙前村、营子村城市规划区域内房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生和综合承载力，推进以人为核心的新型城镇化建设；有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题；有利于增加普通商品住房供应，拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区居民住宅，大部分为上世纪 70-80 年代由村民自建的自然村落房屋，建房质量受当时技术水平和当地长期建房习惯的影响，结构安全性不高，且村民私搭乱建现象严重，导致该区域存在房屋密度高、采光通风条件差，部分房屋已经成为危房，配套基础设施不完善，环境卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤等问题，且存在严重的消防安全隐患，村民居住环境令人堪忧，该区域已经成为制约卢氏县城市发展的瓶颈，因此急需对其进行改造。

为了贯彻落实国家、河南省及卢氏县各级政府关于棚户区改造的

实施指导意见，改善卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区居民居住环境和生活水平，同时推动卢氏县棚户区改造步伐，不断提高卢氏县的经济发展水平，提出了卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目的建设。

基于以上，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合国务院办公厅发布《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国办发〔2007〕第 24 号）、国务院下发《关于中央投资支持国有工矿棚户区改造有关问题的通知》（建保〔2010〕第 56 号）、国务院办公厅印发《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕第 36 号）等规划要求。

2.3 社会效益

棚户区改造项目是统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展的重要抓手，是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是推动城市建设的重要举措。

本项目的建设具有较好的社会效益，具体表现在以下方面：

本项目建设可以节约大量土地，有效节约土地，提高土地集约利用率。落实城市土地利用总体规划，拉动城市建设的全方位发展。

改善城市环境、提高城市形象，是展示城市外部形象、扩大招商引资、促进经济发展和构建社会和谐的重要措施，城市居民的生活环境是城市环境的重要组成部分，因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。一些居民居住条件非常简陋，已不利于各项城市建设。本

项目通过棚户区改造，不仅有利于改善居民的生活环境，提升城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。

本区域交通便利，通过对征收区域的新规划建设，必将有助于改善该区域供水、供电、供气、道路、通讯、热力、城市面貌等方面，促进城市建设进程。其环境效益不仅对本地段而言，对整个城市建设环境友好型社会具有全局性的战略意义。

本项目的整体实施，不仅将改善居民的居住条件，拉动该区域城市基础设施的建设，还可促进 GDP 的良性增长，提供数百人的就业机会，从而推动城市经济的又好又快发展。

2.4 经济效益

本项目的实施一方面可以彻底改变区域当前“脏、乱、差”的环境，消除不稳定因素，使居民可以安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展做多贡献；另一方面，通过项目的建设，可使区域基础设施、生态环境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、体育、娱乐、商业等各种业态为一体的居者心怡、来者心悅的现代化宜居城区，使生活工作于此的人们可以享受到城区的成熟配套，更能充分乐享高配置市政、优越的环境、无限的活力和广阔的升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资筹码，最终推动整个地区经济社会的又好又快发展。

因此，项目的实施是促进区域自身发展、提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资筹码的有效途径。

2.5 项目公益性

通过项目的建设，可使区域基础设施、生态环境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、体育、娱乐、商业等各种业态为一体的居者心怡、来者心悅的现代化宜居城区，使生活工作于此的人们可以享受到城区的成熟配套，更能充分乐享高配置市政、优越的环境、无限的活力和广阔的升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资筹码，最终推动整个地区经济社会的又好又快发展。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

该项目投资估算范围包括项目的工程费用，工程建设其他费用，基本预备费以及建设期利息等。

3.2 估算说明

项目投资估算参考的文件：

- 1.项目征收补偿安置方案；
- 2.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 3.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 4.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 5.建筑固定资产投资以现行建筑固定资产投资标准及费率为依据；
- 6.设备工程材料价格以市场价格价并参考供应商报价情况估算。

3.3 投资估算表

本项目总投资为 71,063.27 万元，其中：工程费用 44,411.02 万元，工程建设其他费用 17,980.90 万元，预备费 4,991.35 万元，建设期利息 3,680.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元/m²）
—	第一部分工程费用	34,889.43	7,880.29	1,641.30		44,411.02			
1	建筑工程	32,552.96	5,744.65			38,297.60	m²	185,916.65	
1.1	地上建筑工程	27,406.94	4,836.53			32,243.46	m²	165,144.70	
1.1.1	住宅	26,038.81	4,595.09			30,633.90	m²	157,096.89	1,950.00
1.1.2	社区配套用房	1,368.13	241.43			1,609.56	m²	8,047.81	2,000.00
1.2	地下建筑工程	5,146.02	908.12			6,054.15	m²	20,771.95	
1.2.1	住宅地下室	2,111.52	372.62			2,484.15	m²	8,871.95	2,800.00
1.2.2	人防	3,034.50	535.50			3,570.00	m²	11,900.00	3,000.00
1.3	地下车库	18,631.88	3,287.98			21,919.86	m²	78,285.21	2,800.00
2	设备购置		182.37	1,641.30		1,823.67			
2.1	电梯		108.00	972.00		1,080.00	部	24.00	450,000.00
2.2	变配电、燃气、热力设备		74.37	669.30		743.67	m²	185,916.65	
2.2.1	变配电设备		37.18	334.65		371.83	m²	185,916.65	20

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元/m²）
2.2.2	热力设备		18.59	167.32		185.92	m²	185,916.65	10
2.2.3	燃气设备		18.59	167.32		185.92	m²	185,916.65	10
3	辅助工程	2,336.47	1,953.28			4,289.75			
3.1	道路及硬化	828.86				828.86	m²	27,628.67	300
3.2	地面停车场	114.12				114.12	m²	4,389.40	260
3.3	绿地	281.72				281.72	m²	18,781.51	150
3.4	大门及围墙	60.00				60.00	项	1.00	600,000.00
3.5	室外管网工程	1,051.76	1,953.28			3,005.04			
3.5.1	给排水	219.12	406.93			626.05	m²	62,605.03	100
3.5.2	电力	328.68	610.40			939.08	m²	62,605.03	150
3.5.3	弱电	219.12	406.93			626.05	m²	62,605.03	100
3.5.4	燃气	175.29	325.55			500.84	m²	62,605.03	80
3.5.5	热力	109.56	203.47			313.03	m²	62,605.03	50
二	第二部分其他费用				17,980.90	17,980.90			
1	征迁补偿费用				8,044.28	8,044.28	项	1.00	80,442,820.00
2	安置区土地征用费				6,949.16	6,949.16	亩	93.91	740,000.00
3	项目建设管理费				573.59	573.59		54,199.14	1.06%

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元/m ² ）
4	建设项目前期工作咨询费				47.90	47.90		44,411.02	0.11%
5	工程勘察费				355.29	355.29		44,411.02	0.80%
6	工程设计费				809.00	809.00		44,411.02	1.82%
7	工程监理费				550.32	550.32		44,411.02	1.24%
8	环境影响评价费用				13.51	13.51		44,411.02	0.03%
9	招标代理服务费用				33.43	33.43		44,411.02	0.08%
10	工程造价咨询费				186.13	186.13		42,769.72	0.44%
11	工程保险费				133.23	133.23		44,411.02	0.30%
12	场地准备及临时设施费				222.06	222.06		44,411.02	0.50%
13	劳动安全卫生评审费				44.41	44.41		44,411.02	0.10%
14	消防设施及电气安全监测服务费				18.59	18.59		185,916.65	1
三	预备费				4,991.35	4,991.35		62,391.92	8.00%
四	建设期利息				3,680.00	3,680.00			
五	项目总投资	34,889.43	7,880.29	1,641.30	26,652.25	71,063.27			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 专项债券形成资产情况

本项目专项债券形成资产相关内容具体如下：

资产类型		数量	预估价值 (万元)	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否 上缴 财政	上缴财 政比例
一级科目	二级科目							
固定资产	住宅	157,096.89 m²	30,633.90	卢氏县住房和城乡建设局	卢氏县住房和城乡建设局	出让和销售收入	是	77.31%
	社区配套用房	8,047.81 m²	1,609.56					
	住宅地下室	8,871.95 m²	2,484.15					
	人防	11,900.00 m²	3,570.00					
	地下车库	78,285.21 m²	21,919.86					
	电梯	24 部	1,080.00					
	变配电、燃气、热力设备	185,916.65 m²	743.67					
	道路及硬化	27,628.67 m²	828.86					
	地面停车场	4,389.40 m²	114.12					
	绿地	18,781.51 m²	281.72					
	大门及围墙	1 项	60.00					
	室外管网工程	1 项	3,005.04					

