

平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚
户区改造项目（二期）（安平村安置点）
实施方案



日期：二〇二三年十二月

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 项目变更内容	2
1.5 建设地点	3
1.6 建设规模及内容	4
1.7 建设期	9
1.8 总投资及资金筹措	9
1.9 项目手续	10
1.10 债券资金使用合规性	10
1.11 项目资金保障措施	11
1.12 主管部门责任	11
1.13 项目主体及运作模式	11
第二章 项目社会效益	13
2.1 项目的提出	13
2.2 政策背景	13
2.3 社会效益	14
2.4 经济效益	15
2.5 项目公益性	16
第三章 项目投资估算	17
3.1 估算范围	17
3.2 估算说明	17
3.3 投资估算表	17
第四章 项目专项债券融资方案	29
4.1 编制依据	29
4.2 债券使用计划及期限	30
4.3 债券信息披露	30
4.4 投资者保护措施	31
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	32

5.1 应付债券本息情况	32
5.2 经营现金流分析	33
5.3 项目本息覆盖倍数	42
5.4 总体评价结果	42
第六章 风险分析	43
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	43
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	43
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	44
第七章 事前绩效评估	46
7.1 事前绩效评估方法	46
7.2 事前绩效评估内容	47
7.3 事前绩效评估结论	47

第一章 项目概况

1.1 项目名称

平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（安平村安置点）（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为平顶山市新华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平顶山市新华区住房和城乡建设局。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	平顶山市新华区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410402MBON91433A
机构性质	机关单位
法定代表人	唐猛
机构地址	平顶山市新华区曙光街西段
赋码机关	平顶山市新华区机构编制委员会办公室

平顶山市新华区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，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 项目变更内容

为充分利用有效资源及政府资金，平衡有效资产及投融资工作，更快更好发挥专项债券资金效益，尽早形成实物工作量，本项目根据项目实施具体情况进行了事项变更。具体变更前后项目基本情况对比表如下：

变更前后项目基本情况对比表		
内容	变更前	变更后
项目名称	平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（安平村安置点）	
债券申请单位	平顶山市新华区住房和城乡建设局	
项目建设地点	<p>本项目安置区包括安平村安置点、高庄村安置点。其中，安平村安置点位于平顶山市新华区六余路以东，规划道路以北，鼎赢汽配城以西；高庄村安置区位于平顶山市新华区西环路以东，高庄村以北。</p>	<p>原安平村安置区取消，安置任务调整至焦店安置区；原高庄安置区 C 地块取消，安置任务调整至焦店安置区。</p> <p>调整后建设地点如下： 高庄村安置区位于西环路以东，高庄村以北，控规地块为 A、B 地块。 焦店安置区位于建设路西段北侧焦店村（焦店村清真寺北侧），控规地块为 B7-01 地块。</p>
建设规模及内容	<p>本项目位于平顶山市新华区城市规划区域内，征收范围涉及张庄村、高庄村、安平村和安平小区、温集村、野王村 5 个行政村，改造前性质为城中村，属独立工矿塌陷区，涉及征收 4,635 户，13,905 人。征收房屋建筑面积约 477,405.00 m²，全部为住宅。征收区域占地面积 4,175 亩，其中：宅基地 695 亩，其它用地 3,480 亩。</p>	<p>本项目新建安置房小区规划总用地面积 160,937.65 m²（约合 241.41 亩），总建筑面积 476,589.66 m²，其中：地上建筑面积 351,931.11 m²，地下建筑面积 124,658.55 m²。项目规划机动车停车位 3,058 个，新建安置房共 2,854 套，可安置人口 9,133。其中，高庄村安置区 A、B 地块规划总用地面积为 87,402.54 m²（合 131.10 亩），总建筑面积 243,589.49 m²，其中地上建筑面积 168,093.34 m²，地下建筑面积 75,496.15 m²。项目规划机动车停车位 1,527 个，安置房共 1,304 套，可安置人口 4,173 人；焦店村安置区 B7-1 地块规划总用地面积为 73,535.11 m²（合 110.30 亩），总建筑面积 233,000.17 m²，其中地上建筑面积 183,837.77 m²，地下建筑面积</p>

变更前后项目基本情况对比表		
内容	变更前	变更后
		49,162.40 m ² 。项目规划机动车停车位 1,531 个，安置房共 1,550 套，可安置人口 4,960 人。调整后，该项目的征收总户数、年度开工计划总套数等其他内容均保持不变。
总投资（万元）	217,903.84 万元	236,971.67 万元
资金来源	专项债券资金 159,900.00 万元，占 73.38%；财政资金 58,003.84 万元，占 26.62%。	拟申请债券资金 159,900.00 万元，占项目总投资的比例为 67.48%，剩余资金 77,071.67 万元由财政资金筹措，占项目总投资的比例为 32.52%。
投资估算	本项目总投资 217,903.84 万元。其中，实物安置部分投资 159,938.38 万元；货币化安置部分投资 57,965.46 万元，基本预备费 2,587.41 万元，建设期利息 3,629.92 万元。	本项目总投资 236,971.67 万元，其中：用于拆迁投资 75,244.97 万元；用于新建安置房投资 145,796.49 万元，包括工程费用 118,181.57 万元，工程建设其他费用 24,249.34 万元，基本预备费 3,365.59 万元；建设期利息 15,930.20 万元。

1.5 建设地点

本项目安置区包括高庄村安置区、焦店村安置区。其中：

1.高庄村安置区位于平顶山市新华区西环路以东，高庄村以北。

2.焦店村安置区位于平顶山市新华区建设路西段北侧焦店村（焦店清真寺北侧）。



1.6 建设规模及内容

本项目新建安置房小区规划总用地面积为 160,937.65 m²（约合 241.41 亩），总建筑面积 476,589.66 m²，其中：地上建筑面积 351,931.11 m²，地下建筑面积 124,658.55 m²。项目规划机动车停车位 3,058 个，新建安置房共 2,854 套，可安置人口 9,133 人。

