

邓州市小丁棚户区改造项目（二期）  
实施方案

## 目录

<b>第一章项目概况</b> .....	<b>3</b>
1.1 项目名称 .....	3
1.2 项目单位 .....	3
1.3 项目性质 .....	3
1.4 项目建设地点 .....	3
1.5 项目建设规模及内容 .....	3
1.6 项目建设期 .....	3
1.7 棚改计划 .....	3
1.8 项目总投资 .....	5
1.9 项目运营模式 .....	5
1.10 项目单位使用债券资金合法规范性责任 .....	5
1.11 主管部门责任 .....	6
<b>第二章项目社会经济效益</b> .....	<b>6</b>
2.1 社会效益 .....	6
2.2 经济效益 .....	7
<b>第三章项目投资估算及资金筹措</b> .....	<b>8</b>
3.1 项目投资估算范围 .....	8
3.2 估算说明 .....	8
3.3 项目投资估算 .....	9
3.4 项目资金筹措计划 .....	9
3.5 项目资金保障措施 .....	10
<b>第四章本次募投项目总体情况及融资方案</b> .....	<b>10</b>
4.1 编制依据 .....	10
4.2 债券使用计划 .....	10
4.3 债券规模和期限安排 .....	10
4.4 投资者保护措施 .....	11
<b>第五章项目收益与融资自求平衡分析</b> .....	<b>11</b>
5.1 项目收入 .....	11
5.2 融资还本付息情况 .....	14
5.3 资金平衡分析 .....	15
5.4 结论 .....	17
<b>第六章项目风险评估及风险控制措施</b> .....	<b>17</b>
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 .....	17
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 .....	18
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....	18
<b>第七章事前绩效评估情况及结论</b> .....	<b>19</b>
7.1 事前绩效评估工作开展基本情况 .....	19
7.2 事前绩效评估结论 .....	19

## 第一章项目概况

### 1.1 项目名称

邓州市小丁棚户区改造项目（二期）。

### 1.2 项目单位

邓州市小丁棚户区改造项目（二期）实施主体为邓州市统筹城乡发展实验区管理委员会。

### 1.3 项目性质

邓州市小丁棚户区改造项目（二期）已列入河南省 2019 年第二批城市棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

### 1.4 项目建设地点

邓州市小丁棚户区改造项目（二期）建设地点：邓州市穰邓大道以北、大丁路南北两侧、功勋路以南、祥和路以西，北京大道以东的地块内。

### 1.5 项目建设规模及内容

邓州市小丁棚户区改造项目（二期）共涉及拆迁安置 540 户，计划拆迁房屋面积 1,139,579.00 平方米。该项目采取原地住房实物安置方式进行安置。该项目总建筑面积 240,680.00 平方米，其中地下建筑面积 63,963.00 平方米，地上建筑面积 176,717.00 平方米。主要建设住宅、社区服务用房、物业管理用房、商业配套、地下车库等。

### 1.6 项目建设期

该项目建设工期 48 个月。

### 1.7 棚改计划

#### 1.7.1 棚户区改造相关政策支持

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国城市规划法》；
- (4) 《河南省实施〈土地管理法〉办法》；
- (5) 《河南省建设征用土地补偿安置标准》；
- (6) 《关于河南省加快建设中原经济区的指导意见》；
- (7) 《国务院关于进一步做好城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）；
- (8) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第590号）
- (9) 《河南省人民政府办公厅关于加快推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（豫政办〔2016〕4号）；
- (10) 《河南省建设厅关于加强城中村改造工作的指导意见》(豫建〔2008〕112号)；
- (11) 《邓州市城市总体规划（2015-2030年）》；
- (12) 邓州市人民政府关于印发《邓州市城中村改造工作方案》的通知（邓政〔2010〕号）；
- (13) 邓州市人民政府关于印发《邓州市城市规划区内家城区以外集体土地上房屋征收与补偿实施办法（试行）的通知》（邓政〔2013〕50号）；
- (14) 《邓州市城中村改造建设管理实施细则（试行）》（邓政〔2014〕77号）；
- (15) 邓州市人民政府关于印发《邓州市棚户区改造货币化安置实施办法（试行）》的通知（邓政〔2016〕42号）；
- (16) 邓州市人民政府关于印发《邓州市城市规划区房票安置管理办法（试行）》的通知（邓政〔2016〕72号）；