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划及期限

项目总投资为 71,063.27 万元, 本项目计划申请使用债券资金总

额 37,000.00 万元。其中：2021 年已发行 10,000.00 万元，2024 年已发行 3,000.00 万元，2025 年已发行 7,200.00 万元，2026 年计划使用 16,800.00 万元，2026 年 2 月已发行 3,500.00 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 5 年，每年付息一次，到期一次性还本并支付最后一次利息。

2. 债券资金使用计划

已发行情况如下：

金额单位：人民币万元

发行时间	发行额	利率	期限	所属债券	还本方式
2021/7/8	2,000.00	3.20%	5	2021 年河南省专项债券三十二期（棚改专项债）	每年付息一次，到期一次还本
2021/8/17	8,000.00	2.97%	5	2021 年河南省专项债券四十期（棚改专项债）	
2024/8/22	2,800.00	1.94%	5	2024 年河南省专项债券三十六期（棚改专项债）	
2024/9/25	200.00	1.78%	5	2024 年河南省专项债券四十五期（棚改专项债）	
2025/2/25	2,000.00	1.61%	5	2025 年河南省专项债券九期（棚改专项债）	
2025/5/27	3,200.00	1.61%	5	2025 年河南省专项债券二十期（棚改专项债）	
2025/11/26	2,000.00	1.69%	5	2025 年河南省专项债券一百零一期（棚改专项债）	
2026/2/5	3,500.00	1.63%	5	2026 年河南省专项债券六期（棚改专项债）	

4.3 债券信息披露

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

目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

1. 专项债券应付本息

(1) 已发行专项债券情况

金额单位：人民币万元

发行时间	发行额	利率	期限	所属债券	还本方式
2021/7/8	2,000.00	3.20%	5	2021 年河南省专项债券三十二期（棚改专项债）	每年付息一次， 到期一次还本
2021/8/17	8,000.00	2.97%	5	2021 年河南省专项债券四十期（棚改专项债）	
2024/8/22	2,800.00	1.94%	5	2024 年河南省专项债券三十六期（棚改专项债）	
2024/9/25	200.00	1.78%	5	2024 年河南省专项债券四十五期（棚改专项债）	
2025/2/25	2,000.00	1.61%	5	2025 年河南省专项债券九期（棚改专项债）	
2025/5/27	3,200.00	1.61%	5	2025 年河南省专项债券二十期（棚改专项债）	
2025/11/26	2,000.00	1.69%	5	2025 年河南省专项债券一百零一期（棚改专项债）	
2026/2/5	5,000.00	1.63%	5	2026 年河南省专项债券六期（棚改专项债）	

还本付息方式如下：

a. 2021 年 7 月 8 日发行 2,000.00 万元

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,000.00		2,000.00	3.20%	64.00	64.00
第 2 年	2,000.00			2,000.00	3.20%	64.00	64.00
第 3 年	2,000.00			2,000.00	3.20%	64.00	64.00
第 4 年	2,000.00			2,000.00	3.20%	64.00	64.00
第 5 年	2,000.00		2,000.00	0.00	3.20%	64.00	2,064.00
合计		2,000.00	2,000.00			320.00	2,320.00

b. 2021 年 8 月 17 日发行 8,000.00 万元

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		8,000.00		8,000.00	2.97%	237.60	237.60
第 2 年	8,000.00			8,000.00	2.97%	237.60	237.60
第 3 年	8,000.00			8,000.00	2.97%	237.60	237.60
第 4 年	8,000.00			8,000.00	2.97%	237.60	237.60
第 5 年	8,000.00		8,000.00	0.00	2.97%	237.60	8,237.60
合计		8,000.00	8,000.00			1,188.00	9,188.00

c.2024 年 8 月 22 日发行 2,800.00 万元

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,800.00		2,800.00	1.94%	54.32	54.32
第 2 年	2,800.00			2,800.00	1.94%	54.32	54.32
第 3 年	2,800.00			2,800.00	1.94%	54.32	54.32
第 4 年	2,800.00			2,800.00	1.94%	54.32	54.32
第 5 年	2,800.00		2,800.00	0.00	1.94%	54.32	2,854.32
合计		2,800.00	2,800.00			271.60	3,071.60

d.2024 年 9 月 25 日发行 200.00 万元

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		200.00		200.00	1.78%	3.56	3.56
第 2 年	200.00			200.00	1.78%	3.56	3.56
第 3 年	200.00			200.00	1.78%	3.56	3.56
第 4 年	200.00			200.00	1.78%	3.56	3.56
第 5 年	200.00		200.00	0.00	1.78%	3.56	203.56
合计		200.00	200.00			17.80	217.80

e.2025 年 2 月 25 日发行 2,000.00 万元

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
----	------	------	------	------	------	------	------

第 1 年		2,000.00		2,000.00	1.61%	32.20	32.20
第 2 年	2,000.00			2,000.00	1.61%	32.20	32.20
第 3 年	2,000.00			2,000.00	1.61%	32.20	32.20
第 4 年	2,000.00			2,000.00	1.61%	32.20	32.20
第 5 年	2,000.00		2,000.00	0.00	1.61%	32.20	2,032.20
合计		2,000.00	2,000.00			161.00	2,161.00

f.2025 年 5 月 27 日发行 3,200.00 万元

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		3,200.00		3,200.00	1.61%	51.52	51.52
第 2 年	3,200.00			3,200.00	1.61%	51.52	51.52
第 3 年	3,200.00			3,200.00	1.61%	51.52	51.52
第 4 年	3,200.00			3,200.00	1.61%	51.52	51.52
第 5 年	3,200.00		3,200.00	0.00	1.61%	51.52	3,251.52
合计		3,200.00	3,200.00			257.60	3,457.60

g.2025 年 11 月 26 日发行 2,000.00 万元

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,000.00		2,000.00	1.69%	33.80	33.80
第 2 年	2,000.00			2,000.00	1.69%	33.80	33.80
第 3 年	2,000.00			2,000.00	1.69%	33.80	33.80
第 4 年	2,000.00			2,000.00	1.69%	33.80	33.80
第 5 年	2,000.00		2,000.00	0.00	1.69%	33.80	2,033.80
合计		2,000.00	2,000.00			169.00	2,169.00

h.2026 年 2 月 5 日发行 3,500.00 万元

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		3,500.00		3,500.00	1.63%	57.05	57.05
第 2 年	3,500.00			3,500.00	1.63%	57.05	57.05
第 3 年	3,500.00			3,500.00	1.63%	57.05	57.05

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 4 年	3,500.00			3,500.00	1.63%	57.05	57.05
第 5 年	3,500.00		3,500.00	0.00	1.63%	57.05	3,557.05
合计		3,500.00	3,500.00			285.25	3,785.25

(2) 未发行金额

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		13,300.00		13,300.00	4.00%	532.00	532.00
第 2 年	13,300.00			13,300.00	4.00%	532.00	532.00
第 3 年	13,300.00			13,300.00	4.00%	532.00	532.00
第 4 年	13,300.00			13,300.00	4.00%	532.00	532.00
第 5 年	13,300.00		13,300.00	0.00	4.00%	532.00	13,832.00
合计		13,300.00	13,300.00			2,660.00	15,960.00

(3) 应付本息情况

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息
第 1 年		10,000.00		10,000.00	301.60	301.60
第 2 年	10,000.00			10,000.00	301.60	301.60
第 3 年	10,000.00			10,000.00	301.60	301.60
第 4 年	10,000.00	3,000.00		13,000.00	359.48	359.48
第 5 年	13,000.00	7,200.00	10,000.00	10,200.00	477.00	10,477.00
第 6 年	10,200.00	16,800.00		27,000.00	764.45	764.45
第 7 年	27,000.00			27,000.00	764.45	764.45
第 8 年	27,000.00		3,000.00	24,000.00	764.45	3,764.45
第 9 年	24,000.00		7,200.00	16,800.00	706.57	7,906.57
第 10 年	16,800.00		16,800.00	0.00	589.05	17,389.05
合计		37,000.00	37,000.00		5,330.25	42,330.25

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 建设期运营收益预测假设：：本项目债券存续期 5 年。假设项目可出让土地在债券存续期的第 5 年交易，安置性住房销售在债券存续期的 4 至 5 年交易。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	棚户区改造	土地出让收入	68,278.50	89.40%
2	棚户区改造	安置性住房销售收入	8,095.63	10.60%
合计			76,374.13	100.00%

本项目现金流入为项目可出让土地的土地收入及本项目出售 170 套安置房的销售收入。

(1) 项目可出让土地的土地收入

①拟出让面积

本项目全部完成后可出让土地面积为 223.60 亩，规划为商服用地。

②出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域近似地段近期出让成交记录。查询近期河南省三门峡市卢氏县土地成交记录，结果如下：

