

# 邓州市湍北楚河社区棚户区改造项目 实施方案



项目单位及主管单位：邓州市统筹城乡发展实验区管理委员会（盖章）



财政部门：邓州市财政局（盖章）

日期：2022年10月

# 目录

第一章 项目概况.....	5
1.1 项目名称.....	5
1.2 项目单位.....	5
1.3 项目建设背景 .....	5
1.4 项目情况及性质 .....	7
1.5 项目投资合规性 .....	8
1.6 专项债券资金需求合理性 .....	9
1.7 项目手续办理情况以及项目成熟度 .....	9
1.8 项目运营的持续性及项目偿还专项债券资金的可行性 .....	10
1.9 项目相关单位及运作模式 .....	11
1.10 建设地点 .....	11
1.11 建设规模及项目主要建设指标 .....	12
1.12 建设期.....	13
1.13 项目总投资 .....	13
1.14 项目单位关于资金使用规范责任 .....	13
1.15 主管部门责任 .....	14
第二章 项目社会经济效益 .....	14
第三章 项目投资估算与资金筹措 .....	16
3.1 估算范围.....	16
3.2 估算依据.....	16

3.3 投资说明.....	17
3.4 投资估算及投资估算明细表 .....	18
3.5 资金筹措计划及分年度投资计划 .....	22
第四章 项目专项债券融资方案 .....	22
4.1 编制依据.....	22
4.2 债券使用计划 .....	23
4.3 债券规模和期限安排 .....	23
4.4 投资者保护措施 .....	23
第五章 项目收益编制基础 .....	24
第六章 项目收益与融资自求平衡分析 .....	25
6.1 项目腾空土地出让收入 .....	25
6.2 项目出让成本及项目收益 .....	27
6.3 项目还本付息测算 .....	27
6.4 预期收益偿还债券本金和利息情况及本息覆盖倍数 .....	28
6.5 综述.....	29
第七章风险分析.....	29
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 .....	29
7.2 影响项目收益的风险及控制措施 .....	30
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....	31
第八章事前绩效评估情况及结论 .....	32

8.1 事前绩效评估工作开展基本情况 .....	32
8.2 事前绩效评估结论 .....	32

## 第一章 项目概况

### 1.1 项目名称

邓州市湍北楚河社区棚户区改造项目。

### 1.2 项目单位

邓州市统筹城乡发展实验区管理委员会

邓州市统筹城乡发展实验区管理委员会现持有统一社会信用代码为 12411381MB0M7283X8 的《事业单位法人证书》，名称为邓州市统筹城乡发展实验区管理委员会；宗旨和业务范围为：加快城乡一体化发展、负责实验区重大项目建设、招商引资、投融资管理；住所为邓州市湍北星河湾三楼；法定代表人为刘奇；经费来源为财政补助收入；开办资金为 59.66 万元；举办单位为邓州市人民政府；有效期自 2022 年 3 月 31 日至 2023 年 3 月 31 日。

综上，邓州市统筹城乡发展实验区管理委员会系有效存续的事业单位法人，其作为邓州市湍北楚河社区棚户区改造项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

### 1.3 项目建设背景

棚户区改造是中国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程，是让更多低收入群体“居有所”。当前中国经济正处经济转型升级的关键期，既要有效地应对好短期问题、

保持经济合理增长速度，又需更加注重提高发展的质量和效益；既要有效地破解经济社会发展中的难题，还要逐渐化解经济运行中的深层次矛盾，为中国经济长远发展“垫底子”。而棚户区改造作为既能惠民生，又能拉动经济增长、促进经济结构调整的一项大事、好事、实事。

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》指出，棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。2008 年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》指出，近年来，各地区、各有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，持续加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，有关工作取得显著进展，有效改善了困难群众的住房条件，发挥了带动消费、扩大投资的积极作用，促进了社会和谐稳定。

从邓州市发展诉求来说，经济发展进入新常态背景下，邓州市城市发展更加专注于存量空间更新改造，棚户区改造逐步成为老城区城市功能和空间特色提升的重要手段。政府通过对棚户区的改造，将存量土地盘活，使土地的使用价值得到充分利用。并且在改造过程中，棚户区的用地结构功能和服务功能都得到了优化，不仅为居住在棚户区的家庭提供了良好的社会保障服务，也有利于邓州市投资的增长及城镇化建设进程的加快。

邓州市湍北楚河社区棚户区改造项目目前是邓州市政府重点民生工程，已纳入“十四五”重点重大项目建设库，目前邓州市湍北楚河社区棚户区改造项目列为邓州市人民政府主要工作办理。