1.高庄村安置区

规划总用地面积为 87,402.54 m²（合 131.10 亩），总建筑面积 243,589.49 m²，其中地上建筑面积 168,093.34 m²，地下建筑面积 75,496.15 m²。项目规划机动车停车位 1,527 个，安置房共 1,304 套，可安置人口 4,173 人。

1) 新建安置住宅建筑面积 155,761.21 m²。

2) 新建沿街配套商业 6,671.29 m²。

3) 新建物业管理用房 1,051.72 m²，社区服务用房 643.40 m²，老年活动中心 765.43 m²，幼儿园 2,855.01 m²，公厕、垃圾中转站 237.38 m²，消防室 107.90 m²。

4) 新建地下建筑 75,496.15 m²，主要用做地下人防、地下车库、设备用房等。

5) 完善小区内道路硬化铺装、绿化景观，大门及围墙、以及给排水、电力、消防等配套基础设施。

2.焦店村安置区

规划总用地面积为 73,535.11 m²（合 110.30 亩），总建筑面积 233,000.17 m²，其中地上建筑面积 183,837.77 m²，地下建筑面积

49,162.40 m²。项目规划机动车停车位 1,531 个，安置房共 1,550 套，可安置人口 4,960 人。

1) 新建安置住宅建筑面积 175,732.42 m²。

2) 新建沿街配套商业 222.48 m²。

3) 新建物业管理用房 777.00 m²，社区服务用房 1,570.00 m²，老年活动中心 1,265.00 m²，幼儿园 3,718.40 m²，公厕、垃圾中转站 30.00 m²，消防室 522.47 m²。

4) 新建地下建筑 49,162.40 m²，主要用做地下人防、地下车库、设备用房等。

5) 完善小区内道路硬化铺装、绿化景观，大门及围墙、以及给排水、电力、消防等配套基础设施。

表 1-2 项目总体技术指标表

序号	项目	单位	数量	备注
1	用地面积	m ²	160,937.65	约合 241.41 亩
2	总建筑面积	m ²	476,589.66	
2.1	地上建筑面积	m ²	351,931.11	
2.1.1	住宅	m ²	331,493.63	
2.1.2	配套商业	m ²	6,893.77	
2.1.3	物业用房	m ²	1,828.72	
2.1.4	社区服务用房	m ²	2,213.40	
2.1.5	老年活动中心建筑面积	m ²	2,030.43	
2.1.6	幼儿园	m ²	6,573.41	2-3 层
2.1.7	公厕、垃圾中转站	m ²	267.38	
2.1.8	消防室	m ²	630.37	
2.2	地下建筑面积	m ²	124,658.55	
2.2.1	地下车库	m ²	91,382.40	兼人防
2.2.2	地下储藏室	m ²	33,276.15	

序号	项目	单位	数量	备注
3	安置房套数	套	2,854	
4	可安置人口	人	9,133	
5	停车位	个	3,058	
5.1	地面停车位	个	266	
5.2	地下停车位	个	2,792	
6	建筑基地面积	m ²	29,829.74	
7	建筑密度	%	18.53	
8	容积率	—	2.00	
9	绿地率	%	36.67	

高庄村总体技术指标表

序号	项目	单位	数量	备注
1	用地面积	m ²	87,402.54	约合 131.10 亩
2	总建筑面积	m ²	243,589.49	
2.1	地上建筑面积	m ²	168,093.34	
2.1.1	住宅	m ²	155,761.21	
2.1.2	配套商业	m ²	6,671.29	
2.1.3	物业用房	m ²	1,051.72	
2.1.4	社区服务用房	m ²	643.40	
2.1.5	老年活动中心建筑面积	m ²	765.43	
2.1.6	幼儿园	m ²	2,855.01	3F
2.1.7	公厕、垃圾中转站	m ²	237.38	
2.1.8	消防室	m ²	107.90	
2.2	地下建筑面积	m ²	75,496.15	
2.2.1	地下车库	m ²	47,370.40	兼人防
2.2.2	地下储藏室	m ²	28,125.75	
3	安置房套数	套	1,304	
4	可安置人口	人	4,173	
5	停车位	个	1,527	
5.1	地面停车位	个	123	
5.2	地下停车位	个	1,404	
6	建筑基地面积	m ²	17,729.74	
7	建筑密度	%	20.29	

序号	项目	单位	数量	备注
8	容积率		2.00	
9	绿地率	%	35.05	

高庄村 A 地块技术指标表

序号	项目	单位	数量	备注
1	用地面积	m ²	37,075.92	约合 55.61 亩
2	总建筑面积	m ²	101,077.72	
2.1	地上建筑面积	m ²	69,477.65	
2.1.1	住宅	m ²	64,955.05	11-13 层
2.1.2	配套商业	m ²	3,309.89	
2.1.3	物业用房	m ²	432.22	
2.1.4	社区服务用房	m ²	306.74	
2.1.5	老年活动中心建筑面积	m ²	337.41	
2.1.6	公厕、垃圾中转站	m ²	88.83	
2.1.7	消防室	m ²	47.51	
2.2	地下建筑面积	m ²	31,600.07	
2.2.1	地下车库	m ²	20,484.35	兼人防
2.2.2	地下储藏室	m ²	11,115.72	
3	安置房套数	套	543	
4	可安置人口	人	1738	
5	停车位	个	651	
5.1	地面停车位	个	53	
5.2	地下停车位	个	598	
6	建筑基地面积	m ²	7,339.99	
7	建筑密度	%	19.80	
8	容积率	—	1.87	
9	绿地率	%	35.05	

高庄村 B 地块技术指标表

序号	项目	单位	数量	备注
1	用地面积	m ²	50,326.62	约合 75.49 亩
2	总建筑面积	m ²	142,511.77	
2.1	地上建筑面积	m ²	98,615.69	
2.1.1	住宅	m ²	90,806.16	7-13 层