序号	位置	土地性质	面积 (亩)	成交价格 (万元)	单价(万元/ 亩)
1	东大街与文明路交叉口西北角	商服用地	37.38	11,550.42	309
2	新建路与靖华路交叉口东北角	商服用地	6.03	1,351.25	224.09
3	伏牛路南、文明路西、靖华路	商服用地	12.05	2,000.00	165.98
4	靖华路北侧、文明路东侧、东沙河西侧	商服用地	4.05	458.67	113.25
平均值			203.08		

根据以上市场类似土地出让成交价格，结合本项目地理位置等因素，谨慎估算本项目可出让的 220.70 亩商服用地的土地成交价格参考以上近似地段的平均值 203.08 万元/亩。

③增长率

土地价格增长速度以卢氏县 2018 年政府工作报告中预期增速（9.00%）与卢氏县 GDP 最近三年平均增速（8.5%）孰低确定，即增速为 8.50%。

考虑以上信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 5 年出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
面积 (亩)					55.9	55.9	55.9	55.9	223.6
单价 (万元/ 亩)	220.34	239.07	259.39	281.44	305.36	305.36	305.36	305.36	
出让收入					17,069.62	17,069.62	17,069.64	17,069.62	68,278.50

(2) 安置性住房销售收入

本项目可用于出售的安置房共 170 套，其中每套 90.55 平方米的住宅 85 套，每套 120.80 平方米的住宅 85 套。

通过网络查询，近期卢氏县同类型住宅楼盘预售价格如下：

位置	用途	面积/平方米	售价/万元	单价（元/平方米）
卢氏建业城二期	住宅	116.70	68.34	5,856.00
卢氏碧桂园翡翠学府项目	住宅	122.25	66.14	5,410.00
平均单价				5,633.00

本项目建成后用于出售的安置性住房面积为 17,964.76 平方米。基于谨慎行考虑，本项目安置性住房出售价格参考以上平均价格 5,633.00 元/平方米的 80.00%，即 4,506.40 元/平方米，预测期保持不变。

安置性住房在建成后两年内出售，即债券存续期的第 4 至 5 年出售，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
面积（平方米）									8,454.00	9,510.75	17,964.75
单价（元/平方米）									4,506.40	4,506.40	
出让收入（万元）									3,809.71	4,285.92	8,095.63

3.项目运营成本分析

（1）本项目出让土地的现金流出主要包含以下各项内容：

1、上解省财政费用：土地出让总价款*3%。

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

2、国有土地收益基金：土地出让总价款*2%。

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

3、农业开发基金：土地出让面积×15元/平方米*30%

农业开发基金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15%）计提。

根据财综【2004】49号，三门峡市卢氏县土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为15元/平方米。

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

4、保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综【2010】95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政【2011】84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取；

5、新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×征收标准。

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准。

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48号），新增建设用地土地有偿使用费征收标准10元/平方米；

6、教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-

上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费) *10%。

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

7、农田水利建设资金=土地出让净收益(土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费) *10%。

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综【2011】48号)以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(豫财综【2011】79号)规定,按照土地出让净收益的10%提取。根据以上标准,本项目现金流出如下:

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	合计
上解省财政费用					512.09	512.09	512.09	256.05	2,048.36
农业土地开发资金					16.77	16.77	16.77	8.39	67.08
国有土地收益基金					341.39	341.39	341.39	170.70	1,365.57
保障性安居工程资金					512.09	512.09	512.09	256.05	2,048.36
土地开发费用					37.27	37.27	37.27	18.65	149.07
教育资金					1,565.00	1,565.00	1,565.00	782.50	6,260.01

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	合计
农田水利建设资金					1,565.00	1,565.00	1,565.00	782.50	6,260.01
合计					4,549.61	4,549.61	4,549.61	2,274.84	18,198.46

(2) 安置房销售的现金流出包括：

本项目主要成本支出有运营费用、税金及附加。

1、运营费用：运营费用包括管理费用和销售费用通过查询地产上市公司财务报表，2017年度、2018年度万科地产销售费用和管理费用合计占收入比重分别为5.98%、6.12%，金地集团销售费用和管理费用合计占收入比重分别为9.85%、8.79%，出于谨慎，本项目运营费用占收入比重定为10%。

2、税金及附加：2017年10月30日，国务院常务会议通过《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定（草案）》商铺出售营业税改增值税，属于销售不动产以营业收入（不含税）为基数计取9%的增值税，以增值税为基数另计5%的城市建设维护费，3%的教育费附加，2%的地方教育附加费。土地增值税：根据《河南省地方税务局关于调整土地增值税预征率、核定征收率的公告》，采用核定征收率12%。房地产交易手续费3元/平方米。印花税：房屋价格的0.05%。

根据以上标准，本项目现金流出如下：

项目	运营费用	税金及附加	合计
第9年	380.97	837.68	1,218.65
第10年	428.59	942.38	1,370.97
合计	809.56	1,780.06	2,589.62

4.净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息

前收益，具体测算数据见下表。

表 5-4 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
项目收入					17,069.62	17,069.62	17,069.64	17,069.62	3,809.71	4,285.92	76,374.13
项目成本					4,549.61	4,549.61	4,549.61	4,549.63	1,218.65	1,370.97	20,788.08
项目收益					12,520.01	12,520.01	12,520.03	12,519.99	2,591.06	2,914.95	55,586.05

5.3 项目本息覆盖倍数

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

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		301.60	301.60	
第 2 年		301.60	301.60	
第 3 年		301.60	301.60	
第 4 年		359.48	359.48	
第 5 年	10,000.00	477.00	10,477.00	12,520.01
第 6 年		764.45	764.45	12,520.01
第 7 年		764.45	764.45	12,520.03
第 8 年	3,000.00	764.45	3,764.45	12,519.99
第 9 年	7,200.00	706.57	7,906.57	2,591.06
第 10 年	16,800.00	589.05	17,389.05	2,914.95
合计	37,000.00	5,330.25	42,330.25	55,586.05
本息覆盖倍数	1.31			

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 55,586.05 万元，应付债券本金及利息合计 42,330.25 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.31 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目

偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

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

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

许昌市本级示范区清廉寨安置小区 棚户区改造项目实施方案

项目单位：许昌市城乡一体化示范区建设环保局

日 期：2020 年 3 月



目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	1
1.5 建设内容及规模	1
1.6 建设期	2
1.7 项目总投资	2
1.8 主管部门责任	2
1.9 事前绩效评估情况	2
第二章 项目社会效益	3
2.1 社会效益	3
2.2 经济效益	5
第三章 项目投资估算与资金筹措	5
3.1 估算范围	5
3.2 估算说明	5
3.3 投资估算	7
3.4 资金筹措计划	7
3.5 项目资金保障措施	7
第四章 项目专项债券融资方案	8
4.1 编制依据	8
4.2 债券规模和期限安排	8
4.3 投资者保护措施	8
4.4 还款保障计划	9
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	9
5.1 项目预期收入	9
5.2 项目预期收益融资平衡分析	11
5.3 结论	15

第六章 风险分析	15
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	15
6.2 影响项目收益与融资平衡结果的风险及控制措施	16

第一章 项目概况

1.1 项目名称

许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目。

1.2 项目单位

许昌市城乡一体化示范区建设环保局。

1.3 项目性质

本项目性质为有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目位于许昌市城乡一体化示范区水口张社区、大韩社区及湾店社区。

1.5 建设内容及规模

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

（1）征地拆迁

本项目共征收集体建设用地面积 1,839.00 亩，拆迁集体建筑及附属物总建筑面积为 918,300.00 m²，其中住宅用房建筑面积 658,600.00 m²，营业用房建筑面积 259,700.00 m²；共涉及居民 1,823 户，6,290 人。具体如下：

征收水口张社区集体建设用地面积 618.92 亩，拆迁集体建筑及附属物建筑面积 265,200.00 m²，其中住宅房屋建筑面积 232,300.00 m²，营业房屋建筑面积 32,900.00 m²；涉及水口张社区 610 户，1,980 人。

征收大韩社区集体建设用地面积 841.52 亩，拆迁集体建筑及附属物建筑面积 418,300.00 m²，其中住宅房屋建筑面积 292,100.00 m²，营业房屋建筑面积 126,200.00 m²；涉及大韩社区 833 户，2,860 人。

征收湾店社区集体建设用地面积 378.56 亩；拆迁集体建筑及附属物总建筑

面积 234,800.00 m²，其中住宅房屋建筑面积 134,200.00 m²，营业房屋建筑面积 100,600.00 m²；涉及湾店社区 380 户，1,450 人。