## **1.4 项目情况及性质**

### **1.4.1、项目符合专项债政策及必要性**

邓州市湍北楚河社区棚户区改造项目属于棚户区改造建设项目，属于政策支持专项债券领域项目。

本项目的建设可盘活棚户区的土地，可以节约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。安置区建设后将若干个分散的棚户区居民整合在一起，统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照邓州市未来城市发展定位，现有旧城区无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。本项目建设完成后，将为原有棚户区居民提供环境优美的居住小区的同时，也将提升邓州市整体形象，完善城市功能，提高城市品味。

本项目建设规模符合行业规划或本地实际需要的；经济社会效益明显的；且属于群众期盼、迟早要干的项目。

#### **1.4.2、项目具有公益性**

邓州市湍北楚河社区棚户区改造项目属于棚户区改造建设项目，项目属于服务民生的公益性项目。

#### **1.4.3、项目具备收益性**

邓州市湍北楚河社区棚户区改造项目属于具有一定收益性的棚户区改造建设项目，项目腾空土地出让收入扣除成本后，具有一定的收益性。因此项目具备一定的收益性。

### **1.5 项目投资合规性**

（一）、项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策。项目立项符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策。

（二）、立项符合行业发展规划和政策要求，根据《邓州市城乡总体规划 2016-2035 年》，本项目建设内容符合行业发展规划和政策要求。本项目也已纳入邓州市人民政府重点实施项目。

（三）、项目属于公共财政支持范围

根据《国务院关于投资体制改革的决定》（国发〔2004〕20号），项目立项分为审批、核准和备案三种，其中本项目属于立项审批制度，且已获得邓州市发展和改革委员会核发《关于邓州市湍北楚河社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》。因此，本项目属于公共财政



支持范围。

#### （四）、项目符合专项债券支持领域和方向

根据《财政部办公厅国家发展改革委员会办公厅关于申报新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号），新增专项债券资金投向领域“棚户区改造”。因此，本项目符合专项债券支持领域和方向。

邓州市湍北楚河社区棚户区改造项目属于棚户区改造建设项目，是政策支持的投资领域，项目建设规模与投资规模相配，项目总投资已经评审后立项。符合邓州市目前发展需求以及未来发展需要。

### 1.6 专项债券资金需求合理性

邓州市湍北楚河社区棚户区改造项目属于即将开工项目，项目目前急需建设资金投入，且邓州市湍北楚河社区棚户区改造项目目前是邓州市政府重点民生工程，已纳入“十四五”重点重大项目建设库。

### 1.7 项目手续办理情况以及项目成熟度

项目手续办理情况如下：

#### 1、列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年1月21日下发的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2022年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1号），邓州市湍北

楚河社区棚户区改造项目已列入河南省 2022 年棚户区改造计划项目及国家棚改计划。

## 2、可研批复

2022 年 8 月 3 日，邓州市发展和改革委员会下发《关于邓州市湍北楚河社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（邓发改审批[2022]74 号），原则同意该项目可行性研究报告。

## 3、用地手续

2022 年 8 月 2 日，该项目取得邓州市自然资源和规划局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 411381202200008 号）。

## 4、环保手续

2022 年 8 月 1 日，邓州市环境保护局出具《情况说明》，该项目环评属豁免类，无需进行环境影响评价。

因此，本项目手续完备、筹备工作充足有序，属于已开工在建项目，债券资金到位后，项目资金能立即形成实际支出，项目成熟度高。

### **1.8 项目运营的持续性及项目偿还专项债券资金的可行性**

根据国家、省、市有关政策和邓州市棚改安置项目的统一部署和整体规划，对项目区域拆迁安置户的统计数据，结合项目实际及居民意愿，该项目采取异地建设安置房方式安置拆迁居民。

依据拆迁补偿方案进行产权置换，并结合不同楼层和建筑结构予以适当上下浮动，根据居民意愿，项目全部为实物安置，项目具有持续性。

邓州市湍北楚河社区棚户区改造项目申请专项债券资金，经测算项目腾空土地出让收入扣除成本后能够覆盖申请的专项债券资金本息，因此项目偿还申请债券资金具有可行性。

### **1.9 项目相关单位及运作模式**

项目运营管理模式，根据邓州市发展和改革委员会下发《关于邓州市湍北楚河社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》，本项目债券申请单位为邓州市统筹城乡发展实验区管理委员会，邓州市人民政府结合实际情况拟决定，资产登记单位为邓州市统筹城乡发展实验区管理委员会；项目建设单位邓州市统筹城乡发展实验区管理委员会，经邓州市人民政府授权邓州市统筹城乡发展实验区管理委员会作为项目具体的实施主体，负责开发建设；项目运营单位为：邓州市统筹城乡发展实验区管理委员会，负责运营管理。

