

---

邓州市统筹城乡发展实验区东丁棚户区项目  
实施方案

---

## 目录

<b>第一章项目概况 .....</b>	<b>4</b>
1.1 项目名称 .....	4
1.2 项目单位 .....	4
1.3 项目性质 .....	4
1.4 项目建设地点 .....	4
1.5 项目建设规模及内容 .....	4
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 主要技术经济指标 .....	5
1.10 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 .....	6
<b>第三章 项目投资估算及资金筹措 .....</b>	<b>7</b>
3.1 项目投资估算范围 .....	7
3.2 估算说明 .....	7
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 .....	9
<b>第四章 本次募投项目总体情况及融资方案 .....</b>	<b>9</b>
4.1 编制依据 .....	9
4.2 债券使用计划 .....	9
4.3 债券规模和期限安排 .....	10
4.4 投资者保护措施 .....	10
<b>第五章 项目收益与融资自求平衡分析 .....</b>	<b>10</b>
5.1 项目收入 .....	10
5.2 融资还本付息情况 .....	14
5.3 资金平衡分析 .....	14
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

---

## 第一章 项目概况

邓州市统筹城乡发展实验区东丁棚户区项目申请使用债券资金 44,000.00 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

邓州市统筹城乡发展实验区东丁棚户区项目。

### 1.2 项目单位

南阳邓州市统筹城乡发展实验区东丁棚户区项目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

南阳邓州市统筹城乡发展实验区东丁棚户区项目已列入河南省 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

南阳邓州市统筹城乡发展实验区东丁棚户区项目建设地点：东至友谊街、西至三贤路、南至穰邓大道路、北至大丁路。

### 1.5 项目建设规模及内容

南阳邓州市统筹城乡发展实验区东丁棚户区项目共涉及拆迁安置 958 户，计划拆迁房屋面积 476,350.00 平方米。该项目拆迁安置采取产权调换安置或货币化安置，共建设安置住宅总建筑面积 219,154.00 平方米。本项目主要包含由地上建筑（住宅、商业、公建）、地下建筑（车库）的土建工程及公用工程（水、电、暖、消防、安全、卫生）、总图工程（道路、广场、绿化、园林）等组成。

### 1.6 项目建设期

南阳邓州市统筹城乡发展实验区东丁棚户区项目建设期为 24 个月。

### 1.7 棚改计划

#### 1.7.1 棚户区改造相关政策支持

---

1、《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）指出：棚改用地优先安排，简化审批流程，加大政策支持力度。

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）指出：建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制，有效发挥地方政府规范举债的积极作用，切实防范化解财政金融风险，促进国民经济持续健康发展。

3、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）指出：加快城镇棚户区改造，推动政府购买棚改服务。

### **1.7.2 南阳邓州市棚改工作计划**

南阳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**

南阳邓州市统筹城乡发展实验区东丁棚户区项目总投资 55,082.00 万元，其中：建筑工程费用 36,932.00 万元，设备及安装工程费用 11,855.00 万元，其它费用 6,295.00 万元。

### **1.9 主要技术经济指标**

#### **1.9.1 邓州市主要情况**

邓州地处豫西南、湖北交界部位，总面积 2,369 平方公里，是河南省直管市，是豫西南门户城市，国务院确定的丹江口库区区域中心城市。邓州区位优越，地处中原腹地，位于武汉、西安、郑州大三角和南阳、襄阳、十堰小三角中心部位。近年来，邓州市聚焦建成纺织服装和汽车零部件两大产业，实体经济加快推进，工业提档升级，服务业扩规增效，农业转型发展。

---

### **1.10 主管部门责任**

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建基础设施项目早见成效。

项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、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**

随着安置区的建设,使居民搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区,棚户区改造大大改善了中低收入和困难群体的居住环境,提高了他们的生活质量,同时有利于进一步完善社会救助机制和保障体系建设。