序号	项目	单位	数量	备注
2.1.2	配套商业	m ²	3,361.40	
2.1.3	物业用房	m ²	619.50	
2.1.4	社区服务用房	m ²	336.66	
2.1.5	老年活动中心建筑面积	m ²	428.02	
2.1.6	幼儿园	m ²	2,855.01	3F
2.1.7	公厕、垃圾中转站	m ²	148.55	
2.1.8	消防室	m ²	60.39	
2.2	地下建筑面积	m ²	43,896.08	
2.2.1	地下车库	m ²	26,886.05	兼人防
2.2.2	地下储藏室	m ²	17,010.03	
3	安置房套数	套	761	
4	可安置人口	人	2435	
5	停车位	个	876	
5.1	地面停车位	个	70	
5.2	地下停车位	个	806	
6	建筑基地面积	m ²	10,389.75	
7	建筑密度	%	20.64	
8	容积率	—	1.96	
9	绿地率	%	35.05	

焦店 B7-01 地块技术指标

序号	项目	单位	数量	备注
1	用地面积	m ²	73,535.11	约合 110.30 亩
2	总建筑面积	m ²	233,000.17	
2.1	地上建筑面积	m ²	183,837.77	
2.1.1	住宅	m ²	175,732.42	25-27 层
2.1.2	配套商业	m ²	222.48	
2.1.3	物业用房	m ²	777.00	
2.1.4	社区服务用房	m ²	1,570.00	
2.1.5	老年活动中心建筑面积	m ²	1,265.00	
2.1.6	幼儿园	m ²	3,718.40	2F
2.1.7	公厕、垃圾中转站	m ²	30.00	
2.1.8	消防室	m ²	522.47	

序号	项目	单位	数量	备注
2.2	地下建筑面积	m ²	49,162.40	
2.2.1	地下车库	m ²	44,012.00	兼人防
2.2.2	地下储藏室	m ²	5,150.40	
3	安置房套数	套	1,550	
4	可安置人口	人	4,960	
5	停车位	个	1,531	
5.1	地面停车位	个	143	
5.2	地下停车位	个	1,388	
6	建筑基地面积	m ²	12,100.00	
7	建筑密度	%	16.45	
8	容积率		2.00	
9	绿地率	%	38.60	

1.7 建设期

本项目为在建项目，计划建设工期 36 个月。开工日期为 2019 年 8 月，受污染防治及建设进度的影响，工程进度延迟，预计 2024 年 12 月完工。

1.8 总投资及资金筹措

本项目总投资 236,971.67 万元，其中：财政资金 77,071.67 万元，专项债券资金 159,900.00 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

资金来源	前期投入	2024 年	合计	占比
财政资金	7,731.57	69,340.10	77,071.67	32.52%
债券投入	68,700.00	91,200.00	159,900.00	67.48%
合计	76,431.57	160,540.10	236,971.67	100.00%
占比	32.25%	67.75%	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。

1.9 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得平顶山市新华区发展和改革委员会文件《关于平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（安平村安置点）可行性研究报告的批复》（平新发改〔2018〕16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。

本项目已取得平顶山市新华区发展和改革委员会文件《关于平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（安平村安置点）实施主体变更请示的批复》（平新发改〔2023〕91号），为推进项目建设管理的顺利展开，依据项目有关手续履行情况，原则同意将本项目部分安置地块规划调整，原投资额、安置地点、建设面积等内容发生相应变化，由平顶山市兴华城市建设发展有限公司负责项目后期招标建设及竣工验收等工作。

1.10 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。

1.11 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。

1.12 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。

1.13 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为平顶山市新华区住房和城乡建设局，主管部门为平顶山市新华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平顶山市兴华城市建设发展有限公司，项目建设及运营单位均为平顶山市兴华城市建设发展有限公司。

关于项目债券资金使用，由平顶山市新华区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，由平顶山市新华区住房和城乡建设局督促平顶山市兴华城市建设发展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，由平顶山市新华区住房和城乡建设局督促平顶山市兴华城市建设发展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 项目社会效益

2.1 项目的提出

近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，平顶山市坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作，通过对城市总体规划、组团城市规划、镇区镇域规划、棚户区改造规划，逐步形成全域规划体系，按照“整合村庄、节约土地、优化产业、促进增收”原则，尊重农民意愿，高标准、高起点规划设计，加强村庄规划，改善人居环境，促进人口向城镇集中、居住向社区集中，让广大农民共享社会发展成果。

本项目区域内房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善，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，存在严重消防隐患，村民居住环境十分令人堪忧，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，已成为困扰安阳市发展的“痼疾”，对其改造已刻不容缓。在上述背景下，为改善本项目周边城中村居民人居环境质量，提高本项目周边城中村土地节约集约利用水平，提升城市形象，特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《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）、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《关于加快推进棚户区改造工作的指导意见》（豫政〔2014〕17号）、《河南省人民政府关于征收农用地区片综合地价有关问题的通知》（豫政〔2020〕16号）、《河南省人力资源和社会保障厅关于公布2021年被征地农民社会保障费用最低标准的通知》（豫人社办〔2021〕49号）、《2023年平顶山市重点民生实事工作方案》等政策文件要求。

2.3 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，可以为拆迁户提供一处基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的社区，使得社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为新华区经济社会发展服务，产生的经济效益也是无法估量的，因此项目建设主要突出社会效益。

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照平顶山城区发展定位，现有棚户区内无论从规模，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。本项目的实施，为原有城中村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、提高城市品味的需要。

2.4 经济效益

本项目实施后能盘活棚户区的建设用地，可以节约集约利用土地资源，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，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。改造后居民将搬入统一规划、统一建设的现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的城中村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，增强区域经济社会发展后劲。因此，本项目实施是盘活土地，集约利用土地的需要。

