

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）

（余沟村安置点）

实施方案

项目单位：平顶山市新华区住房和城乡建设局

主管部门：平顶山市新华区住房和城乡建设局

财政部门：平顶山市新华区财政局

编制日期：2025 年 5 月



项目重大事项变更情况说明

2018年6月18日，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）（余沟村安置点）获得平顶山市新华区发展和改革委员会批复（平新发改〔2018〕15号），由于城市规划调整，项目建设用地发生重大变更，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。经河南省住房和城乡建设厅关于调整平顶山市棚户区改造项目的函及平顶山市新华区发展和改革委员会批复（平新发改〔2023〕93号）确定变更后内容如下：

原项目建设地点：包括余沟村、新庄村、褚庄村三个安置片区。原安置区位于六余路以北，平煤铁路专用线以南；七矿路以西，优胜街以北；新庄沟以东，新庄东沟以西，湛河以北三个区域。

变更项目建设地点：调整为平安大道以北、建设路南两个安置片区。平安大道以北安置片区：位于新华区武庄沟以西，东穿团结路、西穿稻香路、北邻规划一路、南邻平安大道（控规区位 01-2、05-1 地块）；建设路南安置片区：位于稻香路以东、凌云路以西、建设路以南、湛北路以北（控规区位 A-04、A-06、A-10-1、A-11 四个地块）。

原建设内容：该项目原规划总用地面积 174043.85 平方米（合 261.06 亩），总建筑面积 550537.00 平方米，安置住宅面积 391920.00 平方米。征收安置 4923 户，采用货币化安置和新建安置房实物安置相结合的方式实施，其中货币化安置 1657 套，新建安置房 3266 套。余沟村安置区规划用地面积 70895.70 平方米（合 106.34 亩），总建筑面积 189198.84 平方米，新建安置房 1072 套，安置住宅建筑面积 129653.84 平方米。褚庄村安置区规划用地面积 43030.52 平方米（合 64.55 亩），总建筑面积 116998.26 平方米，新建安置房 728 套，安置住宅建筑面积 83602.26 平方米。新庄村安置区规划用地面积

60117.63 平方米（合 90.18 亩），总建筑面积 244339.90 平方米，新建安置房 1466 套，安置住宅建筑面积 178663.90 平方米。

变更后建设内容：调整为总用地面积 125622.78 平方米（合 188.43 亩），总建筑面积 628031.81 平方米，安置住宅面积 428971.58 平方米。征收安置 4923 户，采用货币直补的货币化安置和新建安置房的实物安置相结合的方式实施，其中货币化安置 1451 套，新建安置房 3472 套。其中：平安大道以北安置片区：规划用地面积 30570.42 平方米（合 45.85 亩），项目总建筑面积 164057.43 平方米，安置住宅面积 124052.09 平方米，安置住户 1200 户；建设路南安置片区：规划用地面积 95052.36 平方米（合 142.58 亩），项目总建筑面积 463974.38 平方米，安置住宅面积 304919.49 平方米，安置住户 2272 户。调整后，该项目的征收总户数等其他内容均保持不变。

原项目总投资：249693.67 万元。

变更后项目总投资：267885.78 万元。

根据《河南省财政厅关于印发河南省政府债券项目重大事项变更操作指引的通知》豫财债〔2023〕35 号要求，特进行本次方案编制工作。

目 录

第一章 项目概况	1
一、项目名称	1
二、项目实施主体及运作模式	1
三、项目性质	1
四、建设地点	1
五、建设规模及内容	2
六、建设期	4
七、棚改计划情况	4
八、项目总投资	5
九、主要技术经济指标	5
十、项目资本金安排情况	12
十一、主管部门责任	12
十二、项目审批情况	13
十三、债券资金使用合规性	14
十四、事前绩效评价情况	14
第二章 项目社会效益	16
第三章 项目投资估算与资金筹措	18
一、估算范围	18
二、估算说明	18
三、估算依据	20
四、投资估算	20
五、资金筹措计划	21
六、项目资金保障措施	31
第四章 项目专项债券融资方案	32
一、编制依据	32
二、债券使用计划	33

三、投资者保护措施	33
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	35
一、项目收益	35
二、现金流出	41
三、预期收益融资平衡分析	43
第六章 风险分析	44
第七章 信息披露计划	46
第八章 事前绩效评估报告	47
一、评估对象	47
二、评估思路	47
三、评估结论	47

第一章 项目概况

一、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）（余沟村安置点）（以下简称“本项目”或“项目”）。

二、项目实施主体及运作模式

本项目债券资金申请单位：平顶山市新华区住房和城乡建设局。

本项目资产登记单位：平顶山市新华区住房和城乡建设局。

本项目建设单位：平顶山市兴华城市建设发展有限公司。

本项目运作模式：作为政府投资项目，通过相关采购流程，确定由平顶山市兴华城市建设发展有限公司作为建设单位负责全过程监督管理工作。平顶山市新华区住房和城乡建设局应根据项目建设进度向平顶山市新华区财政局申请拨付项目建设资金。在收到平顶山市新华区财政局拨付的建设资金后，平顶山市新华区住房和城乡建设局应专款专用，不得截留、挪用，并接受财政局、审计局等部门的审计和监督。

本项目债券资金申请单位、资产登记单位均为平顶山市新华区住房和城乡建设局，性质为机关单位，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。