### **2.2 经济效益**

#### **2.2.1 实现土地高效集约利用**

棚户区改造项目有利于城市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、舒适的生活环境的同时,也有利于增强城市吸引力,为吸引外来投资,扩大招商引资规模,加快项目建设创造良好的环境。

#### **2.2.2 拉动经济增长**

棚户区项目建设,有利于拉动市政基础设施投资和消费,可激活房地产相关产业方面的投资,拉动建筑材料、交通运输等其他行业的发展,同时提供较多的就业机会,对经济增长拉动作用明显。

---

## 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) 《河南省建设工程工程量清单综合单价》(豫建设标〔2008〕50号)(2016年第四季度)。

#### 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：
  - 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收费标准计算表(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《招标代理服务收费收费标准计算表》(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《关于调整城市基础设施配套费征收标准的通知》邓政〔2013〕37号，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5%。

### **3.3 项目投资估算**

项目总投资55,082.00万元，其中：建筑工程费用36,932.00万元，设备及安装工程费用11,855.00万元，其它费用6,295.00万元。

### **3.4 项目资金筹措计划**

南阳邓州市统筹城乡发展实验区东丁棚户区项目总投资55,082.00万元，拟



---

申请使用棚户区改造专项债券资金 44,000.00 万元, 剩余资金 11,082.00 万元拟以其他方式筹集。

### 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

本次预测以邓州市统筹城乡发展实验区东丁棚户区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、2015 年至 2018 年当地 GDP 的增速、中国地价监测网公布的中部地区 2015 至 2018 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, 编制南阳邓州市统筹城乡发展实验区东丁棚户区项目土地出让收益预测表(参照本次预测的住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.70%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅)。

邓州市 2015 年至 2017 年全县生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.70%、8.70%、9.30%、8.10%, 四年平均增速为 8.70%; 经查询中国地价监测网, 中部地区 2015 年至 2018 年度住宅用地地价平均增速为 7.29%、商业用地地价平均增速为 5.70%。本次预测按照邓州市计算土地价格的生长, 即本次预测住宅用地地价增速为 7.29%、商业用地地价增速为 5.70%。

本期债券募投项目拟用邓州市统筹城乡发展实验区东丁棚户区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。

### 4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 44,000.00 万元, 已于 2020 年使用债券资

---

金 21,600.00 万元；2021 年已使用债券资金 6,800.00 万元，2022 年计划使用债券资金 15,600.00 万元，本次申请使用 15,600.00 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**

项目本次申请使用专项债券资金 15,600.00 万元，期限 5 年。

#### **4.4 投资者保护措施**

邓州市财政局、邓州市统筹城乡发展实验区管理委员会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与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。在专项债券存续期，项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，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）等有关规定，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，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。发行债券后，项目腾空可供出让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**

募投项目拟使用债券募集资金投资项目腾空可供出让土地预期出让收入对应的政府性基金收入寻求整个债券项目的融资自平衡。

#### **（1）拟出让土地位置及四至范围**

东丁棚户区改造项目（二期）腾空土地规划可供出让面积为 363,949.84 平方米，其中住宅用地 325,107.24 平方米、商业用地 38,842.60 平方米，可出让具体地块位置如下表：

序号	地块编号	规划可供出让面积 (平方米)	四至范围	用地性质
1	A-11-02	38,842.60	支三路以东, 穰邓大道以南, 湍滨北路以西, 次一路以北	商业用地
	小计	<b>38,842.60</b>		
2	A-04-02	35,493.02	三贤路以东, 功勋路以南, 支三路以西, 大丁路以北	住宅用地
3	A-05-01	55,263.03	支三路以东, 功勋路以南, 友谊街以西, 大丁路以北	住宅用地
4	A-10-02	44,743.61	三贤路以东, 穰邓大道以南, 支三路以西, 次一路以北	住宅用地
5	A-12-01	18,673.04	铁东路以东, 次一路以南, 三贤路以西, 规划支路以北	住宅用地
6	A-13-01	21,682.59	铁东路以东, 规划支路以南, 三贤路以西, 次二路以北	住宅用地
7	A-16-01	40,534.05	铁东路以东, 次二路以南, 三贤路以西, 规划支路以北	住宅用地
8	A-17-02	51,790.20	三贤路以东, 次二路以南, 湍滨北路以北	住宅用地
9	A-18-01	56,927.70	铁东路以东, 规划支路以南, 三贤路以西, 湍滨北路以北	住宅用地
	小计	<b>325,107.24</b>		
	合计	<b>363,949.84</b>		