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

### **1.10 建设地点**

项目建设地点位于邓州市穰城路东侧，支一路北侧，北环路南侧。

## 1.11 建设规模及项目主要建设指标

本项目涉及征迁户 498 户，拆迁房屋建筑面积 89640.0 m<sup>2</sup>。拆迁范围：南至邓州市北环路，东至双忠路，西至业盛街，北至 S532 省道。项目拟采用房屋置换安置，房屋置换 498 户。

安置区建设用地 72744.7 m<sup>2</sup> (约 109.12 亩)，总建筑面积 177865.0 m<sup>2</sup>，其中，地下建筑面积 47000.0 m<sup>2</sup>，地上建筑面积 130865.0 m<sup>2</sup>。拟建住宅楼 8.0 栋，共计 1120.0 户，建筑面积为 123100.0 m<sup>2</sup>；拟建商业建筑一栋面积为 2600.0 m<sup>2</sup>；拟建幼儿园一栋面积为 2550.0 m<sup>2</sup>；拟建配套用房建筑面积为 2615.0 m<sup>2</sup>（养老服务设施 1120.0 m<sup>2</sup>、物业管理用房 600.0 m<sup>2</sup>、党建活动室 350.0 m<sup>2</sup>、变配电所 500.0 m<sup>2</sup>、公厕 45.0 m<sup>2</sup>等）。并配套建设室外给排水工程、电气工程、道路、绿化等室外工程及小区配套道路。

项目建设规模主要指标

综合技术经济指标						
序号	项目		单位	数值	备注	
1	建设用地面积		m <sup>2</sup>	72744.7	合109.12亩	
2	总建筑面积		m <sup>2</sup>	177865.00		
3	其中	地上总建筑面积	m <sup>2</sup>	130865.00		
		其中	住宅	m <sup>2</sup>	123100.00	
			幼儿园	m <sup>2</sup>	2550.00	6班幼儿园
			商业	m <sup>2</sup>	2600.00	
			配套	m <sup>2</sup>	2615.00	
			养老服务设施	m <sup>2</sup>	1120.00	1m <sup>2</sup> /户
			物业管理用房	m <sup>2</sup>	600.00	地上建筑面积的4‰，地下物业用房设置于地下
			党建活动室	m <sup>2</sup>	350.00	30m <sup>2</sup> /百户，且不小于200m <sup>2</sup>
		变配电所	m <sup>2</sup>	500.00	功能需要	
		公厕	m <sup>2</sup>	45.00	每处40-60m <sup>2</sup>	
			地下总建筑面积	m <sup>2</sup>	47000.00	含物业用房面积192m <sup>2</sup>
4	建筑基底面积		m <sup>2</sup>	9426.00		
5	建筑密度		m <sup>2</sup>	21.53%	≤22%	
6	容积率		-	2.99	≥1.0、≤3.0	
7	绿地面积		m <sup>2</sup>	15343.38		
8	绿地率		m <sup>2</sup>	35.05%	≥35%	
9	户数		户	1120		
10	居住人数		人	3584	按3.2人/户折算	
11	非机动车停车位		个	2630	配套及商业：7.5/100m <sup>2</sup> 住宅：2.0个/户	
	其中	地上停车位	个	1440		
		地下停车位	个	1190		
12	机动车停车位		个	1371	配套及商业：0.5/100m <sup>2</sup> 住宅：1.2个/户	
	其中	地上停车位	个	100	地上车位配比不超过10%	
		地下停车位	个	1271	其中充电车位138辆，其余按照100%预留充电桩安装条件	

## 1.12 建设期

项目建设期限为 24 个月。

## 1.13 项目总投资

项目总投资为 73928.24 万元。

## 1.14 项目单位关于资金使用规范责任

1、本项目申请专项债券资金不用于置换存量债务或偿债以及支付利息。

2、申报项目不属于 PPP 项目和特许经营项目，项目不存在社会资本参与。

3、项目申请资金严格用于本项目建设，严禁用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、企业生产线或生产设备、租赁用住房建设以外的土地储备、主体公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域。

4、申报项目产生的全部收益专项用于偿还专项债券本息，项目单位将根据财政部门要求，主动上缴项目所产生的收益，用于偿还专项债券本息。

5、申报项目为具备施工条件或者在建项目，尚未竣工结算，债券发行后可以形成迅速有效支出的。

6、债券资金不是用于货币化安置、补偿等，能形成实物工作量的，债券不是用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支