三、项目性质

项目属于有一定收益的公益性项目。

四、建设地点

项目建设地点为平安大道以北、建设路南两个安置片区。

平安大道以北安置区位于新华区武庄沟以西、东穿团结路、西穿

稻香路、北邻规划一路、南邻平安大道（控规区位 01-2、05-1 地块）。

建设路南安置区位于平顶山市新华区建设路以南、稻香路以东、湛北路以北与凌云路以西（控规区位 A-04、A-06、A-10-1、A-11 四个地块）。

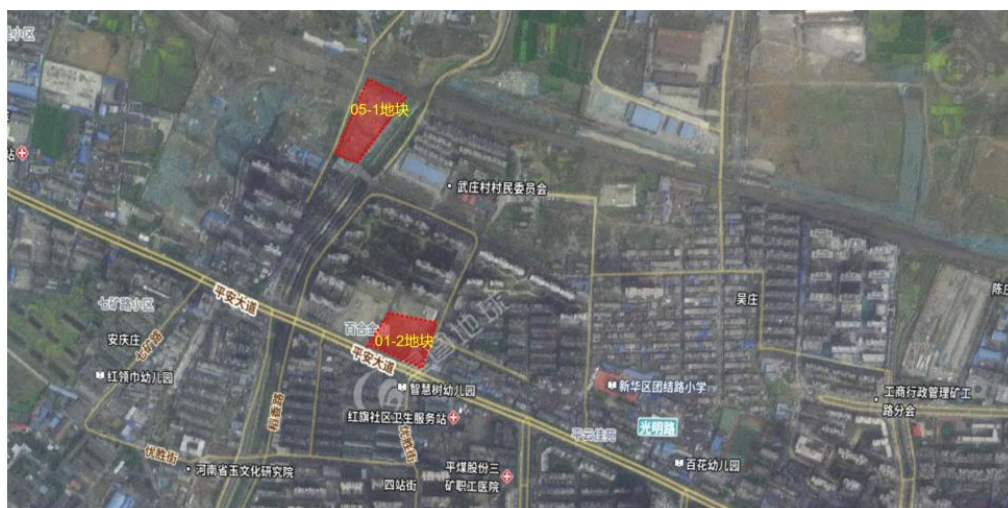


图 1-1 平安大道以北安置区项目区位图



图 1-2 建设路南安置区项目区位图

五、建设规模及内容

项目总用地面积 125622.78 平方米（188.43 亩），总建筑面积 628031.81 平方米，其中地上建筑面积 457136.81 平方米，地下建筑

面积 170895.00 平方米，安置住户 3472 户，机动车停车位 4407 辆，非机动车停车位 6855 辆。

其中：

(1) 平安大道以北安置区 05-1 地块

规划用地面积 10075.22 平方米，项目总建筑面积 40960.00 平方米，其中地上建筑面积 30215.00 平方米，地下建筑面积 10745.00 平方米，安置住户约 285 户，容积率 2.99，建筑密度 19.21%，绿化率 35.05%。

(2) 平安大道以北安置区 01-2 地块

规划用地面积 20495.20 平方米，项目总建筑面积 123097.43 平方米，其中地上建筑面积 94257.43 平方米，地下建筑面积 28840.00 平方米，安置住户约 915 户，容积率 4.59，建筑密度 21.03%，绿化率 35.02%。

(3) 建设路南安置区 A-04 地块

A-04 地块规划用地面积 26215.29 平方米。本项目总建筑面积 125639.80 平方米，其中地上建筑面积 91739.80 平方米，地下建筑面积 33900.00 平方米，安置住户约 640 户，容积率 3.5，建筑密度 25%，绿化率 35%。

(4) 建设路南安置区 A-06 地块

A-06 地块规划用地面积 44862.12 平方米。本项目总建筑面积 218966.22 平方米，其中地上建筑面积 157016.22 平方米，地下建筑面积 61950.00 平方米，安置住户约 1060 户，容积率 3.5，建筑密度 25%，绿化率 35%。

(5) 建设路南安置区 A-10-1 地块

A-10-1 地块规划用地面积 12021.93 平方米，总建筑面积

60174.90 平方米，其中地上建筑面积 42074.90 平方米，地下建筑面积 18100.00 平方米，安置住户约 326 户；容积率 3.5，建筑密度 24.5%，绿化率 35%。

（6）建设路南安置区 A-11 地块

A-11 地块规划用地面积 11953.02 平方米。本项目总建筑面积 59193.46 平方米，其中地上建筑面积 41833.46 平方米，地下建筑面积 17360.00 平方米，安置住户约 246 户，容积率 3.5，建筑密度 22.90%，绿化率 35%。

建设内容包括住宅楼，社区服务公共用房，地下车库及室外绿化、道路硬化、围墙、大门、给水、雨水、污水、电力、燃气、热力、弱电管网等配套设施。

六、建设期

本项目建设周期为 36 个月。

七、棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室发布的《河南省保障性安居工程领导小组办公室关于调整平顶山等市县 2018 年棚改项目计划的通知》（豫保安居办〔2018〕10 号），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）（余沟村安置点）已被纳入 2018 年国家棚户区改造项目计划。

根据《河南省住房和城乡建设厅关于调整平顶山市棚户区改造项目的函》该项目 2018 年列入国家台账，调整安置地块位置；货币化安置套数由 1657 调整为 1451 套，实物安置套数由 3266 套调整为 3472 套。

八、项目总投资

项目估算总投资 267885.78 万元，其中，工程费 172690.72 万元，工程建设其他费 70817.52 万元（含拆迁费 58325.24 万元）；基本预备费 12175.41 万元；建设期利息 12202.13 万元。

九、主要技术经济指标

表 1.1 总地块技术指标表

名称		数量	单位	备注
用地面积		125622.78	m ²	
总建筑面积		628031.81	m ²	
地上计容建筑面积		457136.81	m ²	
其中	住宅建筑面积	428971.58	m ²	
	商业&配套面积	41012.26	m ²	
	商业用房面积	21287.00	m ²	平均商业建筑占比 5.36%
	物业管理用房	1340.23	m ²	集中设置在 A-04 地块，按地上 0.2% 配建
	社区服务用房	1281.84	m ²	集中设置在 A-06 地块，≥30m ² /百户
	居家养老用房	1090.00	m ²	集中设置在 A-06 地块，≥30m ² /百户
	社区卫生服务站	325.00	m ²	集中设置在 A-06 地块，≥300m ²
	社区文化活动站	291.00	m ²	集中设置在 A-04 地块，≥250m ²
	菜市场	700	m ²	集中设置在 A-04 地块，≥600m ²
	村委会	1263.00	m ²	集中设置在 A-11 地块
	公共厕所	60.00	m ²	要求设置在 A-11 地块，≥60m ²
	其他配套用房	13374.19	m ²	门卫配套、设施用房
地下建筑面积		170895.00	m ²	
总住宅户		3472.00		
人口 (3.2 人/户)		11110.00	户	
机动车停车数		4407.00	辆	
非机动车停车位		6855.00	辆	