(17) 项目建设单位提供的基础资料、文件资料和技术数据；

(18) 与项目建设单位签订的咨询服务协议。

### **1.7.2 南阳市棚改工作计划**

邓州市委市政府认真贯彻棚户区改造文件精神，多次召开专题会议，全面落实保障性安居工程工作，扎实推进城市棚户区改造，坚持以人为本，以建设和谐社会、促进经济社会协调发展为目的，加快棚户区改造步伐，改善城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提高城市土地节约集约利用水平，提升城市形象，努力把棚户区改造成为房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区。

### **1.8 项目总投资**

邓州市小丁棚户区改造项目（二期）总投资 60,440.00 万元，其中：建筑工程 38,705.00 万元、设备及安装工程 14,060.00 万元、其它费用 7,675.00 万元。

### **1.9 项目运营模式**

项目运营管理模式，根据邓州市发展和改革委员会下发《关于对邓州市小丁棚户区改造项目（二期）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。

项目地块经出让款扣除相关成本后，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 项目单位使用债券资金合法规范性责任**

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、一般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。

### **1.11 主管部门责任**

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

## **第二章项目社会经济效益**

### **2.1 社会效益**

#### **2.1.1 人文居住环境**

项目建设有利于使邓州市统筹城乡发展实验区城市土地实现集约高效利用，进一步完善邓州市统筹城乡发展实验区的城市面貌，完善城市基础设施，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。

#### **2.1.2 卫生**

项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。项目建成后，将会使原居民从低矮、潮湿、破旧的棚屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区，大大改善了邓州市统筹城乡发展实验区中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。以前低矮破旧棚户地段，将建成大厦高耸、新房成片的新城区。本项目的实施将有助于解决绿化、生态、卫生等问题。

## **2.2 经济效益**

### **2.2.1 提供就业机会**

项目建设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。主要包含两个方面：一是建设期直接创造的临时或永久性工作岗位，例如施工期的非技术工种等岗位；二是项目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、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。

### **2.2.2 拉动投资，促进城市经济社会发展**

项目建设有利于拉动邓州市统筹城乡发展实验区市政投资和消费，加速邓州市统筹城乡发展实验区房地产业发展，进而促进经济增长。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，加快邓州市建设创造良好的环境。

### **2.2.3 扩大内需，拉动消费，促进城市经济发展**

安置房投资本身便对经济有着可观的拉动作用，安置房的大量推出，将让数量庞大的中低收入者以较低的成本便可“居者有其屋”，而不必为了买一套商品房而节衣缩食、苦苦积蓄，从而可“腾出”钱来改善生活，释放出更多的国民消费力，扩大内需。

## 第三章项目投资估算及资金筹措

### 3.1 项目投资估算范围

项目投资估算范围包括新建建筑物的土建及装修工程、设备及安装费用、工程其它费用、预备费等。

### 3.2 估算说明

#### 3.2.1 估算依据

- (1) 《投资项目可行性研究报告》计办投资〔2002〕15号；
- (2) 《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；
- (3) 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)；
- (4) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA01—31—2016)；
- (5) 《河南省通用安装工程预算定额》(HA02—31—2016)。

#### 3.2.2 估算方法

(1) 土建工程费：根据类似工程决算，并参考当地建设工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

(2) 设备购置费：机电设备费按现行市场价格计算，根据近期类似工程报价或合同价格进行估价；

(3) 安装工程费：安装工程费以设备购置费为基础以指标形式计算；

(4) 材料价格：执行当地现行建筑工程预算材料价格。

(5) 其他工程费用，按有关规定计取，具体如下：

与项目建设有关的费用：

1) 土地费用：项目为安置房，土地费用暂不计；

2) 建设单位管理费：按照财政部财建〔2016〕504号文件规定计入，按工程费用的0.8%计入；

3) 前期工作费：根据《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283号）规定计入，按工程费用的0.4%计入；

4) 勘察设计费：根据国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》计价格〔2002〕10号文估算，按工程费用的2.5%计入；

5) 工程建设监理费：根据国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的招标代理服务收费计算表(发改办价格〔2011〕534号)文件进行估算，按工程费用的1.2%计入；