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。

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。因此说，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于平顶山市新华区、平顶山市乃至河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

2.5 项目公益性

本项目实施后能盘活棚户区的建设用地，可以节约集约利用土地资源，通过棚户区改造，撤村并点，可以集中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，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，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，增强区域经济社会发展。

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。因此说，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于平顶山市乃至河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

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

本项目投资估算范围包括工程费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息。

3.2 估算说明

- 1.《投资项目可行性研究报告指南》（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.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 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）；
- 6.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 7.《平顶山市人民政府关于印发平顶山市征地青苗及地上附着物补偿标准的通知》（平政〔2017〕33号）；
- 8.《新华区棚户区改造货币化安置实施细则（试行）》（平新政〔2016〕28号）；
- 9.2023年6月30日《平顶山工程造价》价格信息。

3.3 投资估算表

本项目总投资 236,971.67 万元，其中：用于拆迁投资 75,244.97 万元；用于新建安置房投资 145,796.49 万元，包括工程费用 118,181.57 万元，工程建设其他费用 24,249.34 万元，基本预备费 3,365.59 万元；建设期利息 15,930.20 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	指标名称	单位	数值	备注
1	拆迁投资	万元	75,244.97	详见附表 1-1
1.1	拆迁费用	万元	70,531.60	
1.2	其他费用	万元	1,130.28	
1.3	基本预备费	万元	3,583.09	
2	新建安置房投资	万元	145,796.49	
2.1	工程费用	万元	118,181.57	
2.1.1	高庄 A 地块工程费用	万元	24,900.99	详见附表 1-2
2.1.2	高庄 B 地块工程费用	万元	35,032.54	详见附表 1-3
2.1.3	焦店 B7-01 地块工程费用	万元	58,248.04	详见附表 1-4
2.2	工程建设其他费用	万元	24,249.34	
2.2.1	安置区土地费用	万元	9,962.88	详见附表 1-2 至附表 1-4
2.2.2	项目建设管理费	万元	7,691.95	详见附表 1-2 至附表 1-4
2.2.3	项目前期工作咨询费	万元	339.72	详见附表 1-2 至附表 1-4
2.2.4	工程勘察费	万元	243.21	详见附表 1-2 至附表 1-4
2.2.5	工程设计费	万元	1,324.69	详见附表 1-2 至附表 1-4
2.2.6	工程监理费	万元	1,492.98	详见附表 1-2 至附表 1-4

序号	指标名称	单位	数值	备注
2.2.7	招标代理服务费	万元	129.53	详见附表 1-2 至附表 1-4
2.2.8	工程造价咨询服务费	万元	413.29	详见附表 1-2 至附表 1-4
2.2.9	环境影响咨询服务费	万元	1,148.05	详见附表 1-2 至附表 1-4
2.2.10	工程保险费	万元	925.09	详见附表 1-2 至附表 1-4
2.2.11	劳动安全卫生评审费	万元	113.37	详见附表 1-2 至附表 1-4
2.2.12	场地及临时设施费	万元	464.58	详见附表 1-2 至附表 1-4
2.3	基本预备费	万元	3,365.59	详见附表 1-2 至附表 1-4
3	建设期利息	万元	15,930.20	
4	项目总投资	万元	236,971.67	

附表 1-1：项目拆迁投资估算表

序号	项目	数量		补偿标准		金额（万元）	备注
		单位	数值	单位	单价		
1	拆迁费用					70,531.60	
1.1	拆迁补偿费					48,357.53	
1.1.1	宅基地	m ²	156,728.00	元/m ²	3,000.00	47,018.40	选择货币化补偿，一层房屋、建（构）筑物及其它附着物不再补偿
1.1.2	二层房屋	m ²	18,344.30	元/m ²	730.00	1,339.13	选择货币化补偿，二层房屋按平政（2017）33号文件规定补偿
1.2	临时安置费					15,411.60	
—	选择货币化补偿					-	选择货币化补偿，不在给予临时安置费

序号	项目	数量		补偿标准		金额 (万元)	备注
		单位	数值	单位	单价		
	选择实物安置	户	2,854	元/户/月	1,500.00	15,411.60	过渡期 36 个月
1.3	搬迁补助费	m ²	463,500.00	元/m ²	15.00	695.25	按照合法宅基地面积，以 15 元/m ² 的标准计发搬迁补助费
1.4	搬迁奖励费	m ²	463,500.00	元/m ²	100.00	4,635.00	按照合法宅基地面积，给予 100 元/m ² 奖励。
1.5	拆迁工程费	m ²	477,405.00	元/m ²	30.00	1,432.22	包括房屋拆除、渣土清运、场地平整等
2	其他费用					1,130.28	
2.1	征收工作经费	项	1	拆迁费用	1.50%	1,057.97	含办公场地租金、日常办公经费、生活费等
2.2	招标代理服务费	项	1	拆迁工程费	0.56%	8.06	豫发改〔2011〕627号
2.3	工程监理费	项	1	拆迁工程费	2.82%	40.37	豫建监协〔2015〕19号
2.4	测绘费	m ²	477,405.00	元/m ²	0.50	23.87	
3	基本预备费	项	1	1+2	5.00%	3,583.09	不可预见费
	合计					75,244.97	

附表 1-2: 高庄 A 地块投资估算表

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	18,278.61	5,032.80	1,589.57		24,900.99	m ²	101,077.72		
1	住宅	9,386.00	1,656.35			11,042.36	m ²	64,955.05	1,700.00	11-13 层，框架结构
2	配套商业	450.15	79.44			529.58	m ²	3,309.89	1,600.00	框架结构