## (2) 拟土地出让价格预测

### 1) 住宅用地出让价格预测

经查询邓州市近期土地出让信息, 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 8.00%, 案例二因素调整 15.91%, 案例三因素调整 15.91%, 估算出本次拟出让住宅用地价格为每平方米 1,924.34 元。

序号	位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (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	8.00%	0.33	631.80
2	冠军街西侧、灵山路南侧	17,448.60	3,010.00	1,725.07	15.91%	0.33	666.51
3	北京大道东侧 穰邓大道北侧	40,264.50	6,524.00	1,620.29	15.91%	0.33	626.03
	<b>综合单价</b>					<b>1.00</b>	<b>1,924.34</b>

## 2) 商服用地出让价格预测

经查询邓州市近期土地出让信息,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:邓州市豫资城乡建设发展有限公司购入穰城北路东侧、广场一路南侧商业用地的交易价格为每平方米1,650.69元。案例2: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。案例3:邓州盛禾金融服务有限公司购入穰城路东侧、广场二路北侧商业用地的交易价格为每平方米1,650.70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9.57%,案例二因素调整1.57%,案例三因素调整5.57%,估算出本次拟出让商服用地价格为每平方米1,808.29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	穰城北路东侧、广场一路南侧	12,612.90	2,082.00	1,650.69	9.57%	0.33	602.89
2	中州大道西侧、广场一路南侧	6,689.80	1,234.00	1,844.60	1.57%	0.33	624.52
3	穰城路东侧、广场二路北侧	12,612.80	2,082.00	1,650.70	5.57%	0.33	580.88
	<b>综合单价</b>					<b>1.00</b>	<b>1,808.29</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7.29%、商业用地增速5.70%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 7.29%、商业用地地价增速 5.70%的 100%土地出让收入预测表

单位：万元

用地性质	2019年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
商业用地	7,023.87	7,424.23	7,847.41	8,294.71	8,767.51	9,267.26
住宅用地	62,561.69	67,119.31	72,008.95	77,254.80	82,882.81	88,920.83
小计	<b>69,585.56</b>	<b>74,543.54</b>	<b>79,856.36</b>	<b>85,549.51</b>	<b>91,650.32</b>	<b>98,188.09</b>

测算表二：预计住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.70%的 90%土地出让收入预测表

单位：万元

用地性质	2019年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
商业用地	7,023.87	7,384.19	7,763.00	8,161.25	8,579.92	9,020.07
住宅用地	62,561.69	66,663.55	71,034.34	75,691.71	80,654.44	85,942.54
小计	<b>69,585.56</b>	<b>74,047.74</b>	<b>78,797.35</b>	<b>83,852.96</b>	<b>89,234.35</b>	<b>94,962.61</b>

测算表三：预计住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.70%的 80%土地出让收入预测表

单位：万元

用地性质	2019年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
商业用地	7,023.87	7,344.16	7,679.05	8,029.22	8,395.35	8,778.18
住宅用地	62,561.69	66,207.79	70,066.38	74,149.84	78,471.30	83,044.60
合计	<b>69,585.56</b>	<b>73,551.94</b>	<b>77,745.43</b>	<b>82,179.06</b>	<b>86,866.65</b>	<b>91,822.78</b>