6) 招投标费用：根据《招标代理服务收费计算表》(发改办价格〔2011〕534号)规定计取，按工程费用的0.2%计入；

7) 环境影响评价费：根据国家发展计划委员会、国家环境保护总局环境影响评价收费标准计价格〔2002〕125号文件规定计入，按工程费用的0.1%计入；

8) 城市基础设施配套费：根据邓政〔2013〕37号关于调整城市基础设施配套费征收标准的通知，项目征收标准为每平方米按36元计；

9) 场地准备及临时设施费：根据河南省在建设期间所需临时设施的费用计入，包括工作人员办公生活用房、现场围墙，按工程费用的0.8%计入；

10) 其他费用：报告工程造价咨询费、施工图审查费、节能评估费、场地安全评价费、工程保险费等，按工程费用的0.6%计入。

(6) 基本预备费率取6%。

### 3.3 项目投资估算

本项目总投资60,440.00万元，其中：建筑工程费用38,705.00万元，设备及安装工程费用14,060.00万元，其他费用7,675.00万元。

### 3.4 项目资金筹措计划

邓州市小丁棚户区改造项目（二期）总投资60,440.00万元，共申请专项债券资金48,000.00万元（2019年3月已发行14,700.00万元）；剩余资金来源于财政资金。

### 3.5 项目资金保障措施

为保障项目资金按需投入，推进棚改项目工作顺利开展，除申请使用专项债券资金外，邓州市财政部门也会根据棚改项目资金需要，按规定及时拨付棚改项目所需资金，为棚改项目提供资金保障，以保障棚改项目顺利实施。

## 第四章本次募投项目总体情况及融资方案

### 4.1 编制依据

本次预测以邓州市小丁棚户区改造项目（二期）（以下简称小丁棚户区改造项目（二期））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、2017年至2019年当地GDP的增速、中国地价监测网公布中部地区2017年至2019年地价平均增速；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，编制小丁棚户区改造项目（二期）土地出让收益预测表（参照本次预测的住宅用地地价增速7.47%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

邓州市2017年至2019年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为9.3%、8.1%和5%，三年平均增速为7.47%，经查询中部地区2017年至2019年度住宅用地地价平均增速为7.63%。本次预测按照邓州市近三年GDP平均增速与中部地区近三年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增幅，即本次预测住宅用地地价增速7.47%。

### 4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额48,000.00万元，已于2019年使用债券资金14,700.00万元，其中2022年计划使用专项债券资金33,300.00万元，本次申请使用22,700.00万元

### 4.3 债券规模和期限安排

项目本次申请使用专项债券资金22,700.00万元，期限5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，项目单位将根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，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。

### 第五章项目收益与融资自求平衡分析

本债券募投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政府性基金收入统筹安排。发行债券后，各项目土地收入扣除省财政费用、国有土地收益基金等后实现自求平衡。

#### 5.1 项目收入

本期债券拟用募投项目腾空区预期可供出让土地对应的政府性基金收入，寻求本债券项目的融资自平衡。

##### （1）拟出让土地位置及四至范围

小丁棚户区改造项目（二期）腾空土地中规划可供出让面积为 419,579.38 平方米，全部为住宅用地。可供出让地块具体位置如下表：

序号	地块编号	规划总用地面积（平方米）	规划实用地面积（平方米）	四至范围	用地性质
1	C-01-01-02	45,974.64	43,775.56	北环路以南，规划路以西，穰城路以东，支一路以北	居住用地
2	C-01-02-01	43,506.46	34,789.41	北环路以南，中州大道以西，规划区路以东，支一路以北	居住用地
3	C-01-03-02	54,278.76	51,802.16	支一路以南，规划路以西，穰城路以东，支二路以北	居住用地
4	C-01-04-01	51,878.64	42,425.32	支一路以南，中州大道以西，规划路以东，支二路以北	居住用地
5	C-01-05-02	54,748.01	42,408.53	支二路以南，规划路以西，穰城路以东，灵山路以北	居住用地
6	C-01-06-01	61,033.93	40,234.68	支二路以南，中州大道以西，规划路以东，灵山路以北	居住用地
7	C-03-02	68,275.31	47,657.28	灵山路以南，规划路以西，穰城路以东，功勋路以北	居住用地
8	C-04-01	75,823.35	41,496.39	灵山路以南，中州大道以西，规划路以东，功勋路以北	居住用地
9	C-05-02	68,601.36	18,310.05	灵山路以南，冠军街以西，中州大道以东，功勋路以北	居住用地
10	D-11-02	59,830.00	56,680.00	功勋路以南，祥和街以西，富民街以东，大丁路以北	居住用地
	合计	<b>583,950.46</b>	<b>419,579.38</b>		