付利息的。

### **1.15 主管部门责任**

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

## **第二章 项目社会经济效益**

本项目是一项造福于民、利在社会和国家的德政工程,由于涉及的人数多,且多为社会的弱势群体,所以社会影响大,但困难与问题也较多。项目的建设的社会效益具体表现在以下方面:

1、本项目的建设将彻底改变项目区域内棚户区居民的居住条件和生活环境。新的居住安置区建成,广大棚户区居民将彻底告别过去低矮潮湿、透风漏雨、破败不堪的棚户房,住进宽敞明亮的现代单元式新居,实现告别“棚户”的梦想。

2、项目的建设使居住在棚户区的居民这一弱势群体得到了党和各级政府的关怀,体现了“以人为本”思想,解决了他们的后顾之忧,

能够更加努力的工作，为企业创造更大的效益，为国家和社会作出更大的贡献。

3、项目的实施，有利于解决居民家属和子女的就业和再就业问题，增加了这类人群的就业机会与就业人数，扩大了他们的就业面，对社会稳定具有积极作用。

4、项目的建设能够提高所在地区居民的生活水平和生活质量。由于提高了就业率，加之居住条件和居住环境的彻底改善，使原棚户区居民的生活水平和生活质量得以提高。

5、项目的实施，兴建了一批文化、教育、卫生、服务设施，对提高该地区的文化教育水平，改善当地的医疗卫生条件等方面将产生积极影响。

6、项目的实施，将建设一批道路、供电、给排水、燃气等基础设施，对提高社会服务容量和加速城市化进程打下了良好的基础。

7、项目的建设将对该地区生态环境的恢复，环境的净化、亮化、美化产生良好的效果。

本项目的建设是项目区域棚户区居民盼望已久的大事，对此，棚户区的居民是十分欢迎和支持的。邓州市项目区域棚户区的改造解决了当地政府的一大难题，有力地促进了地方的发展和社会的稳定和谐，因而得到了当地政府的全力支持，邓州市政府减免了部分应缴费用，目的就是为了促进和加快项目的实施。邓州市政府对项目的建设给予了大力的支持，拨专款投入项目，并出台一系列优惠政策，这将使项

目的建设和运行更加顺利。迁入新建棚改安置区的棚户社区居民基本能够适应新的城市生活，融入城市新居民行列，并为城市的发展作出贡献。

项目的实施对社会、对棚户社区居民都有益处，总的来说，其可接受程度与社会适应性在当地都很高。

邓州市湍北楚河社区棚户区改造项目的实施，将彻底解决历史遗留的棚户社区居民群体住房困难和居住环境差的问题，会形成很大的社会影响，产生巨大的社会效益，从而推动经济发展和社会的文明进步，与着力解决民生问题、建设小康社会、和谐社会的目标是一致的。同时，改造项目的实施将极大地拉动地方经济增长、增加就业，也有利于实现当地可持续发展目标，会受到社会各界和广大人民群众的热列欢迎和支持，社会反响较好。

### **第三章 项目投资估算与资金筹措**

#### **3.1 估算范围**

项目投资估算范围包括项目拆迁安置项目的工程费用、其他费用、基本预备费等。

#### **3.2 估算依据**

- 1、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；



- 2、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 3、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 4、《河南省建设工程工程量清单综合单价定额（2008）》E 园林绿化工程；
- 5、《河南省绿色建筑工程预算定额》（HA01-31(02)-2019）；
- 6、同类工程建设指标；
- 7、材料价格参照南阳工程造价信息当期信息价(2022年第3期)；
- 8、信息价未列出的材料价格参照市场询价计取；
- 9、依据建办标函【2019】193号文件调整税金为9%；
- 10、人工机械价格指数参考豫建消计[2022]2号计入；
- 11、国家颁发的有关建设方面的税费、规费文件。

### 3.3 投资说明

- (1) 建设单位管理费参考财政部财建[2016]504号计取；
- (2) 工程建设监理费参照发改价格（2015）299号文及参考当地市场价计入；
- (3) 建设项目前期工作咨询费参照发改价格（2015）299号文及参考当地市场价计入；
- (4) 设计费参照发改价格（2015）299号文及参考当地市场价