（2）安置小区建设

项目回迁安置小区位于许昌市城乡一体化示范区尚集街以北、尚集北街以南、魏武大道以西、魏文路以东的地块内。安置类型为异地安置，小区红线用地总面积 159,351.00 m²（合 239.00 亩），绿线用地总面积 146,219.00 m²（合 219.30 亩），主要包括 DQG-21-2a 和 DQG-21-2b 两个地块。规划总建筑面积 562,265.00 m²，其中地上建筑面积 417,632.00 m²（含住宅 382,252.00 m²、配套公建 35,380.00 m²），地下建筑面积 144,633.00 m²。规划居住人口 11,840 人，3,700 户。规划机动车停车位为 3,700 个（地上 140 个，地下 3,560 个），地下夹层非机动车停车位 5,550 个。

1.6 建设期

本项目开工日期为 2019 年 1 月，预计完工日期为 2026 年 12 月。

1.7 项目总投资

本项目建设总投资为 329,285.00 万元。

1.8 主管部门责任

项目主管部门许昌市城乡一体化示范区建设环保局应在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.9 事前绩效评估情况

1、事前绩效评估工作开展基本情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，

推动提升债券资金配置效率，许昌市城乡一体化示范区建设环保局根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）的相关要求，组建事前评估工作组与专家组，结合本项目的项目特点，通过项目单位调研、项目建设现场调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

2、事前绩效评估工作结果

根据事前评估报告，许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）具有较为明显的必要性、公益性和收益性；项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高；项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理；项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理；项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性；项目绩效目标明确可行、目标反应的预期产出和预期效果符合正常业绩水平。

根据事前评估报告，许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对该项目应“予以支持”。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

从项目社会效益分析看，本项目的社会效益是显著的。项目可以从根本上改变原拆迁区域村民的居住生活条件，增强人民的健康水平和提高生活品质，并间接地缓解城镇贫困，促进社会公平。主要体现在以下几个方面：

（1）环境、卫生、教育

本项目的实施不仅改善居住环境，而且腾出土地通过合规规划后的开发建设，将带动许昌市的卫生、教育、医疗等配套基础设施的建设，加大许昌市城市辐射和带动效应。原来该棚户区内的居民是以煤炭、液化气为主的家用能源结构，使他们容易患上肺病等疾病，安置社区将采用天然气，对提高卫生条件及居民健康水平有重要意义。因此，项目建设有利于许昌市教育、卫生、医疗事业的发展。

（2）人文风俗习惯

项目拆迁涉及的居民长久以来生活方式更接近农村传统且简朴的生活方式，沿袭着传统的生活及风俗习惯，例如春节、中秋节、清明节等重大节日的放鞭炮、祭祖习惯。搬进社区后将对其风俗习惯产生一定的影响，应加强培训，宣传“文明城市、文明社区”，以促进和谐社会的发展。

（3）居民生活水平和生活质量

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

项目拆迁安置补偿后，被拆迁居民搬进配套设施完善、环境优美的居住小区，生活环境将得到很大程度的改善。安置社区一般采用清洁、高效的能源，且居民的生产、生活劳动强度减轻，疾病减少，家庭医疗支出减少，卫生面貌得到改善，居民整体生活质量提高。

（4）城市化进程

许昌市目前仍处于城市化过程中的扩张阶段，在未来较长的时期内，经济增长主要依靠投资拉动。

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

（5）社会公平

过去，拟改造棚户区的居民公共资源存在不合理的分配现象，房屋乱建，城

乡差距加大，居民生产和生活质量下降。通过本项目的实施，将改变村庄“脏、乱、差”的面貌，居住及基础设施资源合理布局，促进社会公平，保障社会和谐稳定。

2.2 经济效益

本项目拆迁区域的社区居民当前收入来源主要为农业收入、外出打工收入、个体经营收入。随着项目的实施，可进一步带动项目周边的商业繁荣，给居民增收创造机遇，并引导当地居民发展第三产业，增加收入来源，改善收入结构，增大第三产业占总收入的比重，居民整体收入增加。此外，本项目还可带来就业机会，吸引更多的剩余劳动力。主要包含两个方面：一是拆迁实施过程中可以直接创造的临时工作岗位或永久性工作岗位，例如施工期的拆除技工、机械工、水电工、气割工等；二是拆迁区域腾出的土地用于城市的开发建设间接带来的就业机会，环境的改善将带来诸如道路、供水、供电、燃气、环境卫生、垃圾处理系统等城市配套的集聚基础设施建设，这些同样会扩大投资需求，创造大量的就业机会，吸纳更多的剩余劳动力。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算主要考虑征地补偿费、拆迁补偿费、安置小区建设工程费、工程建设其他费、基本预备费等内容。

3.2 估算说明

(1) 土地征收补偿

根据《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》(豫政〔2016〕48号)，按照原河南省劳动和社会保障厅《关于公布各地征地区片综合地价社会保障费用标准的通知》(豫劳社办〔2008〕72号)精神，本项目征地费用由征地补偿安置费和社会保障费组成，其中项目区综合地价为7.73万元/亩；社会保障费为8,250元/亩。

（2）拆迁补偿费

依据项目拆迁改造补偿方案规定补偿标准计算。

（3）安置房建筑工程费

安置房建筑工程费的估算主要依据工程类别、建设规模和相关估算指标，并结合近期市场行情进行综合估算。

（4）工程建设其他费

工程建设其他费的估算按照有关部门规定的收费文件进行计取，其中：

勘察设计费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考原国家计委和建设部《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格〔2002〕10号）和《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）的要求进行估算。

工程监理费：按照河南省建设监理协会发布的《河南省建设工程施工监理费计费规则》（豫建监协〔2015〕19号）的要求并结合项目实际进行估算。

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

建设单位临时设施费：按工程费的0.8%进行估算。

前期工程咨询费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考原国家计委发布的《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）及原河南省计划委员会、河南省物价局《关于转发〈国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知〉的通知》（豫价房字〔1999〕337号）的要求进行估算。

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

环境影响评价费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考原国家计委、国家环保总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号）和《国家发

展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）进行估算。

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

工程造价咨询服务收费：参考《工程造价咨询服务收费管理暂行办法》（建标造函〔2007〕8号）进行估算。

地震安全评价费：参照豫震发防〔2000〕12号文，按2.5元/m²进行估算。

工程保险费：按工程费的0.25%进行估算。

安置小区土地取得费：按85.685万元/亩计算。

（5）基本预备费

按征地补偿费、拆迁补偿费、安置小区建设工程费、工程建设其他费之和的2%考虑。

（6）建设期利息

本项目债券利率暂按4.5%计算。

3.3 投资估算

本项目总投资为329,285.00万元，其中：建设投资307,347.00万元，包括征地及拆迁补偿费121,332.00万元，安置房工程费151,958.00万元，工程建设其他费28,031.00万元，预备费6,026.00万元。

3.4 资金筹措计划

本项目计划申请发行专项债券263,000.00万元，剩余资金由财政筹措解决。

3.5 项目资金保障措施

1、确保资金专款专用

及时跟踪检查资金使用方向，确保资金不被挤占、挪用。

2、确保资金及时拨付

加强各业务部门沟通、协调，保障项目按进度、按时序拨付到位。

3、确保资金监管到位

对项目资金进行全过程监督、检查，确保资金使用安全、高效。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

《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）；

《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）；

《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）。

4.2 债券规模和期限安排

本项目计划申请发行债券总额 263,000.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 39,000.00 万元，2020 年使用债券资金 26,000.00 万元，2021 年使用债券资金 8,600.00 万元，2021 年河南省债券资金用途调整 11,000.00 万元至本项目，到期一次性偿还 11,000.00 万元本金；2022 年使用债券资金 30,000.00 万元，2024 年使用债券资金 4,500.00 万元，2025 年使用债券资金 19,000.00 万元，期限 5 年；计划 2026 年申请使用债券资金 124,900.00 万元，2026 年已发行 7,000.00 万元，本次申请 17,400.00 万元，期限 5 年。

4.3 投资者保护措施

1、按需合理申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上要做到资金按需申请使用。许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目，将严格依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债券发行管理

暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，按需合理申请使用债券资金。同时资金到位后，严格按照申请用途使用债券资金。

2、积极配合债券存续期内信息披露工作

在债券存续期内，项目单位将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其他有关信息。对于影响债券本息支付、资金用途变动等因素的相关信息，及时报送主管部门、依法依规进行信息披露，以保护投资者的知情权便于投资者进行投资决策。