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)	
3	物业用房	58.78	10.37			69.16	m ²	432.22	1,600.00	框架结构
4	社区服务用房	41.72	7.36			49.08	m ²	306.74	1,600.00	框架结构
5	老年活动中心建筑面积	45.89	8.10			53.99	m ²	337.41	1,600.00	框架结构
6	公厕、垃圾中转站	9.06	1.60			10.66	m ²	88.83	1,200.00	1F, 砌体结构
7	消防室	4.04	0.71			4.75	m ²	47.51	1,000.00	1F, 砌体结构
8	地下建筑	7,680.08	1,355.31			9,035.39	m ²	31,600.07		地下 1F, 框架结构
8.1	地下车库	5,223.51	921.80			6,145.31	m ²	20,484.35	3,000.00	兼人防
8.2	地下储藏室	2,456.57	433.51			2,890.09	m ²	11,115.72	2,600.00	
9	设备购置		397.39	1,589.57		1,986.96				
9.1	电梯		168.00	672.00		840.00	部	30	280,000.00	
9.2	变配电设备		101.08	404.31		505.39	总建筑面积	101,077.72	50.00	
9.3	热力设备		41.69	166.75		208.43	地上供热建筑面积	69,477.65	30.00	
9.4	燃气设备		25.98	103.93		129.91	住宅建筑面积	64,955.05	20.00	
9.5	给排水设备		60.65	242.59		303.23	总建筑面积	101,077.72	30.00	
10	室外辅助工程	602.89	1,516.17			2,119.06				
10.1	道路及硬化铺装	385.04				385.04	m ²	16,740.82	230.00	
10.2	绿化景观	155.94				155.94	m ²	12,995.11	120.00	

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)	
10.3	大门	8.00				8.00	座	2	40,000.00	
10.4	围墙	53.91				53.91	m	770.20	700.00	
10.5	室外基础设施		1,516.17			1,516.17	m ²	101,077.72	150.00	含给排水、强电、弱电、燃气、热力、消防等
二	其他费用				2,784.40	2,784.40				
1	安置区土地费用				1,112.27	1,112.27	元/亩	55.61	200,000.00	
2	项目建设管理费				315.70	315.70	项目动态投资(不含项目建设管理费本身,扣除土地费)	27,570.28		
3	项目前期工作咨询费				27.31	27.31	第一部分工程费用	24,900.99		
4	工程勘察费				99.60	99.60	第一部分工程费用	24,900.99	0.40%	
5	工程设计费				514.64	514.64	第一部分工程费用	24,900.99		
6	工程监理费				358.81	358.81	第一部分工程费用	24,900.99		
7	招标代理服务				38.00	38.00	第一部分工程费用	24,900.99		
8	工程造价咨询服务费				76.52	76.52	建安工程费用	23,311.42		
9	环境影响咨询服务费				17.43	17.43	第一部分工程费用	24,900.99		
10	工程保险费				74.70	74.70	第一部分工程费用	24,900.99	0.30%	
11	劳动安全卫生评审费				24.90	24.90	第一部分工程费用	24,900.99	0.10%	
12	场地及临时设施费				124.50	124.50	第一部分工程费用	24,900.99	0.50%	
三	基本预备费					1,384.27	第一+第二部分工程费用	27,685.39	5.00%	

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)	
四	安置区建设投资					29,069.66				

附表 1-3: 高庄 B 地块投资估算表

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	25,610.21	7,097.88	2,324.44		35,032.54	m ²	142,511.77		
1	住宅	13,121.49	2,315.56			15,437.05	m ²	90,806.16	1,700.00	7-13 层, 框架结构
2	配套商业	457.15	80.67			537.82	m ²	3,361.40	1,600.00	框架结构
3	物业用房	84.25	14.87			99.12	m ²	619.50	1,600.00	框架结构
4	社区服务用房	45.79	8.08			53.87	m ²	336.66	1,600.00	框架结构
5	老年活动中心建筑面积	58.21	10.27			68.48	m ²	428.02	1,600.00	框架结构
6	幼儿园	412.55	72.80			485.35	m ²	2,855.01	1,700.00	3F, 框架结构
7	公厕、垃圾中转站	15.15	2.67			17.83	m ²	148.55	1,200.00	1F, 砌体结构
8	消防室	5.13	0.91			6.04	m ²	60.39	1,000.00	1F, 砌体结构
9	地下建筑	10,615.16	1,873.26			12,488.42	m ²	43,896.08		地下 1F, 框架结构
9.1	地下车库	6,855.94	1,209.87			8,065.82	m ²	26,886.05	3,000.00	兼人防
9.2	地下储藏室	3,759.22	663.39			4,422.61	m ²	17,010.03	2,600.00	

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)	
10	设备购置		581.11	2,324.44		2,905.55				
10.1	电梯		257.60	1,030.40		1,288.00	部	46	280,000.00	
10.2	变配电设备		142.51	570.05		712.56	总建筑面积	142,511.77	50.00	
10.3	热力设备		59.17	236.68		295.85	地上供热建筑面积	98,615.69	30.00	
10.4	燃气设备		36.32	145.29		181.61	住宅建筑面积	90,806.16	20.00	
10.5	给排水设备		85.51	342.03		427.54	总建筑面积	142,511.77	30.00	
11	室外辅助工程	795.33	2,137.68			2,933.00				
11.1	道路及硬化铺装	512.84				512.84	m ²	22,297.39	230.00	
11.2	绿化景观	211.67				211.67	m ²	17,639.48	120.00	
11.3	大门	8.00				8.00	座	2	40,000.00	
11.4	围墙	62.81				62.81	m	897.34	700.00	
11.5	室外基础设施		2,137.68			2,137.68	m ²	142,511.77	150.00	含给排水、强电、弱电、燃气、热力、消防等
二	其他费用				3,778.34	3,778.34				
1	安置区土地费用				1,509.80	1,509.80	元/亩	75.49	200,000.00	
2	项目建设管理费				427.18	427.18	项目动态投资(不含项目建设管理费本身,扣除土地费)		38,717.60	
3	项目前期工作咨询费				34.45	34.45	第一部分工程费用	35,032.54		
4	工程勘察费				140.13	140.13	第一部分工程费用	35,032.54	0.40%	