计入；

(5) 勘察费参照发改价格（2015）299 号文及参考当地市场价计入；

(6) 环境影响咨询服务费参考豫发改收费[2011]627 号计入；

(7) 场地准备及临时设施费参考依据建标[2007]164 号文计入；

(8) 招标代理服务费参照发改价格（2015）299 号文及参考当地市场价计入；

(9) 施工图审查费参考豫发改收费[2011]627 号计入；

(10) 工程全过程造价咨询服务费参考《中国建设工程造价管理协会中价协[2013]35 号关于规范工程造价咨询》计取。

3、预备费依据建标（2007）164 号并结合本项目自身特点，按第一、二部分费用的 5% 计取。

4、本项目土地征收补偿费用由当地政府负责，不计入本次投资内。

### **3.4 投资估算及投资估算明细表**

项目估算总投资为 73928.24 万元，其中，安置区工程建设投资 63529.53 万元，居民拆迁安置补偿费用 4908.71 万元，建设期利息 5490.00 万元。项目投资估算明细如下：

项目总投资估算明细表

单位：万元

项目总投资估算表				
序号	类别	投资(万元)	投资占比	备注
1	安置区工程建设投资	63529.53	85.93	详见附表1
1.1	工程费用	58122.88		
1.2	工程建设其他费用	2381.43		
1.3	预备费	3025.22		
2	居民拆迁安置补偿费用	4908.71	6.64	详见附表2
3	建设期利息	5490.00	7.43	
4	项目总投资	73928.24	100.00	

项目工程投资估算明细表

单位：万元

附表1: 安置区工程建设投资										
序号	项目名称	估算金额(万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)	单位	数量	单价(元)	
一	工程费用	<b>49187.91</b>	<b>7096.97</b>	<b>1838.00</b>	<b>0.00</b>	<b>58122.88</b>				
(一)	主体工程	<b>44784.33</b>	<b>6597.60</b>			<b>51381.93</b>				
1	地上建筑	29837.22	5234.60			35071.82	m <sup>2</sup>	130865.00	2680.00	
1.1	土建工程	27481.65				27481.65	m <sup>2</sup>	130865.00	2100.00	
1.2	装饰装修	2355.57				2355.57	m <sup>2</sup>	130865.00	180.00	
1.3	给排水		1177.79			1177.79	m <sup>2</sup>	130865.00	90.00	
1.4	电气		1439.52			1439.52	m <sup>2</sup>	130865.00	110.00	
1.5	弱电		1046.92			1046.92	m <sup>2</sup>	130865.00	80.00	
1.6	暖通空调		1046.92			1046.92	m <sup>2</sup>	130865.00	80.00	

1.7	消防		523.46			523.46	m <sup>2</sup>	130865.00	40.00	
2	地下工程	14947.11	1363.00			16310.11	m <sup>2</sup>	47000.00	3470.24	
2.1	主体土建	13160.00				13160.00	m <sup>2</sup>	47000.00	2800.00	
2.2	装饰工程	1316.00				1316.00	m <sup>2</sup>	47000.00	280.00	
2.3	生活给排水工程		282.00			282.00	m <sup>2</sup>	47000.00	60.00	
2.4	消防工程		305.50			305.50	m <sup>2</sup>	47000.00	65.00	
2.5	电气工程		329.00			329.00	m <sup>2</sup>	47000.00	70.00	
2.6	暖通工程		235.00			235.00	m <sup>2</sup>	47000.00	50.00	
2.7	弱电工程		211.50			211.50	m <sup>2</sup>	47000.00	45.00	
2.8	人防附加费	471.11				471.11	m <sup>2</sup>	7851.90	600.00	
(二)	<b>室外附属工程</b>	<b>4403.58</b>	<b>499.37</b>			<b>4902.95</b>				
1	道路、广场、停车场	494.16				494.16	m <sup>2</sup>	19006.32	260.00	
2	配套道路	3476.28				3476.28	m <sup>2</sup>	28969.00	1200.00	
3	绿化工程	306.87				306.87	m <sup>2</sup>	15343.38	200.00	
4	给排水工程		75.88			75.88	m	1896.97	400.00	
5	电气工程		168.02			168.02	m	1806.64	930.00	
6	弱电工程		58.54			58.54	m	2167.97	270.00	
7	消防工程		51.94			51.94	m	2077.64	250.00	
8	室外照明工程		35.00			35.00	项	1.00	350000.00	
9	垃圾污水处理设施		30.00			30.00	项	1.00	300000.00	
10	消防水池		80.00			80.00	项	1.00	800000.00	
11	围墙	72.27				72.27	m	903.32	800.00	
12	大门	54.00				54.00	座	3.00	180000.00	
(三)	<b>主要设备</b>					<b>1838.00</b>				
1	电梯			460.00		460.00	部	23.00	200000.00	

