

邓州市茶庵棚户区改造项目（二期）
实施方案

目录

第一章 项目概况	3
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	4
1.7 棚改计划	4
1.8 项目总投资	5
1.9 主管部门责任	5
第二章项目社会经济效益	5
第三章项目投资估算及资金筹措	6
3.1 项目投资估算范围	6
3.2 估算说明	6
3.3 项目投资估算	8
3.4 项目资金筹措计划	8
3.5 项目资金保障措施	8
第四章本次募投项目总体情况及融资方案	8
4.1 编制依据	8
4.2 债券使用计划	9
4.3 债券规模和期限安排	9
4.4 投资者保护措施	9
第五章项目收益与融资自求平衡分析	10
5.1 项目收入	10
5.2 融资还本付息情况	13
5.3 资金平衡分析	14
5.4 结论	16
第六章项目风险评估及风险控制措施	16
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	16
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	17
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	17

第一章 项目概况

邓州市茶庵棚户区改造项目（二期）拟申请使用债券资金 40,000.00 万元。债券期限为 5 年期，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。

1.1 项目名称

邓州市茶庵棚户区改造项目（二期）。

1.2 项目单位

邓州市茶庵棚户区改造项目（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

邓州市茶庵棚户区改造项目（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

该项目位于邓州市统筹城乡发展实验区内，北临穰邓大道，南临严陵路，西临东方大道，东临利民南路。

其中茶庵棚户区分两个地块，北地块北临穰邓大道，南临安众路，西临东方大道，东临利民南路；茶庵社区南地块北临安众路，南临严陵路，西临东方大道，东临利民南路。

1.5 项目建设规模及内容

邓州市茶庵棚户区改造项目（二期）共涉及拆迁安置 920 户，计划拆迁房屋面积 635,957.00 平方米。该项目拆迁安置采用原地安置方法，安置位置东临利民南路，西临东方大道，南临严陵路，北临穰邓大道。该项目总建筑面积 175,741.26 m²，其中地上建筑面积 124,232.55 m²，地下建筑面积 51,508.71 m²。主要建设住宅、社区服务用房、卫生站、物业管理用房、商业配套、幼儿园、垃圾收集设施、公厕和地下车库等。

1.6 项目建设期

本项目建设工期 38 个月。

1.7 棚改计划

1.7.1 棚户区改造相关政策支持

- 1、《邓州市城乡总体规划（2015-2030 年）》
- 2、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 3、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》；
- 4、《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》；
- 5、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》；
- 6、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》。
- 7、《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》；
- 8、《邓州市人民政府关于印发邓州市城中村改造实施办法(试行)的通知》；
- 9、国家及地方有关建筑工程设计规范和标准；
- 10、编制人员调查的有关资料、数据等。

1.7.2 邓州市棚改工作计划

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

经估算，项目总投资 50942.00 万元，其中建安工程费用 43634.08 万元（其中北地块建安工程费用为 13741.54 万元，南地块建安工程费用为 29892.54 万元）、工程其它费用 3535.06 万元、预备费 3773.53 万元。

1.9 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法依规、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。

第二章项目社会经济效益

1、项目符合国家现行宏观经济政策，有利于生产要素优化配置，提高土地集约化利用程度，有利于城市基础设施的建设，改善居住环境、提升城市品位，有利于邓州市经济及城市建设的发展，对拉动河南省特别是邓州市的经济增长有着重要的意义。

2、有效推动和谐社会的建设。建设和谐社会，始终是人类孜孜以求的理想，改革开放以来，经济发展速度和国民生活水平都有了很大的提高，但是也出现了地区差距、城乡差距和居民差距的日趋拉大。加快具有保障性质的公租房建设，并以此为契机，帮助城市中低收入群体走向致富道路，使项目受益居民享受到了国家经济发展的成果，避免了因经济发展引起的一些社会不公所可能引发的社会矛盾，在很大程度上对于促进和谐社会的建设是有利的。

3、有利于提升城镇形象，增强城镇活力。项目的建设完成将有利于提升城镇形象，对于区域招商引资无形之中产生了一种磁力，区域内资金流、人流、物流、技术流等会更加活跃，增强了城镇的活力和张力。