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)	
5	工程设计费				699.74	699.74	第一部分工程费用	35,032.54		
6	工程监理费				480.39	480.39	第一部分工程费用	35,032.54		
7	招标代理服务				43.07	43.07	第一部分工程费用	35,032.54		
8	工程造价咨询服务费				103.77	103.77	建安工程费用	32,708.09		
9	环境影响咨询服务费				24.52	24.52	第一部分工程费用	35,032.54		
10	工程保险费				105.10	105.10	第一部分工程费用	35,032.54	0.30%	
11	劳动安全卫生评审费				35.03	35.03	第一部分工程费用	35,032.54	0.10%	
12	场地及临时设施费				175.16	175.16	第一部分工程费用	35,032.54	0.50%	
三	基本预备费					1,940.54	第一+第二部分工程费用	38,810.88	5.00%	
四	安置区建设投资					40,751.42				

附表 1-4: 焦店 B7-01 地块投资估算表

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	43,033.06	11,747.00	3,467.98		58,248.04	m ²	233,000.17		
1	住宅	28,380.79	5,008.37			33,389.16	m ²	175,732.42	1,900.00	25-27 层, 剪力墙结构
2	配套商业	30.26	5.34			35.6	m ²	222.48	1,600.00	框架结构

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)	
3	物业用房	105.67	18.65			124.32	m ²	777	1,600.00	框架结构
4	社区服务用房	213.52	37.68			251.2	m ²	1,570.00	1,600.00	框架结构
5	老年活动中心建筑面积	172.04	30.36			202.4	m ²	1,265.00	1,600.00	框架结构
6	幼儿园	537.31	94.82			632.13	m ²	3,718.40	1,700.00	2F, 框架结构
7	公厕、垃圾中转站	3.06	0.54			3.6	m ²	30	1,200.00	1F, 砌体结构
8	消防室	44.41	7.84			52.25	m ²	522.47	1,000.00	1F, 砌体结构
9	地下建筑	12,361.30	2,181.41			14,542.70	m ²	49,162.40		地下1F, 框架结构
9.1	地下车库	11,223.06	1,980.54			13,203.60	m ²	44,012.00	3,000.00	兼人防
9.2	地下储藏室	1,138.24	200.87			1,339.10	m ²	5,150.40	2,600.00	
10	设备购置		867	3,467.98		4,334.98				
10.1	电梯		313.6	1,254.40		1,568.00	部	56	280,000.00	
10.2	变配电设备		233	932		1,165.00	总建筑面积	233,000.17	50	
10.3	热力设备		110.3	441.21		551.51	地上供热建筑面积	183,837.77	30	
10.4	燃气设备		70.29	281.17		351.46	住宅建筑面积	175,732.42	20	
10.5	给排水设备		139.8	559.2		699	总建筑面积	233,000.17	30	
11	室外辅助工程	1,184.71	3,495.00			4,679.71				
11.1	道路及硬化铺装	760.16				760.16	m ²	33,050.56	230	
11.2	绿化景观	340.61				340.61	m ²	28,384.55	120	

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)	
11.3	大门	8				8	座	2	40,000.00	
11.4	围墙	75.93				75.93	m	1,084.69	700	
11.5	室外基础设施		3,495.00			3,495.00	m ²	233,000.17	150	含给排水、强电、弱电、燃气、热力、消防等
二	其他费用				18,251.60	18,251.60				
1	安置区土地费用				7,340.81	7,340.81	元/亩	110.3	66.55	
1.1	土地出让金				6,949.07	6,949.07	用地面积 (亩)	110.3	630,000.00	
1.2	土地契税				277.96	277.96	土地出让金的 4%	6,949.07	4.00%	
1.3	印花税				3.47	3.47	土地出让金的 0.05%	6,949.07	0.05%	
1.4	城镇土地使用税				110.3	110.3	用地面积 (m ²)	73,535.11	5 元/m ²	建设期 3 年
2	项目建设管理费				653.78	653.78	项目动态投资 (不含项目建设管理费本身, 扣除土地费)	64,222.46		
3	项目前期工作咨询费				48.46	48.46	第一部分工程费用	58,248.04		
4	工程勘察费				232.99	232.99	第一部分工程费用	58,248.04	0.40%	
5	工程设计费				1,106.10	1,106.10	第一部分工程费用	58,248.04		
6	工程监理费				745.29	745.29	第一部分工程费用	58,248.04		
7	招标代理服务				53.44	53.44	第一部分工程费用	58,248.04		
8	工程造价咨询服务费				164.91	164.91	建安工程费用	54,780.06		
9	环境影响咨询服务费				40.77	40.77	第一部分工程费用	58,248.04		

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)	
10	工程保险费				174.74	174.74	第一部分工程费用	58,248.04	0.30%	
11	劳动安全卫生评审费				58.25	58.25	第一部分工程费用	58,248.04	0.10%	
12	场地及临时设施费				291.24	291.24	第一部分工程费用	58,248.04	0.50%	
三	基本预备费					3,824.98	第一+第二部分工程费用	76,499.64	5.00%	
四	安置区建设投资					80,324.62				

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。

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

本项目计划申请使用债券资金总额 159,900.00 万元，已发行 68,700.00 万元，其中：2019 年已发行 600.00 万元，2021 年已发行 63,100.00 万元，2022 年已发行 5,000.00 万元，2024 年计划使用 91,200.00 万元；本次申请使用 91,200.00 万元。