## （2）拟土地出让价格预测

经查询邓州市 2017 年至 2019 年土地出让信息，选取具有代表性的住宅用地 3 宗出让情况进行预测。本次预测评价参考三个案例为，案例 1：邓州启正置业有限公司购入灵山路北侧、业盛街西侧住宅用地的交易价格为每平方米 1,754.99

元。案例 2：邓州市亚创置业有限公司购入冠军街西侧、灵山路南侧住宅用地的交易价格为每平方米 1,725.07 元。案例 3：河南东汇置业有限公司购入北京大道东侧穰邓大道北侧住宅用地的交易价格为每平方米 1,620.29 元。

结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 9.71%，案例二因素调整 13.69%，案例三因素调整 9.69%，估算出本次拟出让住宅用地价格为每平方米 1,887.97 元。

序号	位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m <sup>2</sup> )	因素调整	权重	计算权重 (元/m <sup>2</sup> )
1	灵山路北侧、业盛街西侧	16,809.20	2,950.00	1,754.99	9.71%	0.33	641.80
2	冠军街西侧、灵山路南侧	17,448.60	3,010.00	1,725.07	13.69%	0.33	653.74
3	北京大道东侧穰邓大道北侧	40,264.50	6,524.00	1,620.29	9.69%	0.33	592.43
	<b>综合单价</b>					<b>1.00</b>	<b>1,887.97</b>

### (3) 拟出让土地收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格增速（分别以住宅用地增速 7.47% 的 100%、90% 和 80% 为土地价格增长），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计住宅用地地价增速 7.47% 的 100% 土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
住宅用地	79,215.33	85,130.07	91,486.45	98,317.44	105,658.48
<b>小计</b>	<b>79,215.33</b>	<b>85,130.07</b>	<b>91,486.45</b>	<b>98,317.44</b>	<b>105,658.48</b>

测算表二：预计住宅用地地价增速 7.47% 的 90% 土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
住宅用地	79,215.33	84,538.60	90,219.59	96,282.35	102,752.52
<b>小计</b>	<b>79,215.33</b>	<b>84,538.60</b>	<b>90,219.59</b>	<b>96,282.35</b>	<b>102,752.52</b>

测算表三：预计住宅用地地价增速 7.47% 的 80% 土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
住宅用地	79,215.33	83,947.13	88,961.57	94,275.54	99,906.93
小计	<b>79,215.33</b>	<b>83,947.13</b>	<b>88,961.57</b>	<b>94,275.54</b>	<b>99,906.93</b>

#### (4) 土地出让净收益

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自首次获批使用债券存续期的第五年开始土地挂牌交易，全部于一年内出售完毕，分别以本次预测住宅用地地价增速 7.47% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，首次获批使用债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

项目名称	按本次预测土地地价增速的 100%	按本次预测土地地价增速的 90%	按本次预测土地地价增速的 80%
小丁棚户区改造项目（二期）	79,037.65	76,898.86	74,804.51
合计	<b>79,037.65</b>	<b>76,898.86</b>	<b>74,804.51</b>

## 5.2 融资还本付息情况

邓州市小丁棚户区改造项目（二期）2019 年 3 月申报使用河南省棚户区专项债券资金 48,000.00 万元。其中已获批专项债券资金 14,700.00 万元并于 2019 年发行期限五年，利率为 3.34%，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。

2019 年已发行债券的还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期申请债券资金额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年		14,700.00		14,700.00	3.34%		
第二年	14,700.00			14,700.00	3.34%	490.98	490.98
第三年	14,700.00			14,700.00	3.34%	490.98	490.98
第四年	14,700.00			14,700.00	3.34%	490.98	490.98
第五年	14,700.00			14,700.00	3.34%	490.98	490.98

第六年	14,700.00		14,700.00		3.34%	490.98	15,190.98
合计			<b>14,700.00</b>			<b>2,454.90</b>	<b>17,154.90</b>

从客观、谨慎角度出发，项目剩余专项债券资金 33,300.00 元，票面利率按 4.00% 进行测算，期限五年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自发行之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期申请 债券资金 额	偿还本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利 息	本息合计
第一年		33,300.00		33,300.00	4.00%		
第二年	33,300.00			33,300.00	4.00%	1,332.00	1,332.00
第三年	33,300.00			33,300.00	4.00%	1,332.00	1,332.00
第四年	33,300.00			33,300.00	4.00%	1,332.00	1,332.00
第五年	33,300.00			33,300.00	4.00%	1,332.00	1,332.00
第六年	33,300.00		33,300.00		4.00%	1,332.00	34,632.00
合计			<b>33,300.00</b>			<b>6,660.00</b>	<b>39,960.00</b>