表 1-2 平安大道以北安置区 05-1 地块技术指标

名称			数量	单位
规划用地面积			10075.22	m²
总建筑面积			40960.00	
地上建筑面积			30215.00	
其中	住宅建筑面积		29794.66	
	商业&配套面积		420.34	
	其中	社区服务用房	85.50	
		物业管理用房	163.84	
		便民店	171.00	
地下建筑面积			10745.00	
容积率			2.999	
占地面积			1935.00	
建筑密度			19.21%	
绿地率			35.05%	
总住宅户数			285	户
人口（3.2人/户）			912	人
机动车停车数			342	辆
其中	地上车位		35	辆
	地下车位		307	辆
非机动车停车位			428	辆

表 1-3 平安大道以北安置区 01-2 地块技术指标

名称			数量	单位
规划用地面积			20495. 20	m²
总建筑面积			123097. 43	
地上建筑面积			94257. 43	
其中	住宅建筑面积		92581. 54	
	商业&配套面积		1675. 89	
	其中	社区服务用房	274. 50	
		物业管理用房	492. 39	
		社区养老服务	360. 00	
		便民店	549	
地下建筑面积			28840. 00	
容积率			4. 599	
占地面积			4310. 14	
建筑密度			21. 03%	
绿地率			35. 02%	

名称		数量	单位
总住宅户数		915	户
人口 (3.2人/户)		2928	人
机动车停车数		915	辆
其中	地上车位	91	辆
	地下车位	824	辆
非机动车停车位		1373	辆

表 1-4 建设路南安置区 A-04 地块技术指标

名称			数量	单位
用地面积			26215. 29	m²
总建筑面积			125639. 80	m²
地上计容建筑面积			91739. 80	m²
其中	住宅建筑面积		81009. 80	m²
	其中	标准层建筑面积	78809. 80	m²
		住宅底层门厅	1650. 00	m²
		屋顶机房面积	550. 00	m²
	商业& 配套面积		10730. 00	m²
	其中	商业用房面积	8895. 00	m²
			物业管理用房	684. 00
社区文化活动站			176. 00	m²
菜市场			700. 00	m²
其他配套用房			275. 00	m²
地下建筑面积			33900. 00	m²
其中	地下一层		21600. 00	m²
	地下二层		12300. 00	m²
容积率			3. 50	
占地面积			6553. 80	m²
建筑密度			25. 00	%
绿地面积			9175. 40	m²
绿地率			35. 00	%
总住宅户数			640. 00	户
人口（3.2人/户）			2048. 00	人

名称		数量	单位
机动车停车数		880.00	辆
其中	地上车位	40.00	辆
	地下车位	840.00	辆
非机动车停车位		1672.00	辆
其中	地上车位	150.00	辆
	地下车位	1522.00	辆

表 1-5 建设路南安置区 A-06 地块技术指标

名称			数量	单位
用地面积			44862.12	m²
总建筑面积			218966.22	m²
地上计容建筑面积			157016.22	m²
其中	住宅建筑面积		145549.22	m²
	其中	标准层建筑面积	143163.22	m²
		住宅底层门厅	1451.00	m²
		屋顶机房面积	935.00	m²
	商业&配套面积		11467.00	m²
	其中	商业用房面积	9290.00	m²
		社区服务用房	758.00	m²
		居家养老用房	730.00	m²
		社区卫生服务站	325.00	m²
		社区文化活动站	115.00	m²
		其他配套用房	249.00	m²
地下建筑面积			61950.00	m²
其中	地下一层		39450.00	m²
	地下二层		22500.00	m²
地下人防建筑面积			22788.00	m²
容积率			3.50	
占地面积			11215.5	m²
建筑密度			25.0%	
绿地面积			15701.7	m²

绿地率		35.0%	
总住宅户数		1060	户
人口（3.2人/户）		3392	人
机动车停车数		1471	辆
其中	地上车位	70	辆
	地下车位	1401	辆
非机动车停车位		2333	辆
其中	地上车位	300	辆
	地下车位	2033	辆

表 1-6 建设路南安置区 A-10-1 地块技术指标

名称			数量	单位
用地面积			12021. 93	m²
总建筑面积			60174. 90	m²
地上计容建筑面积			42074. 90	m²
其中	住宅建筑面积		40453. 90	m²
	其中	标准层建筑面积	39777. 90	m²
		住宅底层门厅	401. 00	m²
		屋顶机房面积	275. 00	m²
	商业& 配套面积		1621. 00	m²
	其中	商业用房面积	1536. 00	m²
		其他配套用房	85. 00	m²
	地下建筑面积			18100. 00
其中	地下一层		9050. 00	m²
	地下二层		9050. 00	m²
容积率			3. 50	
占地面积			2951	m²
建筑密度			24. 50%	
绿地面积			4207. 7	m²
绿地率			35. 00%	
总住宅户数			326	户

名称		数量	单位
人口 (3.2人/户)		1043	人
机动车停车数		422	辆
其中	地上车位	14	辆
	地下车位	408	辆
非机动车停车位		612	辆
其中	地上车位	150	辆
	地下车位	462	辆

表 1-7 建设路南安置区 A-11 地块技术指标

名称			数量	单位
用地面积			11953. 02	m²
总建筑面积			59193. 46	m²
地上计容建筑面积			41833. 46	m²
其中	住宅建筑面积		39582. 46	m²
	其中	标准层建筑面积	39116. 46	m²
		住宅底层门厅	191. 00	m²
		屋顶机房面积	275. 00	m²
	商业& 配套面积		2251. 00	m²
	其中	商业用房面积	846. 00	m²
		村委会	1263. 00	m²
		公共厕所	60. 00	m²
		其他配套用房	82. 00	m²
	地下建筑面积			17360. 00
其中	地下一层		8680. 00	m²
	地下二层		8680. 00	m²
容积率			3. 50	
占地面积			2735. 00	m²