4.4 还款保障计划

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目预期收入

根据许昌市城乡一体化示范区最近两年土地出让情况，选取6宗位于本项目周边的土地出让信息，其中包含4宗住宅用地、2宗工业用地。详细情况如下表：

序号	地块编号	所在位置	规划用途	出让面积 (亩)	成交日期	成交价格 (万元)	成交单价 (万元/亩)
1	FD09-1	竹林路以东、隆昌路以南	住宅	35.45	2019.9.30	14,278.00	402.76
2	FX16-3	示范区文峰北路西侧、规划隆昌路北侧	住宅	55.36	2018.4.28	27,253.00	492.29

序号	地块编号	所在位置	规划用途	出让面积(亩)	成交日期	成交价格(万元)	成交单价(万元/亩)
3	FD09-2	魏文路西侧、隆昌路南侧	住宅	91.79	2019.7.12	37,269.00	406.02
4	FD13-2	宏腾路南侧、规划道路西侧	住宅	105.08	2019.7.12	42,409.00	403.59
5	玉兰路(沃特玛)	示范区规划桂花路西侧、规划道路一南侧	工业	224.13	2017.12.14	6,650.00	29.67
6	DQG-39-1	魏武大道以东、隆昌路以南	工业	126.23	2018.12.11	3,863.00	30.60

经测算，4宗住宅用地出让均价为426.17万元/亩，2宗工业用地出让均价为30.14万元/亩，谨慎考虑，以上述土地价格的90%估算本次拟申请债券对应土地出让的基准价格，即住宅用地383.55万元/亩、工业用地27.12万元/亩。

许昌市2016-2018年全市生产总值(GDP)增长率分别为8.7%、7.51%、7.6%，近三年平均增速为7.94%，2019年GDP目标增速为7.5%，此次预测按照近三年平均增速与2019年目标增速较低者的80%计算土地价格的增长，即土地价格增长率为6%，为保守估算，土地价格增长到第五年后不再增长。根据本项目所涉及土地的出让计划，对应地块预计在债券存续期内的第六年、第七年出让完毕，以本项目所涉及土地的当前基准价为基础，按照土地价格增长率6%估算债券存续期内土地出让产生的现金流入情况如下：

地块编号	位置	规划用途	可出让面积(亩)	计划出让时间	出让单价(万元/亩)	出让收入(万元)
HJ0	许开路以北、饮马河两侧	住宅	169.50	第6年	456.81	77,429.30
HJ7	尚集北街以北，许开路以南，魏武大道以西、魏文路以东。	住宅	55.00	第6年	456.81	25,124.55
Hg1-2	尚集北街以北，昌盛路以南。许州路以西，周寨路以东。	住宅	140.00	第6年	456.81	63,953.40
Hg2	尚集街北，尚集北街以南，周寨路以西，魏武大道以东。	住宅	155.00	第7年	456.81	70,805.55
Hg3	尚集街北，尚集北街以南，许州路以西，周寨路以东。	住宅	319.00	第7年	456.81	145,722.39
Hg4	尚德路以北，尚集街以南，许州路以西，周寨路以东。	住宅	300.00	第7年	456.81	137,043.00
Hg5	永兴路北，尚德路以南，许州路以西，周寨路以东。	工业	301.00	第7年	32.32	9,728.32

地块编号	位置	规划用途	可出让面积（亩）	计划出让时间	出让单价（万元/亩）	出让收入（万元）
合计			1,439.50			520,380.54

5.2 项目预期收益融资平衡分析

1、拟申请使用债券本息情况

本项目计划申请发行债券总额 263,000.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 39,000.00 万元，2020 年使用债券资金 26,000.00 万元，2021 年使用债券资金 8,600.00 万元，2021 年河南省债券资金用途调整 11,000.00 万元至本项目，到期一次性偿还 11,000.00 万元本金；2022 年使用债券资金 30,000.00 万元，2024 年使用债券资金 4,500.00 万元，2025 年使用债券资金 19,000.00 万元，期限 5 年；计划 2026 年申请使用债券资金 124,900.00 万元，2026 年已发行 7,000.00 万元，本次申请 17,400.00 万元，期限 5 年。假设债券利率 4.5%，5 年期债券每期期末支付利息，到期后一次性偿还本金。自发行之日起 5 年期债券存续期内应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本金及利息
第 1 年		39,000.00		39,000.00	1,755.00	1,755.00
第 2 年	39,000.00	26,000.00		65,000.00	2,925.00	2,925.00
第 3 年	65,000.00	8,600.00		73,600.00	3,312.00	3,312.00
第 4 年	73,600.00	30,000.00		103,600.00	4,662.00	4,662.00
第 5 年	103,600.00		39,000.00	64,600.00	4,662.00	43,662.00
第 6 年	64,600.00	4,500.00	26,000.00	43,100.00	3,109.50	29,109.50
第 7 年	43,100.00	19,000.00	8,600.00	53,500.00	2,794.50	11,394.50
第 8 年	53,500.00	124,900.00	30,000.00	148,400.00	8,028.00	38,028.00
第 9 年	148,400.00			148,400.00	6,678.00	6,678.00
第 10 年	148,400.00		4,500.00	143,900.00	6,678.00	11,178.00
第 11 年	143,900.00		19,000.00	124,900.00	6,475.50	25,475.50
第 12 年	124,900.00		124,900.00		5,620.50	130,520.50
合计		252,000.00	252,000.00		56,700.00	308,700.00

于 2021 年河南省债券资金用途调整 11,000.00 万元至本项目，期限 30 年，债券票面利率为 3.99%，债券存续期内每半年支付一次利息，在债券到期时一次

偿还本金。自债券使用之日起债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息
第 3 年		11,000.00		11,000.00	495.00	495.00
第 4 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 5 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 6 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 7 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 8 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 9 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 10 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 11 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 12 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 13 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 14 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 15 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 16 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 17 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 18 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 19 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 20 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 21 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 22 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 23 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 24 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 25 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 26 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 27 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 28 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 29 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 30 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 31 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 32 年	11,000.00		11,000.00		495.00	11,495.00
合计		11,000.00			14,850.00	25,850.00

2、收益与融资平衡情况分析

依据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）、

《财政部、国土资源部关于印发<用于农业土地开发土地出让金收入管理办法>的通知》（财综〔2004〕49号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33号）、《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）等相关文件的规定，土地出让收入在剔除各项政策性基金后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目净收益情况如下表：

5-2 许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目收益预测（金额单位：万元）

出让时间	地块编号	规划用途	出让面积 (亩)	出让单价 (万元/ 亩)	出让收入	各项计提						项目收益	债券本息	覆盖倍数
						省集中	农业土地 开发资金	国有土地 收益基金	保障性住 房建设资 金	教育资金	农田水利 建设资金			
第 6 年	HJ0	住宅	169.50	456.81	77,429.30	2,322.88	101.70	1,548.59	2,322.88	6,392.33	6,392.33	58,348.59	334,550.00	1.19
	HJ7	住宅	55.00	456.81	25,124.55	753.74	33.00	502.49	753.74	2,074.21	2,074.21	18,933.16		
	Hg1-2	住宅	140.00	456.81	63,953.40	1,918.60	84.00	1,279.07	1,918.60	5,279.80	5,279.80	48,193.53		
第 7 年	Hg2	住宅	155.00	456.81	70,805.55	2,124.17	93.00	1,416.11	2,124.17	5,845.49	5,845.49	53,357.12		
	Hg3	住宅	319.00	456.81	145,722.39	4,371.67	191.40	2,914.45	4,371.67	12,030.40	12,030.40	109,812.40		
	Hg4	住宅	300.00	456.81	137,043.00	4,111.29	180.00	2,740.86	4,111.29	11,313.86	11,313.86	103,271.84		
	Hg5	工业	301.00	32.32	9,728.32	291.85	180.60	194.57	291.85	594.49	594.49	7,580.47		
合计					529,806.51	130,309.40						399,497.11		

5.3 结论

债券存续期内，许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目预计出让收入 529,806.51 万元，扣除各项计提 130,309.40 万元，项目收益 399,497.11 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 1.19 倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

（1）工期延误风险

就本项目而言，影响工期的因素主要有：拆迁安置工作的顺利程度，勘察资料的详细程度，设计方案的稳定性、资金到位情况、项目承建单位的施工技术及管理水平等。

风险控制措施：首先，项目单位应严格按照《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2016〕48 号）、《许昌市人民政府关于调整许昌市建设征收土地地上附着物和青苗补偿费标准的通知》（许政〔2016〕63 号）及有关文件精神，结合当地实际情况，合理制定拆迁安置补偿方案。其次，项目实施方应通过科学合理的工程设计、严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预期施工进度计划，并对照工程实际进度，及时调整施工进度计划，确保项目如期完成。