4、平衡房价，促进房地产市场平稳健康发展。项目的建成，将满足一部分

人的住房需求，缓解供求矛盾，一定程度上平衡目前的高额房价，促进房地产市场的健康发展。

5、缓解社会矛盾。项目建设可满足一部分城市中低收入群体对改善居住环境的迫切需求，避免了其中部分人对政府和社会的潜在不满，缓解了社会矛盾。

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土地费、安装费、工程设计费、工程监理费、建设项目前期工作咨询费、招标代理服务费、地震安全性评价费等工程建设其他费用，预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

3.2.1 估算依据

- (1) 《河南省建筑工程概算定额》；
- (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) 《河南省建筑和装饰工程综合基价》；
- (6) 《河南省安装工程单位综合基价》；
- (7) 《河南省市政工程单位综合基价》；
- (8) 豫建设标(2016)73号关于发布《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》《河南省通用安装工程预算定额》《河南省市政工程预算定额》的通知；
- (9) 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)；
- (10) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- (11) 《投资项目可行性研究指南》；

(12)《投资项目经济咨询评估指南》；

(13)邓州市建设工程建筑材料价格信息。

3.2.2 估算方法

(1) 建筑工程根据类似工程决算，并参考邓州市建设工程造价指数信息进行调整，以平方米概算指标计入。

(2) 设备参照同类工程设备价格或具体询价并根据本项目具体情况计入。

(3) 安装费按设备购置价的百分比计入。

(4) 建筑构筑物造价按当地单位造价资料估算。

(5) 其它费用按有关规定计取：

1) 土地费用按照邓州市划拨用地政府收取基本费用（城区），邓州市划拨新增建设用地价格为 15.423 万元/亩计入；

2) 前期工作费：按计价格〔1999〕1283 号文规定计入；

3) 建设单位管理费：参考财建〔2016〕504 号文件费率规定计算；

4) 前期工作咨询费：据计价格〔1999〕1283 号文，并根据发改价格〔2015〕299 号结合市场情况计算；

5) 工程建设监理费：据发改价格〔2007〕670 号文有关收费标准计算，并参考发改价格〔2015〕299 号文件结合市场价调整；

6) 设计费：并根据发改价格〔2015〕299 号结合市场情况计算；

7) 招标代理服务费：据河南省计委豫计收费〔2003〕2 号文有关收费标准，并根据发改价格〔2015〕299 号结合市场情况计算；

8) 工程造价费用：据豫发改〔2004〕1765 号文件计取；

9) 施工图设计文件审查费：据豫发改〔2004〕1555 号文按设计费的 8% 估算；

10) 环评费用：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号文件规定计算，并参考发改价格〔2015〕299号文件结合市场价调整；

11) 能评费用：根据国家发展和改革委员会《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》计入；

12) 地震安全性评价费用：按项目实际需要以8万元计入。

(6) 预备费：据工程费用与其他费用之和，按8%计算。

3.3 项目投资估算

经估算，项目总投资 50942.00 万元，其中建安工程费用 43634.08 万元（其中北地块建安工程费用为 13741.54 万元，南地块建安工程费用为 29892.54 万元）、工程其它费用 3535.06 万元、预备费 3773.53 万元。

3.4 项目资金筹措计划

邓州市茶庵棚户户区改造项目（二期）总投资 50942.00 万元，拟申请使用棚户户区改造专项债券资金 40000.00 万元，剩余资金来源于财政拨款。

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

本次预测以邓州市茶庵棚户户区改造项目（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的中部地区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，编制邓州市茶庵棚户户区改造项目（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%、商业用地地价增速 6.68%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%、商业用地地价平均增速为 6.68%。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、商业用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即本次预测住宅用地地价增速 7.47%、商业用地地价增速 6.68%。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 40,000.00 万元，其中已于 2019 年使用债券资金 13,100.00 万元，2021 年已使用债券资金 13,500.00 万元。2022 年计划使用 13,400.00 万元，本次申请使用 13,400.00 万元（本次指 2022 年 1 月份发行的金额）。

4.3 债券规模和期限安排

邓州市茶庵棚户户区改造项目(二期)本次申请专项债券资金 13,400.00 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，项目单位严格落实各项规定，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《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《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《财政部关于试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）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

邓州市茶庵棚户区改造项目（二期）腾空土地规划可供出让面积为404,424.50平方米，其中住宅用地377,540.63平方米、商业用地26,883.87平方米，可出让具体地块位置如下表：