名称		数量	单位
建筑密度		22.9%	
绿地面积		4183.6	m²
绿地率		35.0%	
总住宅户数		246	户
人口 (3.2人/户)		787	人
机动车停车数		377	辆
其中	地上车位	22	辆
	地下车位	355	辆
非机动车停车位		437	辆
其中	地上车位	50	辆
	地下车位	387	辆

表 1-8 经济指标表

序号	名称	单位	数量	备注
1	项目总投资	万元	267885.78	
1.1	工程费用	万元	172690.72	
1.1.1	A-04地块	万元	33099.69	
1.1.2	A-06地块	万元	64111.95	
1.1.3	A-10-1地块	万元	15932.24	
1.1.4	A-11地块	万元	15658.95	
1.1.5	05-1地块	万元	11297.78	
1.1.6	01-2地块	万元	32590.11	
1.2	工程建设其他费用	万元	70817.52	
1.3	基本预备费	万元	12175.41	
1.4	建设期利息	万元	12202.13	
2	资金筹措	万元	267885.78	
2.1	自有资金	万元	87885.78	
	所占比例	%	32.81%	

序号	名称	单位	数量	备注
2.2	专项债券	万元	180000.00	
	所占比例	%	67.19%	

十、项目资本金安排情况

按照《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）等文件规定：对未设立独立法人的投资项目，项目单位应设立专门账户，规范设置和使用会计科目，按照国家有关财务制度、会计制度对拨入的资金和投资项目的资产、负债进行独立核算，并据此核定投资项目资本金的额度和比例。

根据上述规定，平顶山市新华区住房和城乡建设局计划缴纳资本金 87885.78 万元，资本金全部为地方政府配套，不存在使用专项债券作为项目资本金的情形。同时，平顶山市兴华城市建设发展有限公司将设立专门账户使用地方政府配套和专项债券资金，规范设置和使用会计科目，对拨入的资金和投资项目的资产负债进行独立核算。

十一、主管部门责任

本项目主管部门为平顶山市新华区住房和城乡建设局。项目主管部门和项目单位在依法依规、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，推动本项目早见成效。项目主管部门和实施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。具体如下：

（1）配合做好项目的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实申请及管理专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

(2) 监督指导规范使用专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；

(3) 做好本次专项债券相关工作的日常统计和动态监控，确保项目收益优先用于保障偿还债券资金；

(4) 根据专项债券有关文件规定，做好相关专项债券的还本付息工作衔接，加强对项目实施情况的监控；

(5) 在门户网站等及时披露专项债券对应的项目情况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。

十二、项目审批情况

根据平顶山市新华区住房和城乡建设局提供的资料，本项目已经取得的主要审批文件如下：

2018年6月10日，平顶山市新华区发展和改革委员会出具了《关于对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）（余沟村安置点）可行性研究报告的批复》（平新发改〔2018〕15号），同意该项目实施。

2023年10月30日，平顶山市新华区发展和改革委员会出具了《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）（余沟村安置点）可行性研究报告的调整批复》（平新发改〔2023〕93号），同意该项目调整实施。

2025年4月21日，河南省住房和城乡建设厅函平顶山市人民政府，关于调整平顶山市棚户区改造项目：调整平顶山市新华区“平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）1个棚改项目的安置地块位置及安置方式：2018年列入国家台账。调整安置地块位置；货币化安置套数由1657调整为1451套，实物安置套

数由 3266 套调整为 3472 套。

2025 年 5 月 12 日，平顶山市新华区人民政府对《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)(余沟村安置点)》重大事项变更进行了批复：根据《河南省住房和城乡建设厅关于调整平顶山市棚户区改造项目的函》要求，经区十一届政府第 36 次常务会议研究，同意你单位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）（余沟村安置点）重大事项变更情况的意见。请严格按照相关工作要求，做好项目调整后续工作，抓紧完善手续并加快建设进度，确保群众按时回迁安置。

本项目立项手续完备、项目筹备工作充足有序，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。

十三、债券资金使用合规性

本项目是具有一定收益的公益性项目，所申请的专项债券资金不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不是用于单位补贴及偿债，不是用于置换或偿还债务，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，不存在用于 PPP 项目、用于使用一般债券的项目等其他违规情形的。项目债券资金申请单位与项目资产登记单位为平顶山市新华区住房和城乡建设局，本项目债券资金的使用符合专项债券的资金投向领域，债券资金使用符合资金使用规范性要求。

十四、事前绩效评价情况

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好地发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进地方政府配套往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资

金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《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），财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法财预〔2021〕61号》的通知，结合项目绩效目标表、项目实施方案、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作。

通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据。本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。综合评价，对该项目应“予以支持”。

第二章 项目社会经济效益

一、主要社会效益包括以下几方面：

1、改善居民的生活环境

解决居住困难本项目极大地改善了项目所在区域居民的生活环境和生活条件，彻底解决安全隐患和环境污染的难题。项目保障性住房建设完成后，项目绿化及公共辅助设施的建成，改善区域投资环境及居民居住生活环境。

2、促进社会和谐发展

本项目的改造完成后，能提高城市品位，优化投资环境，对于加大招商引资力度、促进城市经济发展，均具有重大推动作用。

本项目从解决经济发展中的人口、资源和环境各要素之间的矛盾入手，高标准开展保障性住房建设，有利于社会稳定，同时加入了教育、卫生、文化等公共设施的投入，使得居民生活环境大为改善，促进和谐社会发展。

3、提高土地集约利用价值

本项目建设通过对被拆迁居民进行集中安置，解决拆迁范围内存在的建筑物布局凌乱问题，科学规划原有土地。在新华区总体规划和相关区域详细规划的指引下，使土地使用效率得到切实提高。为促进当地经济的进一步发展和提高人民生活水平，腾出了空间。

二、主要经济效益包括以下几方面：

1、带动相关产业的发展

本项目的建设将大大优化新华区空间功能布局，推进相关产业转型升级发展。同时，保障性住房建成后居民密度显著提升，有利于配套商业及服务业发展，加快区域城市化进程，有效带动周边地区发展。