（2）土地征收和房屋拆迁风险

伴随着城中村的改造与建设，将不可避免的带来拆迁房屋、征收土地，造成城中村人口搬迁、劳动力重新安置等社会问题。这些问题涉及到群众的切身利益，加上群众对征收的政策缺乏理解，因此在土地征收问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制征地。土地征收中群众最敏感、最担忧的是因失去土地而失去生活来源。

风险控制措施：拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、商户的沟通与联系，制定出符合实际尽量公平合理的房屋征收补偿方案。

6.2 影响项目收益与融资平衡结果的风险及控制措施

（1）土地未按计划出让的风险

本项目拟申请的债券资金能够按时还本付息依赖于土地在债券存续期内能够出让并实现收益，但若因为土地未及时整理完毕影响出让，将影响项目收益的实现。

风险控制措施：政府应按规定及时完成报批等各项手续，合法合规实行征地拆迁，保障项目能够按计划顺利实施。

（2）预期土地收益变化的风险

预期土地未来收益受众多因素影响，如土地交易市场未来趋势、政策性因素等，若未实现预期收益，将影响到专项债券的还本付息。

风险控制措施：聘请专业机构在考虑各种因素影响的情况下对本项目预期未来收入做出合理预测，同时，应当采取一系列措施开展土地市场治理整顿，保障土地市场平稳发展。

（3）利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率具有波动性。拟申请本期债券采取利率固定且期限较长，可能跨越一个以上的利率变动周期，本项目的专项债券年利率按照 4.5% 估算，实际执行利率以各期债券实际发行结果的票面利率为准。市场利率的波动可能导致债券价格变动的不确定性，从而影响投资者实际投资收益。

针对该风险，本期债券的本息测算利率水平已经充分考虑了对利率风险的补偿。未来本期债券可能通过证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利，降低因利率波动对投资者收益造成的不利影响。

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区 改造项目 专项债实施方案

项目单位：许昌市东城区城乡融合发展中心

主管部门：许昌市东城区城乡融合发展中心

财政部门：许昌市东城区财政局

二〇二二年八月

目 录

第一章 项目基本情况	4
1.1项目名称	4
1.2项目主体及运作模式	4
1.3项目性质	4
1.4建设地点	5
1.5建设规模及内容	5
1.6项目总投资及资金来源	7
1.7建设期	7
1.8经济技术指标	7
1.9主管部门责任	8
1.10项目手续办理情况	9
第二章 项目事前绩效评估	9
第三章 项目建设必要性及社会经济效益	11
3.1项目建设必要性	11
3.2社会效益	12
3.3经济效益	14
第四章 项目投资估算与资金筹措	15
4.1估算范围	15
4.2投资估算	15
4.3资金筹措计划	17

4.4债券资金使用合规性	18
4.5项目资金保障措施	19
第五章 项目专项债券融资方案	20
5.1编制依据	20
5.2债券规模和期限安排	21
5.3债券信息披露	21
5.4投资者保护措施	22
第六章 项目收益与融资自求平衡分析	23
6.1应付债券本息情况	23
6.2现金流入	25
6.3项目本息覆盖倍数	31
6.4总体评价结果	34
第七章 风险分析	35
7.1影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 ...	35
7.2 影响项目收益的风险及控制措施	35
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	36

第一章 项目基本情况

1.1项目名称

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目

1.2项目主体及运作模式

本项目的项目单位、债券资金申请单位、项目资产登记单位均为许昌市东城区城乡融合发展中心，具备申请地方政府债券资金的主体资格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达国库后，由财政局转到项目单位在国库开设的零余额账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位向财政局提交资金拨付申请，由国库支付中心向施工单位支付工程款。

本项目偿债资金来源是区域可供出让土地的出让金。许昌市东城区土地储备整理中心负责土地招拍挂，并将土地出让收益纳入基金账户。快到债券还本付息节点时，地方财政将及时从土地出让基金账户中提取相应的资金，按照规定归拢到省财政用于兑付债券本息。

1.3项目性质

有自身收益的公益性项目

1.4建设地点

本项目为棚户区改造项目，安置方式为原地安置，拟新建安置小区位于许昌市东城区景福路以东、八一路以南、莲城大道以北，项目红线占地面积 62234.00m^2 （约93.35亩），绿线占地面积 56108.00m^2 （约84.16亩）。

1.5建设规模及内容

1. 建设规模

本项目红线占地面积 62234.00m^2 （约93.35亩），绿线占地面积 56108.00m^2 （约84.16亩），其中建筑占地面积 12302.58m^2 ，绿化面积 19738.79m^2 ，道路及硬化面积 24066.63m^2 。总建筑面积 225013.86m^2 ，其中地上建筑面积 161861.86m^2 ；地下建筑面积 63152.00m^2 。建筑密度21.93%，容积率2.88，绿地率35.18%，机动车停车位1707个。

项目建成后，可提供安置房1524套。

2. 建设内容

（1）建筑工程

本项目建设内容包括14栋框架-剪力墙结构的住宅楼。其中17层住宅楼1栋，19层住宅楼1栋，21层住宅楼2栋，23层住宅楼6栋，25层住宅楼2栋，26层住宅楼2栋。住宅建筑面积 155594.43m^2 ，配套公建建筑面积 6267.43m^2 ；地下建筑面积 63152.00m^2 。

（2）室外工程

包括项目区内道路及硬化、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、热力、消防、弱电等基础设施工程。

表1-1 建设内容一览表

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	红线占地面积	m ²	62234.00	合93.35亩
2	绿线占地面积	m ²	56108.00	合84.16亩
3	总建筑面积	m ²	225013.86	
3.1	地上建筑面积	m ²	161861.86	
3.1.1	住宅	m ²	155594.43	
3.1.2	配套公共服务用房	m ²	6267.43	
—	其他公共服务设施	m ²	2011.97	
—	物业管理用房	m ²	929.70	
—	便民店	m ²	337.50	
—	社区养老服务设施	m ²	525.30	
—	社区服务用房	m ²	1010.00	
—	室内体育场	m ²	613.50	
—	垃圾分拣房	m ²	20.25	
—	公厕	m ²	33.20	
—	门卫室	m ²	18.00	
—	变电室	m ²	768.01	
3.2	地下建筑面积	m ²	63152.00	局部两层
4	建筑基底面积	m ²	12302.58	
5	绿地面积	m ²	19738.79	
6	道路及硬化	m ²	24066.63	
7	容积率	—	2.88	
8	绿地率	%	35.18	
9	建筑密度	%	21.93	
10	总套数	套	1524	套型面积小于144平方米
11	小区可容纳人数	人	4878	3.2人/套
12	机动车停车位	个	1707	地下
13	非机动车停车位	个	2286	地上

1.6项目总投资及资金来源

项目总投资为210327.00万元，其中安置房建设投资137300.00万元（其中工程费用101406.63万元，工程建设其他费用25723.00万元，基本预备费10170.37万元），安置费62500.00万元，建设期利息10527.00万元。

项目资金来源为财政配套资金100327.00万元，占比47.70%，拟发行地方政府专项债券110000.00万元，占比52.30%。

1.7建设期

本项目严格按照国家有关项目程序进行，项目实施进度包括准备工作、勘察设计、施工、竣工四个阶段，建设期预计为60个月。

1.8经济技术指标

表1-2 项目技术经济指标

序号	名称	单位	指标
1	项目总投资	万元	210327.00
1.1	新建安置投资	万元	137300.00
①	工程费用	万元	101406.63
②	工程建设其他费	万元	25723.00
③	基本预备费	万元	10170.37
1.2	安置费	万元	62500.00
1.3	建设期利息	万元	10527.00
2	资金筹措	万元	210327.00
2.1	配套资金	万元	100327.00
	所占比例	%	47.70%
2.2	债券融资	万元	110000.00

	所占比例	%	52.30%
2.3	银行借款	万元	0.00
	所占比例	%	0
3	建设期	年	4
4	项目预期总收入	万元	240000
5	项目总支出	万元	65466.67
5.1	发行债券本息和	万元	133708.00
5.2	银行贷款本息和	万元	0
6	预期收益对债券本息的覆盖倍数	-	1.31

1.9主管部门责任

本项目主管部门在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目的收入及时纳入地方政府专项收入核算管理，保障专项债券本息偿付。具体如下：

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

（2）监督指导规范使用专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；

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

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

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

1.10项目手续办理情况

根据许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目的工程筹备进展情况，本项目已经完成并取得：

（1）2021年6月16日许昌市东城区发展改革局批复的《关于许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（许东发改〔2021〕30号）。

第二章 项目事前绩效评估

本项目按照《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）文件要求设置专项债项目绩效目标，绩效目标如下表：