序号	地块编号	四至范围	规划可供出让面积（平方米）	用地性质
1	H-02-03	利民南街以东，穰邓大道以南，山都街以西，安众路以北	53,371.34	住宅用地
2	H-03-02	山都街以东，穰邓大道以南，信臣街以西，安众路以北	55,615.51	住宅用地
3	H-04-02	信臣街以东，穰邓大道以南，双忠路以西，安众路以北	52,985.08	住宅用地
4	H-06-01	利民南街以东，安众路以南，山都街以西，延陵路以北	65,938.00	住宅用地

5	H-08-01	信臣街以东，安众路以南，双忠路以西，延陵路以北	61,675.50	住宅用地
6	H-09-02	东方大道以东，延陵路以南，利民南街以西，规划干路以北	37,919.41	住宅用地
7	H-12-01	信臣街以东，延陵路以南，双忠路以西，雷锋东路以北	50,035.79	住宅用地
8	H-11-03	山都街以东，延陵路以南，信臣街以西，雷锋东路以北	26,883.87	商业用地
合计			404,424.50	

2、土地出让价格预测

(1) 住宅用地出让价格预测

经查询邓州市拟出让土地相邻地块 2017 至 2019 年土地成交信息，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-6.29%，案例二因素调整-2.31%，案例三因素调整-6.31%，估算出本次拟出让住宅用地价格为每平方米 1,615.96 元。

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	灵山路北侧、业盛街西侧	16,809.20	2,950.00	1,754.99	-6.29%	0.33	548.20
2	冠军街西侧、灵山路南侧	17,448.60	3,010.00	1,725.07	-2.31%	0.33	561.74
3	北京大道东侧穰邓大道北侧	40,264.50	6,524.00	1,620.29	-6.31%	0.33	506.02
综合单价						1.00	1,615.96

(2) 商业用地出让价格预测

经查询邓州市拟出让土地相邻地块 2017 至 2019 年土地成交信息，选取具有代表性的商业用地 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: 邓州市瑞华实业有限公司购入瑞滨北路北侧、中州大道东侧商业用地的交易价格为每平方米 1,544.61 元。案例 2: 河南邓州农村商业银行股份有限公司购入邓州市中州大道西侧、广场二路北侧商业用地的交易价格为每平方米 1,845.68 元。案例 3: 邓州盛禾房屋置业担保有限公司购入中州大道西侧、广场一路南侧商业用地的交易价格为每平方米 1,844.60 元。

结合距商务中心距离远近、区域道路状况等因素进行修正, 案例一因素调整 3.04%, 案例二因素调整-4.96%, 案例三因素调整-0.96%, 估算出本次拟出让商服用地价格为每平方米 1,724.19 元。

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	瑞滨北路北侧、中州大道东侧	12,669.90	1,957.00	1,544.61	3.04%	0.33	530.52
2	中州大道西侧、广场二路北侧	13,978.60	2,580.00	1,845.68	-4.96%	0.33	584.71
3	中州大道西侧、广场一路南侧	6,689.80	1,234.00	1,844.60	-0.96%	0.33	608.96
综合单价						1.00	1,724.19

3、土地出让收入预测

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预测增速 (分别以住宅用地增速 7.47%、商业用地增速 6.68% 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:

预计住宅用地地价增速 7.47%、商业用地地价增速 6.68% 的 100% 土地出让收入预测表

单位: 万元

土地性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
商业用地	4,635.29	4,945.08	5,275.58	5,628.16	6,004.31
住宅用地	61,009.06	65,564.40	70,459.88	75,720.88	81,374.71
合计	65,644.35	70,509.48	75,735.46	81,349.04	87,379.02

预计住宅用地地价增速 7.47%、商业用地地价增速 6.68% 的 90% 土地出让收入预测表

单位: 万元

土地性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
商业用地	4,635.29	4,914.10	5,209.69	5,523.05	5,855.26
住宅用地	61,009.06	65,108.87	69,484.18	74,153.52	79,136.64
合计	65,644.35	70,022.97	74,693.87	79,676.57	84,991.90

预计住宅用地地价增速 7.47%、商业用地地价增速 6.68%的 80%土地出让收入预测表

单位：万元

土地性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
商业用地	4,635.29	4,883.12	5,144.21	5,419.25	5,709.00
住宅用地	61,009.06	64,653.33	68,515.29	72,607.94	76,945.05
合计	65,644.35	69,536.46	73,659.50	78,027.19	82,654.06