2、提升城市形象

本项目将遵照新华区城乡总体规划要求，对城市功能的完善及基础设施的配套起到提升作用。对新华区的面貌改善效用巨大，为物流园区持续快速发展奠定基础。

综上所述，本项目在搬迁安置实施后，配套公共设施等的建设和经营将会进一步增加本地块的经济增长点和人气，并随着周围区域的建设发展，促进区域土地具有更高的利用和开发价值，对经济发展将会有巨大的促进作用。

三、项目公益性分析

本项目的建成，首先改善了拆迁户的居住生活环境。优雅人性化的居住小区、完善的小区物业管理，较大程度提高了人民物质文化生活水平，使入住小区的业主能够安居乐业，精神生活丰富。

此外，对提升平顶山市的城市品位能够产生较大影响。城市形象的提高，将有效地带动区域经济发展，有利于扩大内需，扩大招商引资，从根本上促进人民生活水平的提高，促进平顶山市全面小康社会建设。

因此，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）（余沟村安置点）以追求社会效益最大化为根本目的，此类项目具有投资大、公益性强、受益面广等特点，属于典型的公益性项目。

综上所述，本项目建设是十分必要的，具有公益性的。

第三章 项目投资估算与资金筹措

一、估算范围

本项目投资估算范围主要包括以下方面：

1、拆迁投资

拆迁费用：拆迁补偿费、临时安置费、搬迁补助费等。

2、新建安置房投资

1) 工程费用：建筑工程、安装工程、设备购置费等。

2) 工程建设其他费用：土地费用、项目建设管理费、项目前期工作咨询费、工程勘察费、地质灾害危险性评估、工程设计费、建设工程监理费、招标代理服务费、工程造价咨询服务费、环境影响评价费、工程担保费、节能评估费、城市基础配套费、消防设施及电气安全检测费、检测费、劳动安全卫生评审费、场地及临时设施费等。

3) 基本预备费。

二、估算说明

1、工程费用

本项目工程费用包括建筑安装工程费、设备购置费，根据相同结构的类似工程计算，并参考现行市场材料价格和当地工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。其中，设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入，建筑材料价格均依据当地现行规定并结合当前的市场情况进行估算。

2、工程建设其他费用

(1) 土地费用：根据建设单位提供数据，暂按 20 万元/亩计。

(2) 项目建设管理费：按照财政部财建〔2016〕504 号文件规定计取。

（3）项目前期工作咨询费：按照国家计委计价格〔1999〕1283号文件规定计取。

（4）工程勘察费：按照国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文件规定计取。

（5）工程设计费：按照国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文件规定计取。

（6）建设工程监理费：按照豫建监协〔2015〕19号文件规定计取。

（7）招标代理服务费：按照发改价格〔2015〕299号、豫发改收费〔2011〕627号文件规定计取。

（8）工程造价咨询服务费：按照中价协〔2013〕35号文件规定计取。

（9）环境影响评价费：按照国家计委（2002）125号、豫发改收费〔2011〕627号文件规定计取。

（11）节能评估费：按照国家计委计价格〔1999〕1283号文件规定计取。

（12）劳动安全卫生评审费：按照建标〔2007〕164号文件规定计取。

（13）场地及临时设施费：按照建标〔2007〕164号文件规定计取。

（14）地质灾害危险性评估费：按照《地质灾害危险性评估收费管理办法（试行稿）》（国土资源部地质环境司 2005 年 4 月）计取。

（15）工程担保费：按照建标〔2007〕164 号文计取。

（16）城市基础配套费：按照《平顶山市城市基础设施配套费征收管理办法》平政〔2020〕19号计取，地上建筑面积 120/m²，地下

建筑面积 30/m²。

(17) 消防设施及电气安全检测费：按照豫维检[2016]第 001 号计取。

(18) 检测费：按市场价计入。

3、基本预备费：按工程费用和工程建设其他费用的 5%进行估算。

三、估算依据

投资估算主要根据各专业所提工程量，依据下列资料编制：

- (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) 《平顶山市建设工程材料基准价格信息》；
- (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) 《新华区棚户区分改造货币化安置实施细则（试行）》（平新政〔2016〕28 号）。

四、投资估算

项目估算总投资 267885.78 万元，其中，工程费 172690.72 万元，工程建设其他费 70817.52 万元（含拆迁费 58325.24 万元）；基本预备费 12175.41 万元；建设期利息 12202.13 万元。

项目总投资构成如下表：

表 3.1 项目总投资构成表

单位：万元

序号	指标名称	单位	数值	比例	备注
1	拆迁投资	万元	58325.24	21.77%	
1.1	拆迁费用	万元	41337.83	15.43%	
1.2	临时安置费	万元	16248.96	6.07%	
1.3	搬迁补助费	万元	738.45	0.28%	
2	项目建设投资	万元	255683.65	95.45%	
2.1	工程费用	万元	172690.72	64.46%	
2.2	工程建设其他费用	万元	70817.52	26.44%	含拆迁投资
2.3	基本预备费	万元	12175.41	4.55%	
3	建设期利息	万元	12202.13	4.55%	
4	项目总投资	万元	267885.78	100.00%	

五、资金筹措计划

项目估算总投资 267885.78 万元，其中，其中财政资金 87885.78 万元，占项目总投资的 32.81%；申请债券资金 180000.00 万元，占项目总投资的 67.19%。

项目总投资构成如下表：

单位：万元

年度	专项债资金	财政资金安排	总投资
第 1 年	1600.00	40000.00	41600.00
第 2 年	89200.00	47885.78	137085.78
第 3 年	89200.00		89200.00
合计	180000.00	87885.78	267885.78

表 3.2 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	拆迁补偿费					41337.83	
1.1	宅基地	m²	145100	元/m²	2700	39177	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
1.2	二层房屋	m²	29600.4	元/m²	730	2160.83	选择货币化补偿，二层房屋按平政〔2017〕33号文件规定补偿
1.3	其他建筑	m²	0	元/m²	0	0	按平政〔2017〕33号文件规定补偿
2	临时安置费					16248.96	
2.1	选择货币化补偿					0	选择货币化补偿，不在给予临时安置费
2.2	选择实物安置	户	3472	元/户·月	1300	16248.96	过渡期 36 个月
3	搬迁补助费	m²	492300	元/m²	15	738.45	按照合法宅基地面积，以 15 元/平方米的标准计发搬迁补助费
4	合计					58325.24	