2	变压器			550.00		550.00	台	22.00	250000.00	
3	汽车充电桩			828.00		828.00	台	138.00	60000.00	
	工程费用合计	49187.91	7096.97	1838.00	0.00	58122.88				
二	<b>工程建设其他费用</b>				<b>2381.43</b>	<b>2381.43</b>				
1	建设单位管理费				403.09	403.09	参考财政部财建[2016]504号计取			
2	工程建设监理费				406.86	406.86	参考发改价格[2015]299号文件规定，实行市场调节价			
3	项目前期工作咨询费				82.38	82.38	参考发改价格[2015]299号文件规定，实行市场调节价			
4	工程勘察费				90.00	90.00	参考发改价格[2015]299号文件规定，实行市场调节价			
5	工程设计费				580.00	580.00	参考发改价格[2015]299号文件规定，实行市场调节价			
6	工程保险费				174.37	174.37	依据建标[2007]164号文，按工程费用的0.3%计算			
7	场地准备及临时设施费				290.61	290.61	参考依据建标[2007]164号文计入			
8	环境影响咨询服务费				5.43	5.43	参考豫发改收费[2011]627号计入			
9	招标代理服务费				29.06	29.06	参考发改价格[2015]299号文件规定，实行市场调节价			
10	施工图审查费				29.00	29.00	参考豫发改收费[2011]627号计入			
11	工程造价咨询服务费				290.61	290.61	参考《中国建设工程造价管理协会中价协[2013]35号关于规范工程造价咨询》计取			
三	<b>预备费</b>				3025.22	3025.22	<b>按工程建设其他费用与工程费用之和的5%计</b>			
四	<b>项目建设投资</b>	<b>49187.91</b>	<b>7096.97</b>	<b>1838.00</b>	<b>5406.65</b>	<b>63529.53</b>				

### 3.5 资金筹措计划及分年度投资计划

项目总投资 73928.24 万元，项目申请专项债券资金 59,000.00 万元，剩余资金来源于财政资金。项目专项债券资金严格用于项目建设，不用于项目拆迁补偿。

项目建设期为 2 年，项目分年度投资计划如下：

项目第一年年需投入专项债券资金 59,000.00 万元，财政资金 1000.00 万元。

项目第二年需投入财政资金 13928.24 万元。

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

1、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2015]43号）。

2、《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库[2015]83号）。

3、《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）。

4、《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）。

5、本次预测依据考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间

的影响因素测算项目实现的现金流入；以各项收入对应的经营成本测算相应的现金流出，作为项目收益及现金流入编制基础。

#### **4.2 债券使用计划**

本项目计划申请使用债券资金总额 59,000.00 万元，其中 2023 年计划使用 59,000.00 万元，本次申请使用 59,000.00 万元。

#### **4.3 债券规模和期限安排**

项目本次申请专项债券资金 59,000.00 万元，债券期限为 7 年。

#### **4.4 投资者保护措施**

为了保证项目的顺利实施，项目单位成立专项小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工、专项债券本息如期归还。

1、专项债券存续期间，严格依照法律、法规、规章进行信息披露，保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、项目建设、运营情况发生重大变化发生对投资者有重大影响的事项，按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

3、本次申请使用的专项债券资金将全部用于项目建设，项目单位、主管部门与财政部门将严格按照有关制度使用地方政府专项债券资金，按要求披露各年度地方政府专项债券资金使用情况、对应项目建设进度与运营情况、项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信

息。

4、在地方政府专项债券存续期，《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，以专项债券对应项目取得的基金性收入、专项收入作为偿债资金来源，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

## 第五章 项目收益编制基础

本次预测以邓州市湍北楚河社区棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况、考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制邓州市湍北楚河社区棚户区改造项目。

**基于谨慎性考虑本项目不考虑未来土地价格增长的影响。参考依据为项目区域内近年土地出让均价。**

本期债券募投项目拟用邓州市湍北楚河社区棚户区改造项目腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。



## 第六章 项目收益与融资自求平衡分析

### 6.1 项目腾空土地出让收入

#### (一) 拟出让土地位置以及四至范围

邓州市湍北楚河社区棚户区改造项目腾空土地面积 486,669.10 平方米，该腾空土地规划可供出让面积为 486,669.10 平方米，全部为居住用地；本次拟出让土地面积为 486,669.10 平方米，全部为居住用地，具体地块位置如下表：

地块编号	四至范围	拟出让土地面积 (m <sup>2</sup> )	用地性质
地块 1	南至邓州市北环路，东至双忠路，西至业盛街，北至 S532 省道	486,669.10	居住用地
合计		486,669.10	