根据《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中共河南省委、河南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（豫发〔2019〕10号）及相关管理办法，项目单位已经聘请第三方专业机构对本项目进行了事前绩效评估，并出具了评估报告。评估内容主要包括：项目基本情况、项目实施的必要性、项目绩效目标、项目实施方案的有效性、项目预期绩效的可持续性、项目预算等。

经客观评估，事前绩效评估主要结论为：

（1）项目符合国民经济和社会发展规划及相关政策，贴近群众现实需求。项目属于有一定收益的公益性项目，且收益能够覆盖融资本息，实现自求平衡；

（2）项目总体绩效目标具体明确、符合项目现实需求及项目单位长期规划和年度工作目标，产出指标和效果指标内容具体、可量化，并且有可衡量的评价标准；

（3）项目实施方案有效。项目决策程序民主、公开，程序规范；前期准备充分，项目单位及工程咨询机构开展了深入研究分析，认为项目具备实施的可行性和必要性，项目单位已经按照流程办理了立项审批等手续；实施项目所需的人、财、物等保障措施基本就绪，相关管理制度以及对不确定因素和风险的控制措施正在逐步完善。

（4）项目预期绩效可持续。相关的政策、行业环境具有可持续性，产出及效果可预测性较强。项目组织管理机构稳定、运行机制正在逐步完善，项目运营具有可持续性。

（5）项目预算结构合理，测算依据充分、客观，标准明确。项目资金来源有明确计划，配套资金规模适中，与地方财力相匹配，预计地方财政可有效保障。

事前绩效评估结论：予以支持。

第三章 项目建设必要性及社会经济效益

3.1 项目建设必要性

1. 项目建设符合国家发展规划和大政方针

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

近年来，许昌市高度重视保障性住房建设和棚户区改造，通过“成立投融资平台，争取中央和省级补助资金，加大财政资金支持力度，免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金”等方式方法，为保障性住房项目建设和棚户区改造创造良好的环境，促进住房保障工作和棚户区改造有序高效推进，全面完成各项目标任务。

2. 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

根据国家保障性安居工程建设规划和河南省政府工作安排，为保障棚户区改造科学推进，市民群众切实受益，城区环境明显改善，许昌市要求有关单位和部门积极协调好各环节关系，根据实际情况，拿出最优项目实施方案。对不同地点的项目，要采取拆除重建、完善功能

等差异化方式进行改造提升；发挥群众的主体作用，调动群众参与棚户区改造的积极性；充分运用法律手段，不等不靠，全力推进棚户区改造，让市民群众的生活环境得到有效改善。

根据许昌市建设总体规划，全市需要进行改造的棚户区（城中村）共计 279 个项目。其中，许昌市区有 164 个（许昌县 38 个，魏都区 55 个，许昌市城乡一体化示范区 9 个，国家许昌经济技术开发区 9 个，东城区 39 个，许昌县和魏都区共建南湖新天地项目 1 个，市直企业 13 个），禹州市 50 个，长葛市 18 个，襄城县 23 个，鄢陵县 24 个。自 2007 年以来，许昌市先后启动棚户区（城中村）改造项目 163 个。

本项目已列入河南省 2022 年城市棚户区改造建设计划，并在 2022 年 9 月底前开工建设。

3.2 社会效益

1. 项目的建设是改善民生的需要

目前，梁庄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。因此说，项目建设是改善民生、增强群众向心力和凝聚力的需要。

2. 项目的建设是完善城市功能的需要

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照许昌市未来城市发展定位，现有区域无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机能得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。因此，项目建设是完善城市功能、提高城市品味的需要。

3. 项目的建设是推动许昌市城乡发展一体化的需要

项目的建设有利于强化城乡基础设施连接，推动水、电、路、气、污水和垃圾处理等基础设施城乡联网、共建共享。加快公共服务向农村延伸，全面建成覆盖城乡居民的社会保障体系，推进城乡基本公共服务均等化。推进城乡统一要素市场建设和城乡规划、基础设施、公共服务一体化，让广大农民平等参与现代化进程，共同分享现代化成果。统筹经济社会发展、土地利用和城乡规划，合理安排市、县域城镇建设、农田保护、产业集聚、村落分布、生态涵养等空间布局。在推动农村人口向城镇有序转移的基础上，有序推进新农村建设，加快城镇基础设施向农村延伸、公共服务向农村覆盖，提高农村居民生产、

生活水平，协调推进城镇化和新农村建设。

3.3经济效益

1. 有利拉动区域投资和消费

本项目的建设将大大优化区域的空间功能布局，推进产业转型升级发展。同时，安置区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. 有效提升域内土地资源

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，统一安置，居民入住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。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此，本项目的建设具有十分显著的社会效益和经济效益，对于东城区及许昌市的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

第四章 项目投资估算与资金筹措

4.1估算范围

该项目投资估算范围包括安置房建设投资、安置费及建设期利息等。

4.2投资估算

本项目计划总投资为210327.00万元，其中新建安置房建设投资137300.00万元（其中工程费用101406.63万元，工程建设其他费用25723.00万元，基本预备费10170.37万元），安置费62500.00万元，建设期利息10527.00万元。项目工程投资估算见以下附表：

表4-1 项目投资估算总表

	项目名称	合计	占比	备注
一	建设投资	199800.00	94.99%	
1	新建安置房建设投资	137300.00	65.28%	详见附表 4-2
2	安置费	62500.00	29.72%	
二	建设期融资利息	10527.00	5.01%	
三	建设项目总投资	210327.00	100.00%	

表4-2 新建安置投资估算表

	项目名称	估算价值（万元）	
--	------	----------	--

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目专项债实施方案

		建安工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	74908.71	16401.55	10096.37		101406.63
1	建筑工程	71520.80	12621.32			84142.12
1.1	地上建筑	50585.92	8926.93			59512.84
1.1.1	住宅楼	48934.45	8635.49			57569.94
1.1.2	配套公共服务用房	1651.47	291.44			1942.90
1.2	地下建筑	20934.89	3694.39			24629.28
2	设备购置		10096.37			10096.37
2.1	电梯		2880.00			2880.00
2.2	电力设备		4950.30			4950.30
2.3	小区换热站		2266.07			2266.07
3	配套工程	3387.90	3780.23			7168.13
3.1	绿地面积	631.64				631.64
3.2	道路及硬化面积	1083.00				1083.00
3.3	大门及围墙	53.16				53.16
3.3.1	大门	20.00				20.00
3.3.2	围墙	33.16				33.16
3.4	配套设施	1620.10	3780.23			5400.33
二	工程建设其他费用				25723.00	25723.00
1	土地费				17456.55	17456.55
2	建设管理费				1134.06	1134.06
3	建设工程监理费				1534.76	1534.76
4	建设项目前期工作咨询费				135.40	135.40
5	工程勘察费				811.25	811.25
6	工程设计费				2521.87	2521.87
7	环境影响咨询服务费				5.54	5.54

8	招标代理服务 费				76.25	76.25
9	工程造价咨询 服务费				588.16	588.16
10	施工图审查费				126.09	126.09
11	地震安全性评 价费				22.50	22.50
12	节能评估费				27.08	27.08
13	场地准备费及 临时设施费				507.03	507.03
14	劳动安全卫生 评审费				101.41	101.41
15	地基检测、工程 检测、消防检 测、防雷检测等 检测费				450.03	450.03
16	物探、测绘、日 照分析及面 积审核				225.01	225.01
17	城市基础设施 配套费				0.00	0.00
三	基本预备费					10170.37
四	建设投资 (一+二+三)					137300.00

4.3资金筹措计划

本项目资金筹措总额为210327.00万元。

1. 资本金来源

本项目资本金100327.00万元，占比47.70%。资本金来源于财政

预算资金，按照项目实际实施进度分年度到位。

2. 筹资计划

项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券110000.00万元，占项目资金筹措总额的52.30%。专项债券拟在建设期五年分年度申请使用，计划建设期第1年申请6000万元，建设期第2年申请18000万元，建设期第3年申请35000万元，第4年申请46000万元，第5年申请5000万元，债券期限均为5年。

除政府专项债券外，本项目无其他筹资计划。

4.4 债券资金使用合规性

本项目符合中华人民共和国财政部办公厅、中华人民共和国国家发展和改革委员会办公厅《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）明确的专项债资金投向领域。

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

4.5项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目在专项债券存续期内，将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