表 3.3 项目资估算表

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	第一部分工程费用									
1	A-04 地块	26795.68	5451.71	852.30		33099.69				
1.1	地上工程					22846.85				
1.1.1	住宅建筑面积	17214.58	3037.87			20252.45	m²	81009.80	2500.00	
1.1.2	商业用房面积	1890.19	333.56			2223.75	m²	8895.00	2500.00	
1.1.3	物业管理用房	139.54	24.62			164.16	m²	684.00	2400.00	
1.1.4	社区文化活动站	35.90	6.34			42.24	m²	176.00	2400.00	
1.1.5	菜市场	95.20	16.80			112.00	m²	700.00	1600.00	
1.1.6	其他配套用房	44.41	7.84			52.25	m²	275.00	1900.00	
1.2	地下工程					8136.00				
1.2.1	地下建筑面积	6915.60	1220.40			8136.00	m²	33900.00	2400.00	
1.3	设备购置					1065.38				
1.3.1	电梯		100.00	400.00		500.00	部	20.00	250000.00	
1.3.2	变电设备		113.08	452.30		565.38	m²	125639.80	45.00	
1.4	配套基础设施工程					1051.46				
1.4.1	绿地	165.16				165.16	m²	9175.40	180	
1.4.2	道路、广场	241.18				241.18	m²	10486.09	230	
1.4.3	大门		80.00			80.00	处	2.00	400000.00	
1.4.4	围墙	53.92				53.92	m	674.00	800.00	
1.4.5	室外基础设施		511.20			511.20	m²	19661.49	260	含给排水、电力、燃气、

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）	
										消防、弱电等
2	A-06 地块	52234.41	10409.26	1468.28		64111.95				
2.1	地上工程					39219.85	m²			
2.1.1	住宅建筑面积	30929.21	5458.10			36387.31	m²	145549.22	2500.00	
2.1.2	商业用房面积	1974.13	348.38			2322.51	m²	9290.00	2500.00	
2.1.3	社区服务用房	154.63	27.29			181.92	m²	758.00	2400.00	
2.1.4	居家养老用房	148.92	26.28			175.2	m²	730.00	2400.00	
2.1.5	社区卫生服务站	66.30	11.70			78.00	m²	325.00	2400.00	
2.1.6	社区文化活动站	23.46	4.14			27.60	m²	115.00	2400.00	
2.1.7	其他配套用房	40.21	7.10			47.31	m²	249.00	1900.00	
2.2	地下工程					21362.58				
2.2.1	地下建筑面积	12637.80	2230.20			14868.00	m²	61950.00	2400.00	
2.2.2	地下人防建筑面积	5520.39	974.19			6494.58	m²	22788.00	2850.00	
2.3	设备购置					1835.35				
2.3.1	电梯		170.00	680.00		850.00	部	34.00	250000.00	
2.3.2	变电设备		197.07	788.28		985.35	m²	218966.22	45.00	
2.4	配套基础设施工程					1694.17				
2.4.1	绿地	282.63				282.63	m²	15701.70	180	
2.4.2	道路、广场	412.73				412.73	m²	17944.92	230	
2.4.3	大门		80.00			80.00	处	2.00	400000.00	
2.4.4	围墙	44.00				44.00	m	550.00	800.00	

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）	
2.4.5	室外基础设施		874.81			874.81	m²	33646.62	260	含给排水、电力、燃气、消防、弱电等
3	A-10-1 地块	12866.97	2648.64	416.63		15932.24				
3.1	地上工程					10513.62				
3.1.1	住宅建筑面积	8596.45	1517.02			10113.47	m²	40453.90	2500.00	
3.1.2	商业用房面积	326.40	57.60			384.00	m²	1536.00	2500.00	
3.1.3	其他配套用房	13.73	2.42			16.15	m²	85.00	1900.00	
3.2	地下工程					4344.00				
3.2.1	地下建筑面积	3692.40	651.60			4344.00	m²	18100.00	2400.00	
3.3	设备购置					520.79				
3.3.1	电梯		50.00	200.00		250.00	部	10.00	250000.00	
3.3.2	变电设备		54.16	216.63		270.79	m²	60174.90	45.00	
3.4	配套基础设施工程					553.83				
3.4.1	绿地	75.74				75.74	m²	4207.70	180	
3.4.2	道路、广场	111.85				111.85	m²	4863.23	230	
3.4.3	大门		80.00			80.00	处	2.00	400000.00	
3.4.4	围墙	50.40				50.40	m	630.00	800.00	
3.4.5	室外基础设施		235.84			235.84	m²	9070.93	260	含给排水、电力、燃气、消防、弱电等
4	A-11 地块	12631.73	2614.12	413.10		15658.95				
4.1	地上工程					10441.42				
4.1.1	住宅建筑面积	8411.27	1484.34			9895.61	m²	39582.46	2500.00	
4.1.2	商业用房面积	179.78	31.73			211.51	m²	846.00	2500.00	

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）	
4.1.3	村委会	257.65	45.47			303.12	m²	1263.00	2400.00	
4.1.4	公共厕所	13.26	2.34			15.60	m²	60.00	2600.00	
4.1.5	其他配套用房	13.24	2.34			15.58	m²	82.00	1900.00	
4.2	地下工程					4166.40				
4.2.1	地下建筑面积	3541.44	624.96			4166.40	m²	17360.00	2400.00	
4.3	设备购置					516.37				
4.3.1	电梯		50.00	200.00		250.00	部	10.00	250000.00	
4.3.2	变电设备		53.27	213.10		266.37	m²	59193.46	45.00	
4.4	配套基础设施工程					534.76				
4.4.1	绿地	75.30				75.30	m²	4183.60	180	
4.4.2	道路、广场	115.79				115.79	m²	5034.42	230	
4.4.3	大门		80.00			80.00	处	2.00	400000.00	
4.4.4	围墙	24.00				24.00	m	300.00	800.00	
4.4.5	室外基础设施		239.67			239.67	m²	9218.02	260	含给排水、电力、燃气、消防、弱电等
5	05-1 地块	9515.62	1625.49	156.67		11297.78				
5.1	地上工程					7541.86				
5.1.1	住宅	6331.37	1117.30			7448.67	m²	29794.66	2500.00	
5.1.2	社区服务用房	18.17	3.21			21.38	m²	85.50	2500.00	
5.1.3	物业管理用房	33.42	5.90			39.32	m²	163.84	2400.00	
5.1.4	便民店	27.62	4.87			32.49	m²	171.00	1900.00	
5.2	地下工程					11258.91				
5.2.1	地下建筑	1822.15	321.56			2143.71	m²	8932.10	2400.00	