#### (二)、商住用地出让价格预测

经查询邓州市 2018 年-2022 年土地成交共 30 宗，其中居住用地共 17 宗，基于谨慎性考虑，该项目的出让价格按平均单价进行预测，17 宗土地明细如下：

序号	年度编号	宗地位置	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价	平均单价 (元/m <sup>2</sup> )	用途	成交日期	竞得单位 (人)
1	DT[2018]3 号	功勋路北侧、富民街西侧，北京大道东侧、灵山路南侧	30426.82	11508	3782.19	居住 (R2)	2018.5.9	碧桂园云璟
2	DT[2018]4 号	功勋路北侧、富民街东侧、祥和街西侧、灵山路南侧	39406.86	14920	3786.14	居住 (R2)	2018.5.9	东青 (颐原著)
3	DT[2018]5 号	北京大道东侧、穰大道北侧、富民街西侧、大丁路南侧	40266.87	6524	1620.19	居住 (R2)	2018.5.9	东正颐和府 (二号院)
4	DT[2018]13 号	湍滨北路北侧、北京大道西侧、穰邓大道南侧	29526.81	11747	3978.42	居住 (R2)	2018.8.1	建业公园里
5	DT[2018]14 号	中州大道东侧、穰邓大道南侧、广场南一路北侧	62526.98	32495	5196.96	居住 (R2)	2018.8.1	雍家府
6	DT[2018]41 号	灵山路北侧、业盛街西侧、支二路南侧	16806.75	2950	1755.25	居住 (R2)	2018.11.2	廉政文化教育中心家属楼
7	DT[2018]42 号	冠军街西侧、灵山路南侧	17446.75	3010	1725.25	居住 (R2)	2018.11.2	检察院家属楼
8	DT[2019]1 号	功勋路南侧、富民街东侧、祥和街西侧、大丁路北侧	51840.26	11571	2232.05	居住 (R2)	2019.8.9	东正颐和府 (一号院)

序号	年度编号	宗地位置	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价	平均单价 (元/m <sup>2</sup> )	用途	成交日期	竞得单位 (人)
9	DT[2019]2号	北京大道东侧、穰邓大道北侧	2013.34	404	2006.62	居住 (R2)	2019.8.9	东正颐和府 (一号院)
10	DT (2019) 3号	穰城路西侧、湍河北路北侧、广场南一路南侧	14813.41	3381	2282.39	居住 (R2)	2019.7.27	翰林公馆 (二期)
11	DT (2019) 10号	功勋路南侧、业盛街西侧、大丁路北侧	36980.18	7951	2150.07	居住 (R2)	2019.9.25	蘭园
12	DT (2019) 9号	灵山路南侧、业盛街西侧、功勋路北侧、	33353.5	6504	1950.02	居住 (R2)	2019.9.25	蘭园
13	DT (2020) 6号	北京大道西侧、灵山路北侧、中学附属路东侧、北环路南侧	63000.32	22208	3525.06	居住 (R2)	2019.7.15	正商地产
14	DT (2020) 14号	北京大道西侧、灵山路北侧中学附属路东侧、北环路南侧	1030.01	365	3543.65	居住 (R2)	2020.10.13	正商地产
15	DT (2020) 19号	穰城路西侧、穰邓大道北侧、业盛街东侧、大丁路南侧、	33773.5	11906	3525.25	居住 (R2)	2020.10.13	大丁一期
16	DT[2021]3号	灵山路南侧, 北京大道西侧、功勋路北侧, 冠军街东侧	63700.32	10360	1626.37	居住 (R2)	2021.04.17	中粮
17	DT[2021]5号	中州大道东侧, 北环路南侧、灵山路北侧	29500.15	9740	3301.68	居住 (R2)	2021.5.20	湍北高中西侧
18		功勋路南侧, 楚河西路东侧	44970.22	13500	3001.99	居住 (R2)		
19	DT (2021) 41号	北京大道西侧、团结路北侧	8898.3	2520	2832	居住 (R2)	2021.12.25	河南省四友房地产开发有限公司
20	DT (2022) 18号	卫生路西侧、伊斯兰街南侧	1391.3	440	3162.51	居住 (R2)	2021.5.20	邓州市建元置业有限公司
		<b>平均单价 (元/m<sup>2</sup>)</b>			<b>2,849.20</b>			