项目	2019 年	2021 年	2022 年	2024 年	合计
1. 计划使用	600.00	63,100.00	5,000.00	91,200.00	159,900.00
其中：已发行	600.00	63,100.00	5,000.00		68,700.00
本次申请				91,200.00	91,200.00
未使用				91,200.00	91,200.00
2. 期限	5 年				
3. 测算利率	4.50%				
4. 付息方式	每年一次				
5. 还本方式	到期一次性还本				
6. 备注	本项目在 2019 年 1 月“2019 年河南省专项债券一期（棚改专项债）”中已发行 600.00 万元，期限 5 年，利率 3.33%； 在 2021 年 4 月“2021 年河南省专项债券六期（棚改专项债）”中已发行 11,100.00 万元，期限 5 年，利率 3.26%； 在 2021 年 5 月“2021 年河南省专项债券十五期（棚改专项债）”中已发行 10,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.18%； 在 2021 年 8 月“2021 年河南省专项债券四十期（棚改专项债）”中已发行 32,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.97%； 在 2021 年 9 月“2021 年河南省专项债券五十一期（棚改专项债）”中已发行 10,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.99%； 在 2022 年 6 月“2022 年河南省专项债券四十七期（棚改专项债）”中已发行 5,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.68%。				

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（为便于测算，债券存续期内利率统一按 4.50% 计算）：

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

（1）2024 年申请

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
2024 年		91,200.00		91,200.00	4.50%	4,104.00	4,104.00
2025 年	91,200.00			91,200.00	4.50%	4,104.00	4,104.00
2026 年	91,200.00			91,200.00	4.50%	4,104.00	4,104.00
2027 年	91,200.00			91,200.00	4.50%	4,104.00	4,104.00
2028 年	91,200.00		91,200.00		4.50%	4,104.00	95,304.00
合计		91,200.00	91,200.00			20,520.00	111,720.00

（2）2022 年申请

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
2022 年		5,000.00		5,000.00	4.50%		
2023 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2027 年	5,000.00		5,000.00		4.50%	225.00	5,225.00
合计		5,000.00	5,000.00			1,125.00	6,125.00

（3）2021 年申请

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
2021 年		63,100.00		63,100.00	4.50%		
2022 年	63,100.00			63,100.00	4.50%	2,839.50	2,839.50
2023 年	63,100.00			63,100.00	4.50%	2,839.50	2,839.50
2024 年	63,100.00			63,100.00	4.50%	2,839.50	2,839.50

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
2025年	63,100.00			63,100.00	4.50%	2,839.50	2,839.50
2026年	63,100.00		63,100.00		4.50%	2,839.50	65,939.50
合计		63,100.00	63,100.00			14,197.50	77,297.50

(4) 2019年申请

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
2019年		600.00		600.00	4.50%		
2020年	600.00			600.00	4.50%	27.00	27.00
2021年	600.00			600.00	4.50%	27.00	27.00
2022年	600.00			600.00	4.50%	27.00	27.00
2023年	600.00			600.00	4.50%	27.00	27.00
2024年	600.00		600.00		4.50%	27.00	627.00
合计		600.00	600.00			135.00	735.00

(5) 各年度还本付息合计

年度	本期偿还	应付利息	应付本息
已发行		6,012.00	6,012.00
2024年	600.00	7,195.50	7,795.50
2025年		7,168.50	7,168.50
2026年	63,100.00	7,168.50	70,268.50
2027年	5,000.00	4,329.00	9,329.00
2028年	91,200.00	4,104.00	95,304.00
合计	159,900.00	35,977.50	195,877.50

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，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照2.10%的平均增长率逐年递增；

(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，本项目测算数据基础为从2024年开始，收益期5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	可用于出让土地	土地出让收入	384,387.65	100.00%
合计			384,387.65	100.00%

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

本项目拆迁区域占地面积约4,175.00亩，根据本区域近期城市及土地规划以及腾空土地出让计划，目前阶段可用于出让土地2,247.24亩。

可出让土地情况表

序号	用地性质	面积（亩）
1	二类居住用地	1,006.66
2	商住用地	166.89
3	商业用地	858.82

序号	用地性质	面积（亩）
4	物流仓储用地	214.87
合计		2,247.24

（2）出让土地价格

本项目土地出让价格参考平顶山市国土资源局公布的项目区域近似地段近期出让成交记录。经查询近期公布的成交情况如下：

平顶山市土地出让情况

序号	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积	出让面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）	商业
1	4104022022B00116	新城区湖滨路北侧、瑞祥路西侧	挂牌出让	70,219.92	105.33	22,540.59	214.00	其他商服用地
2	4104022022B00062	新华区平安大道西段北侧（张泉庄村）	协议出让	55,841.00	83.76	15,118.99	180.50	城镇住宅-经济适用住房用地
3	4104022022B00062	新华区平安大道西段北侧（张泉庄村）	协议出让	55,841.00	83.76	15,118.99	180.50	城镇住宅-经济适用住房用地
4	4104022023B000010	东至已征土地，西至已征土地（规划道路），南至平安大道，北至已征土地	协议出让	53,234.24	79.85	14,397.20	180.30	城镇住宅-用于安置的商品住房用地
5	4104022023B000010	东至已征土地，西至已征土地（规划道路），南至平安大道，北至已征土地	协议出让	53,234.24	79.85	14,397.20	180.30	城镇住宅-用于安置的商品住房用地
6	4104022022B00078	平宝大道南侧	挂牌出让	29,177.96	43.77	12,167.21	278.00	城镇住宅-用于安置的商

序号	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积	出让面积(亩)	成交价格(万元)	单价(万元/亩)	商业
								品住房用地
7	4104022021B00136	西环路北段东侧(高庄村)	挂牌出让	58,619.84	87.93	18,465.25	210.00	城镇住宅-用于安置的商品住房用地
8	4104022022B00095	新华区创业路与经二路交叉口东南区域	挂牌出让	35,646.41	53.47	1,390.21	26.00	工业用地
9	4104022022B00107	新华区创新路与经二路交叉口东南角	挂牌出让	38,065.86	57.10	1,484.57	26.00	工业用地
10	4104022021B00145	郑万高铁与平宝大道交叉口西北侧	挂牌出让	55,680.96	83.52	2,088.04	25.00	工业用地
11	4104022019B00218	新华区平郑路与创新路交叉口西北角	挂牌出让	51,571.94	77.36	2,088.66	27.00	工业用地