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）	
5.2.2	地下人防建筑面积	439.18	77.50			9115.20	m²	1812.90	2850.00	
5.3	设备购置					634.32				
5.3.1	电梯	382.50	67.50			450.00	部	18.00	250000.00	
5.3.2	变配电设备		27.65	156.67		184.32	m²	40960.00	45.00	
5.4	配套基础设施工程					461.21				
5.4.1	道路及硬化铺装	106.00				106.00	m²	4608.86	230	
5.4.2	绿化景观	63.56				63.56	m²	3531.36	180	
5.4.3	大门及围墙	80.00				80.00	项	1	800000	
5.4.4	室外基础设施	211.65				211.65	m²	8140.22	260	含给排水、电力、燃气、消防、弱电等
6	01-2 地块	27356.32	4762.94	470.85		32590.11				
6.1	地上工程					23522.90				
6.1.1	住宅	19673.58	3471.81			23145.39	m²	92581.54	2500.00	
6.1.2	社区服务用房	58.33	10.29			68.62	m²	274.50	2500.00	
6.1.3	物业管理用房	100.45	17.73			118.18	m²	492.39	2400.00	
6.1.4	社区养老服务	73.44	12.96			86.40	m²	360.00	2400.00	
6.1.5	便民店	88.66	15.65			104.31	m²	549.00	1900.00	
6.2	地下工程					14679.49				
6.2.1	地下建筑	4729.65	834.64			5564.29	m²	23184.55	2400.00	
6.2.2	地下人防建筑面积	1370.03	241.77			9115.20	m²	5655.45	2850.00	
6.3	设备购置					1053.94				
6.3.1	电梯	425.00	75.00			500.00	部	20.00	250000.00	

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）	
6.3.2	变配电设备		83.09	470.85		553.94	m²	123097.43	45.00	
6.4	配套基础设施工程					837.18				
6.4.1	道路及硬化铺装	207.18				207.18	m²	9007.64	230	
6.4.2	绿化景观	129.19				129.19	m²	7177.42	180	
6.4.3	大门及围墙	80.00				80.00	项	1	800000	
6.4.4	室外基础设施	420.81				420.81	m²	16185.06	260	含给排水、电力、燃气、消防、弱电等
	第一部分费用小计	141400.73	27512.16	3777.83		172690.72				
二	第二部分其他费用									
1	项目建设管理费				537.07	537.07	项目总投资（不含建设管理费本身）	242829.03		（财建〔2016〕504号）
2	工程勘察费				345.38	345.38	第一部分费用	172690.72	0.20%	
3	地质灾害危险性评估				62.81	62.81	用地面积	125622.78	5.00	《地质灾害危险性评估收费管理办法（试行稿）》（国土资源部地质环境司2005年4月）
4	工程设计费				1884.10	1884.10	总建筑面积	628031.81	30	《建筑设计服务计费指导》[2015]299号文
5	工程造价咨询服务费				675.65	675.65	建安工程费	168912.89	0.40%	中价协〔2013〕35号文
6	项目前期工作咨询费				142.14	142.14	项目总投资	242829.03		国家发改委299号文（发改价格〔2015〕299号）

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）	
7	场地准备及临时设施费				863.45	863.45	第一部分费用	172690.72	0.50%	建标（2007）164 号文
8	环境影响咨询服务费				52.81	52.81	第一部分工程费用	172690.72		国家计委（2002） 125 号、发改价格【2011】534 号
9	工程担保费				518.07	518.07	第一部分费用	172690.72	0.30%	建标（2007） 164 号文
10	工程监理费				1726.91	1726.91	第一部分费用	172690.72	1.00%	发行价格【2015】 299 号《关于进一步开放建设项目专业服务价格的通知》
11	招标代理服务费				87.36	87.36	第一部分工程费用	172690.72	0.030%	发改价格【2015】299 号、豫发改收费【2011】627 号
12	劳动安全卫生评价费				172.69	172.69	第一部分费用	172690.72	0.10%	建标【2007】164 号文
13	节能评估费				155.42	155.42	第一部分费用	172690.72	0.09%	
14	土地费用				3768.68	3768.68	亩	188.43	200000.00	
15	城市基础配套费				1004.83	1004.83	总建筑面积	地上建筑面积 120/m²；地下建筑面积 30/m²		《平顶山市城市基础设施配套费征收管理办法》平政（2020）19 号
16	消防设施及电气安全检测费				109.91	109.91	总建筑面积	628031.81	2.50	豫维检[2016]第 001 号
17	检测费				385.00	385.00			包含环保等	按市场价计入
18	拆迁安置费用				58325.24	58325.24			583252392.00	详见附表 1-1
	第二部分费用小					70817.52				

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）	
	计									
	第一、二部分费用合计					243508.24				
三	基本预备费				12175.41	12175.41	第一、二部分费用之和	243508.24	5.0%	
四	建设期利息				12202.13	12202.13			4.5%	
五	项目总投资					267885.78				

六、项目资金保障措施

（1）建立资金的预算管理机制

政府的债券资金管理必须实行全面预算管理。预算可以使得单位生产经营活动有序进行，保证生产建设中的资金收支纳入严格的预算管理程序之中。根据资金预算总目标，统一筹集、集中使用资金，调剂资金余缺，确定经济合理的现金余额，并将资金预算分解下达，年度内各项收支严格控制在年度财务预算范围内，超预算项目应经过相关报批程序，未履行审批程序追加的项目及费用财务部门不得办理资金支付。