### (三) 土地出让收入预测

该项目出让价格为 2,849.20 元/m<sup>2</sup>, 可供出让面积为 486,669.10 平方米, 预计出让收入总额为 138,662.00 万元, 按拟使用的债券存续期第三年开始土地挂牌交易, 在债券存续剩余期间均匀出售, 现预测项目实现土地出让收入情况如下:

土地出让收入预测表

单位: 万元

土地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
居住用地			27,732.40	27,732.40	27,732.40	27,732.40	27,732.40	138,662.00
合计	-	-	<b>27,732.40</b>	<b>27,732.40</b>	<b>27,732.40</b>	<b>27,732.40</b>	<b>27,732.40</b>	<b>138,662.00</b>

## 6.2 项目出让成本及项目收益

项目假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第3年开始土地挂牌交易，每年出让20%，不考虑未来土地价格的的增长，考虑土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金。本项目相关成本具体包括：（1）农业土地开发基金按照面积\*25\*30%计算；（2）国有土地收益基金按照土地收入\*3%计算；（3）保障性住房建设基金按照土地收入\*3%计算；（4）上交省政府土地收益按照土地收入\*3%计算；（5）教育资金按照政府收益\*10%计算；（6）农田水利建设资金按照政府收益\*10%计算；,相关成本具体预测如下：

项目收益及项目成本

单位：万元

土地性质	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	合计
居住用地			7,226.00	7,226.00	7,226.00	7,226.00	7,226.00	36,131.00
合计			7,226.00	7,226.00	7,226.00	7,226.00	7,226.00	36,131.00

项目名称		邓州市湍北楚河社区棚户区改造项目
一	出让土地回款	138,662.00
二	用于资金平衡土地相关收益	102,531.00
1	土地出让收入	138,662.00
2	农业土地开发基金（面积×20×30%）	365.00
3	国有土地收益基金（1×3%）	4,160.00
4	保障性住房建设基金（1×3%）	4,160.00
5	上交省政府土地收益（1×3%）	4,160.00
6	教育基金（政府收益×10%）	11,643.00
7	农田水利建设资金（政府收益×10%）	11,643.00

## 6.3 项目还本付息测算

本项目计划申请债券资金 59,000.00 万元，申请的债券资金全部

用于本项目的投资。

本项目从客观、谨慎角度出发，假设申报使用的债券票面利率4.50%，期限7年，在债券存续期每年支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起7年债券存续期应还本付息情况如下：

项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第1年		59,000.00		59,000.00	4.50%	2,655.00	2,655.00
第2年	59,000.00			59,000.00	4.50%	2,655.00	2,655.00
第3年	59,000.00			59,000.00	4.50%	2,655.00	2,655.00
第4年	59,000.00			59,000.00	4.50%	2,655.00	2,655.00
第5年	59,000.00			59,000.00	4.50%	2,655.00	2,655.00
第6年	59,000.00			59,000.00	4.50%	2,655.00	2,655.00
第7年	59,000.00		59,000.00	-	4.50%	2,655.00	61,655.00
合计		59,000.00	59,000.00			18,585.00	77,585.00

#### 6.4 预期收益偿还债券本金和利息情况及本息覆盖倍数

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测邓州市湍北楚河社区棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第3年开始土地挂牌交易，

在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数如下。

项目腾空土地出让净收益覆盖债券本息情况表

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地预期收益
第1年		2,655.00	2,655.00	
第2年		2,655.00	2,655.00	
第3年		2,655.00	2,655.00	20,506.20
第4年		2,655.00	2,655.00	20,506.20
第5年		2,655.00	2,655.00	20,506.20
第6年		2,655.00	2,655.00	20,506.20
第7年	59,000.00	2,655.00	61,655.00	20,506.20
合计	<b>59,000.00</b>	<b>18,585.00</b>	<b>77,585.00</b>	<b>102,531.00</b>
本息覆盖倍数	<b>1.32</b>			

## 6.5 综述

经上述测算，在对本项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额以及预测期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

## 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

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预

定的工期目标有一定的难度。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

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

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

## **7.2 影响项目收益的风险及控制措施**

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

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

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

2、如偿债出现困难，项目单位将及时申请部分财政资金以及中央补助资金等方式筹集资金偿还债务。

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

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

### **7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施**

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

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

## 第八章事前绩效评估情况及结论

### 8.1 事前绩效评估工作开展基本情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，项目申请单位根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）的相关要求，组建事前评估工作组与专家组，结合本项目的特点，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。

### 8.2 事前绩效评估结论

根据事前评估报告，本项目具有较为明显的必要性、公益性和收益性；项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，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，本项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对该项目应“予以支持”。

（以下无正文）