基于谨慎性原则，本项目二类居住用地、商住用地、商业用地、工业用地（物流仓储用地）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。

二类居住用地土地价格以 190.00 万元/亩进行测算；商住用地土地价格以 200.00 万元/亩进行测算；商业用地土地价格基期以 180.00 万元/亩进行测算；物流仓储用地土地价格基期以 24.00 万元/亩进行测算；基于谨慎性原则，债券存续期内，土地价格不予增长。

(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 5 年，从债券存续期第 1 年以招拍挂方式开始出让，出让规模在债券存续期第 1-

5年内平均出让计算。具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）					合计
	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	
二类居住用地	201.33	201.33	201.33	201.33	201.33	1,006.66
商住用地	33.38	33.38	33.38	33.38	33.38	166.89
商业用地	171.76	171.76	171.76	171.76	171.76	858.82
物流仓储用地	42.97	42.97	42.97	42.97	42.97	214.86
占比	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%

3.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。
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暂行办法的通知》（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暂行办法的通知》（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暂行办法的通知》（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，平顶山市新华区等别为七，标准为59.00元/m ² ，本项目按土地出让面积与土地出让纯收益标准59.00元/m ² 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

类型	征收标准
	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别的通知》（财综〔2009〕24号），平顶山市新华区按48.00元/m ² 计取。
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。

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 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一	土地出让收入		384,387.65	76,877.53	76,877.53	76,877.53	76,877.53	76,877.53
1	收储土地类型及面积（亩）	二类居住用地	1,006.66	201.33	201.33	201.33	201.33	201.33
		商住用地	166.89	33.38	33.38	33.38	33.38	33.38
		商业用地	858.82	171.76	171.76	171.76	171.76	171.76
		物流仓储用地	214.87	42.97	42.97	42.97	42.97	42.97
2	单价（万元/亩）	二类居住用地		190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
		商住用地		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
		商业用地		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
		物流仓储用地		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
二	土地出让成本合计		115,502.90	23,100.58	23,100.58	23,100.58	23,100.58	23,100.58
1	土地出让基金及费用	万元	48,281.70	9,656.34	9,656.34	9,656.34	9,656.34	9,656.34
	上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	11,531.65	2,306.33	2,306.33	2,306.33	2,306.33	2,306.33
	农业土地开发资金	59.00 元/m ² *30%	2,651.75	530.35	530.35	530.35	530.35	530.35
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	7,687.75	1537.55	1537.55	1537.55	1537.55	1537.55

序号	项目	单位/取费标准	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	11,531.65	2,306.33	2,306.33	2,306.33	2,306.33	2,306.33
	土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	7,687.75	1,537.55	1,537.55	1,537.55	1,537.55	1,537.55
	新增建设用地土地有偿使用费	48.00 元/m ²	7,191.15	1,438.23	1,438.23	1,438.23	1,438.23	1,438.23
2	土地收益提取各类资金	万元	67,221.20	13,444.24	13,444.24	13,444.24	13,444.24	13,444.24
	教育资金	土地出让收益的 10.00%	33,610.60	6,722.12	6,722.12	6,722.12	6,722.12	6,722.12
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	33,610.60	6,722.12	6,722.12	6,722.12	6,722.12	6,722.12
三	土地出让收益	万元	336,105.95	67,221.19	67,221.19	67,221.19	67,221.19	67,221.19
四	土地出让净收益	万元	268,884.75	53,776.95	53,776.95	53,776.95	53,776.95	53,776.95

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

序号	项目	合计	前期投入	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一	经营活动产生的现金							
1	经营活动收入	384,387.65		76,877.53	76,877.53	76,877.53	76,877.53	76,877.53
2	经营活动支出（含税费）	115,502.90		23,100.58	23,100.58	23,100.58	23,100.58	23,100.58
	经营活动产生的现金净额	268,884.75		53,776.95	53,776.95	53,776.95	53,776.95	53,776.95
二	投资活动产生的现金							

序号	项目	合计	前期投入	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
1	建设成本支出（含建设期利息）	236,971.67	76,431.57	160,540.10				
	投资活动产生的现金净额	-236,971.67	-76,431.57	-160,540.10				
三	融资活动产生的现金							
1	财政资金	77,071.67	7,731.57	69,340.10				
2	债券资金	159,900.00	68,700.00	91,200.00				
3	银行借款							
4	偿还债券本金	159,900.00		600.00		63,100.00	5,000.00	91,200.00
5	偿还银行借款本金							
6	支付债券利息	29,965.50		7,195.50	7,168.50	7,168.50	4,329.00	4,104.00
7	支付银行借款利息							
	融资活动产生的现金净额	47,106.17	76,431.57	152,744.60	-7,168.50	-70,268.50	-9,329.00	-95,304.00
四	净现金流量	79,019.25		45,981.45	46,608.45	-16,491.55	44,447.95	-41,527.05
五	累计现金流量	79,019.25		45,981.45	92,589.90	76,098.35	120,546.30	79,019.25

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
	偿还本金	应付利息	本息合计	
已发行		6,012.00	6,012.00	
2024 年	600.00	7,195.50	7,795.50	53,776.95
2025 年		7,168.50	7,168.50	53,776.95
2026 年	63,100.00	7,168.50	70,268.50	53,776.95
2027 年	5,000.00	4,329.00	9,329.00	53,776.95
2028 年	91,200.00	4,104.00	95,304.00	53,776.95
合计	159,900.00	35,977.50	195,877.50	268,884.75
本息覆盖倍数	1.37			

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 268,884.75 万元，应付债券本金及利息合计 195,877.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.37 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。**