综上所述，本次项目收益与融资自求平衡评价将考虑已获批及本次申请使用的债券存续期全部的本金 48,000.00 万元及利息 9,114.90 万元，合计应付本息为 57,114.90 万元。

### 5.3 资金平衡分析

本批募投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项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测小丁棚户区改造项目（二期）收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按首次获批使用债券存续期第五年开始土地挂牌交易并当年全部出售，按本次预测住宅用地地价增速 7.47% 的 100% 的比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.38；按本次预测住宅用地地价增速 7.47% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.35；按本次预测住宅用地地价增速 7.47% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.31。

表 1：按本次预测住宅用地地价增速 7.47% 的 100% 的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借款本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		490.98	490.98	
第二年		1,822.98	1,822.98	
第三年		1,822.98	1,822.98	
第四年		1,822.98	1,822.98	
第五年	14,700.00	1,822.98	16,522.98	79,037.65
第六年	33,300.00	1,332.00	34,632.00	
合计	<b>48,000.00</b>	<b>9,114.90</b>	<b>57,114.90</b>	<b>79,037.65</b>
本息覆盖倍数	<b>1.38</b>			

表 2：按本次预测住宅用地地价增速 7.47% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借款本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		490.98	490.98	
第二年		1,822.98	1,822.98	
第三年		1,822.98	1,822.98	
第四年		1,822.98	1,822.98	
第五年	14,700.00	1,822.98	16,522.98	76,898.86
第六年	33,300.00	1,332.00	34,632.00	
合计	<b>48,000.00</b>	<b>9,114.90</b>	<b>57,114.90</b>	<b>76,898.86</b>
本息覆盖倍数	<b>1.35</b>			

表 3：按本次预测住宅用地地价增速 7.47% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借款本息支付	项目收益
----	--------	------

	本金	利息	本息合计	
第一年		490.98	490.98	
第二年		1,822.98	1,822.98	
第三年		1,822.98	1,822.98	
第四年		1,822.98	1,822.98	
第五年	14,700.00	1,822.98	16,522.98	74,804.51
第六年	33,300.00	1,332.00	34,632.00	
合计	<b>48,000.00</b>	<b>9,114.90</b>	<b>57,114.90</b>	<b>74,804.51</b>
本息覆盖倍数	<b>1.31</b>			

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为小丁棚户区改造项目（二期）申报使用河南省邓州市棚户区改造专项债券资金，项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为小丁棚户区改造项目（二期）提供足够的资金支持，保证小丁棚户区改造项目（二期）的顺利施工。同时，拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足小丁棚户区改造项目（二期）棚户区改造申报使用债券资金项目还本付息要求。

上述融资平衡方案已经通过中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所审核。

## 5.4 结论

综上，邓州市小丁棚户区改造项目（二期）预计收益可以覆盖融资成本，债券资金偿还安全度较高。

# 第六章 项目风险评估及风险控制措施

## 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是拆迁风险。与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目显著的特点就是原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民

对政府的态度。该风险主要体现在以下两个方面：

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

2、由于拆迁牵涉面广，不确定因素多，对拆迁成本难以事前准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，因此，在拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

针对拆迁风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、拆迁之前对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的房屋征收补偿方案。

2、针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

## **6.2 影响项目收益的风险及控制措施**

影响项目收益的风险主要是土地出让价格风险。在本期债券存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对邓州市土地出让产生了负面影响，本项目对应的拟出让土地收益的实现可能受到一定的影响，从而影响本期债券本息的按期偿付。

针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理。

## **6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施**

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。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。本期债券采用固定利率且期限较长，市场利率的波动可能导致融资成本变化，从而影响项

目平衡结果。

针对该风险，项目预期设定的利率水平已经充分考虑了近期专项债券发行利率水平。同时，项目融资平衡方案中，本息覆盖倍数具有一定冗余度，利率风险的条件，降低因利率波动对平衡方案结果的不利影响。

## 第七章事前绩效评估情况及结论

### 7.1 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。

### 7.2 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）

本页无正文，为盖章页

项目单位：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）



时间：2020年5月29日