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%、商业用地地价增速 6.68%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，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：

用于资金平衡土地相关收益情况表

单位：万元

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%
邓州市茶庵棚户区改造项目（二期）-商业用地	4,500.73	4,391.03	4,283.39
邓州市茶庵棚户区改造项目（二期）-住宅用地	61,037.24	59,390.02	57,777.02
合计	65,537.97	63,781.05	62,060.40

5.2 融资还本付息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 40,000.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 13,100.00 万元；2021 年已使用债券资金 13,500.00 万元，2022 年计划使用债

券资金 13,400.00 万元，债券期限为 5 年，利率按 4% 测算，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。自发行之日起债券存续期内应还本付息情况如下：

项目债券的还本付息情况如下：

单位：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 1 年		13,100.00		13,100.00	4.00%	524.00	524.00
第 2 年	13,100.00			13,100.00	4.00%	524.00	524.00
第 3 年	13,100.00	13,500.00		26,600.00	4.00%	1,064.00	1,064.00
第 4 年	26,600.00	13,400.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第 5 年	40,000.00		13,100.00	26,900.00	4.00%	1,600.00	14,700.00
第 6 年	26,900.00			26,900.00	4.00%	1,076.00	1,076.00
第 7 年	26,900.00		13,500.00	13,400.00	4.00%	1,076.00	14,576.00
第 8 年	13,400.00		13,400.00	0.00	4.00%	536.00	13,936.00
合计		40,000.00	40,000.00			8,000.00	48,000.00

5.3 资金平衡分析

邓州市茶庵棚户区改造项目（二期）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，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。根据《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）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，预测邓州市茶庵棚户区改造项目（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%、商业用地地价增速 6.68% 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%、商业用地地价增速 6.68% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.34；按本次预测住宅用地地价增速 7.47%、商业用地地价增速 6.68% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.30。

按本次预测住宅用地地价增速 7.47%、商业用地地价增速 6.68% 的 100% 的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借款本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		524.00	524.00	
第 2 年		524.00	524.00	
第 3 年		1,064.00	1,064.00	
第 4 年		1,600.00	1,600.00	
第 5 年	13,100.00	1,600.00	14,700.00	65,537.97
第 6 年		1,076.00	1,076.00	
第 7 年	13,500.00	1,076.00	14,576.00	
第 8 年	13,400.00	536.00	13,936.00	
合计	40,000.00	8,000.00	48,000.00	65,537.97
本息覆盖倍数	1.37			

按本次预测住宅用地地价增速 7.47%、商业用地地价增速 6.68% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借款本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		524.00	524.00	
第 2 年		524.00	524.00	
第 3 年		1,064.00	1,064.00	
第 4 年		1,600.00	1,600.00	
第 5 年	13,100.00	1,600.00	14,700.00	63,781.05
第 6 年		1,076.00	1,076.00	
第 7 年	13,500.00	1,076.00	14,576.00	
第 8 年	13,400.00	536.00	13,936.00	
合计	40,000.00	8,000.00	48,000.00	63,781.05
本息覆盖倍数	1.33			

按本次预测住宅用地地价增速 7.47%、商业用地地价增速 6.68% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借款本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		524.00	524.00	
第 2 年		524.00	524.00	
第 3 年		1,064.00	1,064.00	

年度	借款本息支付		项目收益
第4年		1,600.00	1,600.00
第5年	13,100.00	1,600.00	14,700.00
第6年		1,076.00	1,076.00
第7年	13,500.00	1,076.00	14,576.00
第8年	13,400.00	536.00	13,936.00
合计	40,000.00	8,000.00	48,000.00
本息覆盖倍数	1.29		

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，认为邓州市申报使用邓州市统筹城乡发展实验区茶庵棚户区建设专项债券资金，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，为邓州市茶庵棚户区改造项目（二期）提供足够的资金支持，保证邓州市茶庵棚户区改造项目（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，充分满足邓州市茶庵棚户区改造项目（二期）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，综合邓州市茶庵棚户区改造项目（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。

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。

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，提供规避利率风险的条件，降低因利率波动对平衡方案结果的不利影响。

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