第五章 项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

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

（2）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）；

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

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

（5）河南省财政厅《河南省政府专项债务预算管理办法》（豫财预〔2017〕2号）；

（6）《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）；

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

（8）《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2015〕17号）；

（9）《河南省城市房屋拆迁管理实施办法》。

5.2债券规模和期限安排

该项目计划申请发行专项债券 110000.00 万元，其中：建设期第一年申请发行 6000.00 万元，第二年计划申请发行 18000.00 万元，第三年申请发行 35000.00 万元，第四年计划申请发行 46000 万元，第五年计划申请发行 5000 万元。已于 2022 年使用债券资金 6000 万元，2023 年使用债券资金 18000 万元，2024 年使用债券 35000.00 万元，2025 年使用债券资金 36000 万元，2026 年使用债券 10000.00 万元，本次申请使用 5000 万元。假设票面利率 4.35%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

表5-1 债券申请及使用计划表

发行年份	发行额度（万元）	发行期限	使用年份	使用额度（万元）
第1年	6000	5年	第1年	6000
第2年	18000	5年	第2年	18000
第3年	35000	5年	第3年	35000
第4年	46000	5年	第4年	46000
第5年	5000	5年	第5年	5000
合计	110000.00			110000.00

5.3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。

5.4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。

第六章 项目收益与融资自求平衡分析

6.1 应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额110000.00万元。其中：第一年申请发行6000万元，第二年申请发行18000万元，第三年申请发行35000万元，第四年计划申请发行51000万元。已于2022年使用债券资金6000万元，2023年使用债券资金18000万元，2024年使用债券资金35000.00万元，2025年使用债券资金36000万元，2026年使用债券10000.00万元，本次申请使用5000万元。假设债券票面利率4.35%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

表6-1 应付债券还本付息表

单位：万元

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目专项债实施方案

序号	项目	合计	计算期								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	债券										
1.1	期初债务余额			6000	24000	59000	105000	104000	86000	51000	5000
	当期债务	110000	6000	18000	35000	46000	5000				
	建设期利息	8439	261	1044	2567	4568					
1.2	当期还本付息	128490	261	1044	2567	4568	10568	22524	38741	48219	5218
	其中：还本	105000					6000	18000	35000	46000	5000
	付息	23490	261	1044	2567	4568	4568	4524	3741	2219	218
1.3	期末债务余额		6000	24000	59000	105000	104000	86000	51000	5000	0

6.2 现金流入

1. 基本假设条件

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）项目可行性研究报告。

2. 项目收益分析

本项目的收入主要为本项目纳入的政府性基金预算。本项目纳入的政府性基金预算按照本项目腾出地块的土地使用权出让净收入的100%计入。

（1）本项目腾出地块的土地使用权出让净收入

本项目共可腾出可出让土地约800.00亩，土地性质为居住/商住用地。计算期第4年开始出让，两年出让完毕。

表6-2 项目区土地出让计划表

序号	地块编号	地块位置	土地用途	地块面积(亩)	拟出让时间
1	D25-2#	金竹街南侧、忠武路东侧	住宅	98.39	2025年
2	D58-4#	东飞街北侧、雪松路西侧	住宅	65.7	2025年
3	26#-3	魏武大道东侧、莲城大道北侧	商业	61.96	2025年
4	A-7	莲城大道以南、许州路以东	商业	15.4	2025年
5	D37#	莲城大道南侧、忠武路东侧	住宅	134	2026年
6	A-9	莲城大道以南、许州路以东	商业	16.02	2026年
7	A-5	莲城大道以南、许州路以东	商业	16.03	2026年
8	A-6	莲城大道以南、许州路以东	商业	18.44	2026年
9	52-#3(许庄安置小区)	许州路西侧、康胜街北侧	住宅	94.2	2026年
10	D15#	中原路西侧、英才街南侧	住宅	120.54	2026年
11	D20-2#	中原路西侧、花都大道北侧	住宅	101.48	2026年
12	D20-3#	中原路西侧、花都大道北侧	住宅	63.43	2026年
合计				805.59	

东城区近年来土地出让情况如下表所示:

表6-3 项目周边土地出让价格一览表

地块编号	地块位置	土地用途	地块面积(亩)	总价(万元)
------	------	------	---------	--------

27-2#	八一路以南，许州路以西	住宅	139.80	41200
15-4#	学府街以南，许州路以西	商服	98.10	29847
14-2#	八一路以北，景福路以西	住宅	120.90	38590
出让均价				约310万元/亩

综合以上土地出让价格数据，根据收储地块位置，土地价格参照当地及周边土地评估价格，并考虑随着许昌市城市规划建设，土地将会有进一步的升值空间，在计算期第5年开始出让，商服和住宅用地地块按300万元/亩计入，第5年出让单价不变，项目土地出让收入共计240000.00万元。

（2）土地出让相关税费

①土地出让金上缴省财政费用：根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3%提取；

②国有土地收益资金：根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取；

③农业土地开发资金：依据财综〔2004〕49号、豫政办〔2009〕38号文件要求，按每平方米20元计取；

④廉租住房保障资金：根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设

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 社保基金：城市规划区内按8250元/亩提取；

⑥ 新增建设用地有偿使用费：按14元/平方米提取；

⑦ 土地出让业务费：根据省物价局省财政厅省土地局关于发布土地管理系统部分收费项目与标准的通知（豫价房字〔1993〕87号）的规定，0.2万元/亩；

⑧ 教育资金根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号以及）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取；

⑨ 农田水利建设资金根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

（3）土地出让净收益

由以上可知，土地出让净收益为174533.33万元，如表6-3所示：

表6-4 项目收益估算表

序 号	项目	合计	计算期								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9

1	土地出让收入	240000				72000	168000			
	出让比例	100.00%				30.00%	70.00%			
	居住/商住 出让价格					300	300			
	腾出可出 让土地亩 数	约800.00				约240	约560			
2	土地出让 税费	21833.34				6550.00	15283.34			
2.1	上缴省财 政费用 (3%)	7200.00				2160	5040			
2.2	国有土地 收益资金 (2%)	4800.00				1440	3360			
2.3	农业土地 开发资金 (20元/ m²)	1066.67				320.00	746.67			
2.4	廉租住房 保障资金 (3%)	7200.00				2160	5040			

2.5	社保基金 (8250元/ 亩)	660.00				198	462			
2.6	新增建设 用地土地 有偿使用 费(14元/ m ²)	746.67				224.00	522.67			
2.7	土地出让 业务费 (0.2万元 /亩)	160.00				48	112			
3	土地出让 收益 (1-2-3)	218166.66				65450.00	152716.66			
4	教育资金 (10%)	21816.67				6545.00	15271.67			
5	农田水利 建设资金 (10%)	21816.67				6545.00	15271.67			
6	土地出让 净收入 (3-4-5)	174533.33				52360.00	122173.33			

6.3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174533.33万元；计算的本息覆盖倍数为1.31倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表6-5 项目本息覆盖倍数计算表

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目专项债实施方案

序号	项目		计算期								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
		合计									
1	债券还本付息	133708	261	1044	2567	4568	10568	22524	38741	48219	5218
2	当期发行债券	110000	6000	18000	35000	46000	5000				
3	债券还本	110000					6000	18000	35000	46000	5000
4	付息	23708	261	1044	2567	4568	4568	4524	3741	2219	218
5	期末债券余额		6000	24000	59000	105000	104000	86000	51000	5000	0
6	预期总	174533.33					52360	122173.33			

	收入										
7	预期收入对债券本息的覆盖倍数	1.31									

6.4总体评价结果

经测算，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174533.33万元，应付债券本金及利息合计133708.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.31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。

第七章 风险分析

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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。

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

项目社会风险主要指的是人为因素对经济活动产生的风险，如施工安全、意外事故、项目所在地周围的其他人为事故等。社会风险有可能导致社会冲突、危及社会稳定和社会秩序。在市场经济取向的发展过程中，社会中的每一个群体和个人以及政府都面临着多重风险，并且大部分风险都是人为因素造成的，破坏了大自然的和谐，致使人类承受更多的自然灾害风险。当今社会追求的是共同富裕、和谐社会，有了风险的存在就意味着不和谐。因此，我们需要做到的就是找出引

起风险的根源，利用合理有效的办法来消除风险，将社会风险消灭于无形之中。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全。该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位。承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。项目运行过程中产生的噪音会对当地居民产生一定的影响，应对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，对于可能产生较强噪声的活动要尽量选择在室内进行，同时运输车辆加强管理，防止噪声扰民。本项目承办单位应该对职工进行专业培训，并为职工提供必要的安全生产条件，倡导安全生产意识与技术，把安全事故发生率降到最低。目前还没有有效消除自然灾害隐患的科学办法，作为企业能做到的就是为防患自然灾害提供必要的预防措施。

总之，应提高风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，将风险损失控制在最小程度。

7.3 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。