#### (4) 土地出让净收益

假设债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，东丁棚户区改造项目（二期）目前存有的可供出让的土地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 7.29%、商业用地地价增速 5.70%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，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%
邓州市统筹城乡发展 实验区东丁棚户区项	73,370.65	70,996.70	68,685.79
合计	<b>73,370.65</b>	<b>70,996.70</b>	<b>68,685.79</b>

### 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 44,000.00 万元，已于 2020 年使用债券资金 21,600.00 万元；2021 年已使用债券资金 6,800.00 万元，2022 年计划使用债券资金 15,600.00 万元，债券期限为 5 年，利率按 4% 测算，债券存续期内应还本付息情况如下：

本期债券存续期应偿还本付息情况表

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		21,600.00		21,600.00	4.00%	864.00	864.00
第 2 年	21,600.00	6,800.00		28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 3 年	28,400.00	15,600.00		44,000.00	4.00%	1,760.00	1,760.00
第 4 年	44,000.00			44,000.00	4.00%	1,760.00	1,760.00
第 5 年	44,000.00		21,600.00	22,400.00	4.00%	1,760.00	23,360.00
第 6 年	22,400.00		6,800.00	15,600.00	4.00%	896.00	7,696.00
第 7 年	15,600.00		15,600.00	0.00	4.00%	624.00	16,224.00
合计		44,000.00	<b>44,000.00</b>			<b>8,800.00</b>	<b>52,800.00</b>

### 5.3 资金平衡分析

南阳邓州市统筹城乡发展实验区东丁棚户区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等的查询，预测本批募投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 7.29%、商业用地地价增速 5.70% 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 1.39 倍；按本次预测住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.70% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.34 倍；按本次住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.70% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.30 倍。

表 1：按本次预测住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.70% 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		864.00	864.00	
第 2 年		1,136.00	1,136.00	
第 3 年		1,760.00	1,760.00	
第 4 年		1,760.00	1,760.00	
第 5 年	21,600.00	1,760.00	23,360.00	73,370.65
第 6 年	6,800.00	896.00	7,696.00	
第 7 年	15,600.00	624.00	16,224.00	
合计	44,000.00	8,800.00	52,800.00	73,370.65
本息覆盖倍数	1.39			

表 2：按本次预测住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.70% 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		864.00	864.00	
第 2 年		1,136.00	1,136.00	
第 3 年		1,760.00	1,760.00	
第 4 年		1,760.00	1,760.00	
第 5 年	21,600.00	1,760.00	23,360.00	70,996.70

年度	借款本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 6 年	6,800.00	896.00	7,696.00	
第 7 年	15,600.00	624.00	16,224.00	
合计	44,000.00	8,800.00	52,800.00	70,996.70
本息覆盖倍数	1.34			

表 3：按本次预测住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.70%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		864.00	864.00	
第 2 年		1,136.00	1,136.00	
第 3 年		1,760.00	1,760.00	
第 4 年		1,760.00	1,760.00	
第 5 年	21,600.00	1,760.00	23,360.00	68,685.79
第 6 年	6,800.00	896.00	7,696.00	
第 7 年	15,600.00	624.00	16,224.00	
合计	44,000.00	8,800.00	52,800.00	68,685.79
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南阳邓州市统筹城乡发展实验区东丁棚户区项目专项债券资金项目，可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为南阳邓州市统筹城乡发展实验区东丁棚户区项目提供足够的资金支持，保证南阳邓州市棚户区改造项目（二期）的顺利施工。同时，经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次南阳邓州市统筹城乡发展实验区东丁棚户区项目在住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.70%的 100%、90%、80%比例增长时，预期拟土地出让收入对应的可用于资金平衡的土地收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



---

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，南阳邓州市统筹城乡发展实验区东丁棚户区项目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，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。

（以下无正文）

本页无正文，为盖章页

单位：邓州市统筹城乡发展实验区管理委员会（盖章）



单位：邓州市财政局（盖章）



时间：2020年3月5日