（2）建立健全资金审批管理制度

规范审批程序：为保障资金安全，政府财政部门收支必须依法执行内部控制和资金使用审批制度，严格按照规定的审批权限和程序执行，以减少某些不必要的开支，并揭示出与资金业务有关的其他业务在内部控制方面的薄弱环节。

货币资金的收付都必须填制或取得合理合法的原始凭证，并经审批复核后方可作为编制记账凭证、登记账簿的依据。对不合法原始凭证、无效合同或协议、审批手续不完整的支付事项均不得办理资金支付。

（3）完善执行及决策程序，加强项目支出监督

政府领导及各单位负责人将资金计划列入议事日程，经常关注计划的执行情况和效果。政府财政、审计等部门对资金计划的实施情况进行监督检查。

第四章 项目专项债券融资方案

一、编制依据

本项目专项债券融资方案在合法合规的情况下进行编制，主要依据有：

- 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、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）；
- 5、《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）；
- 6、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- 7、《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35号）；
- 8、《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）；
- 9、《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39号）；
- 10、中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》；
- 11、《河南省财政厅关于在全省建立专项债券本金分期偿还机制的通知》（豫财债〔2022〕1号）；

12、项目实施单位提供的基础数据、技术资料及有关要求。

二、债券使用计划

本项目拟申请专项债券资金总额 180000.00 万元，其中：2019 年已发行用 1600.00 万元（其中，600.00 万元已发行利率为 3.33%，1000.00 万元已发行利率为 3.34%，发行期限均为 5 年），剩余部分 178400.00 万元计划分两年申请专项债券资金各 89200.00 万元；本次申请 89200.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

三、投资者保护措施

本项目的项目主管部门及项目单位是平顶山市新华区住房和城乡建设局。项目主管部门和项目单位会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。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，财政部门可以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、应当重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

2、债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

3、发行人应在募集说明书中约定投资者保护机制，明确发行人或项目本身发生重大事项时的应对措施。

4、发行人应在募集说明书中约定加速到期条款，出现严重违约、

不可抗力或项目提前终止等可能损害投资者权益的重大不利情形时，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或全部本金。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

一、项目收益

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) 对本项目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本项目造成的重大不利影响。

(7) 项目可行性研究报告；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目建设期 36 个月，假设本项目土地在债券存续期后两年平均出让。

2、项目收益来源

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

(1) 可出让土地面积：

本项目征收范围涉及余沟村、谢庄村、杨官营村、西果店村、新庄村、褚庄村 6 个行政村，涉及征收 4923 户，涉及人口 12059 人。项目征收区域占地面积 19138.45 亩，其中：宅基地 738.45 亩，其它用地 18400 亩，拟采用货币直补的货币化安置方式和新建安置房的实物安置方式相结合的方式实施。目前阶段，项目腾出可用于出让土地为 3370.18 亩。可用于出让的腾出地块面积具体如下表所示：

表 5.1 可用于出让的腾出地块面积

序号	用地性质	面积（亩）
1	一类居住工地	11.93
2	二类居住工地	2212.88
3	商业用地	89.15
4	三类工业工地	1056.22
合计		3370.18

（2）土地交易价格标准

本项目土地出让价格参考 2018-2019 年平顶山市新华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：

表 5.2 周边住宅用地土地交易价格表

序号	竞得人(单位或个人)	位置	批准文号	用途	出让地块面积（亩）	出让总价（万元）	单价(万元/亩)
1	平顶山市明骏房地产开发有限公司	稻香路中段东侧	平政土（2018）228 号	住宅商服	6.19	1535.17	248.00
2	平顶山市兴华城市建设发展有限公司	新华区焦店沟西侧（谢庄）	平政土（2019）2 号	住宅商服	20.27	3862.51	190.53
3	河南霞蓝投资管理有限责任公司	新华区曙光街西段南侧	平政土（2019）59 号	住宅商服	16.47	4941.05	300.00
4	平顶山市明骏房地产开发有限公司	稻香路北段西侧	平政土（2018）219 号	商服	5.12	794.20	155.00
5	河南金建中晟构件混凝土有限公司	中兴路与曙光街交叉口西北角	平政土（2019）176 号	住宅商服	2.10	514.79	245.00
6	平顶山市长生房地产开发有限公司	新华区凌云路北段西侧	平政土（2019）87 号	住宅商服	1.63	592.04	364.00

7	平顶山市新高 投置业有限公司	平郑路与 创新路交 叉口西北 角	平政土 (2019) 188 号	工业用地	77.36	2088.66	27.00
8	河南省乾石实 业有限公司	西吴庄 村、果店 村（东、 西果店）	平政土 (2017) 96 号	工业用地	93.05	2140.05	23.00

商住用地、商业用地、工业用地近期出让土地的平均单价分别为 240.81 万元/亩、214.77 万元/亩、24.82 万元/亩。基于谨慎性原则，本项目一类居住用地、二类居住用地、商业用地、三类工业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。一类居住用地土地价格以 240.00 万元/亩进行测算；二类居住用地土地价格以 210.00 万元/亩进行测算；商业用地土地价格基期以 210.00 万元/亩进行测算；三类工业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、土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据

（1）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% 省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让总价的 3% 计提。

（2）国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（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），按土地出让总价的 2% 计提。

（3）农业土地开发资金

根据《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办法的通知》（豫财综〔2004〕103号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（59元/平方米）的30%提取。

（4）保障安居工程资金

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安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号），按土地出让总收入的3%计提。

（5）新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），按48元/平方米计提。

（6）土地征拆成本其他费用

根据建设实施单位按照实际发生额进入。

（7）教育资金

根据《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）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号文），按照土地出让净收益的10%计提。

（8）农田水利建设资金

根据《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）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻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》（豫财综〔2011〕79号），按照土地出让净收益的10%计提。

4、债券存续期内项目预期收益

基于以上假设，可得出项目预期收益如下：

表 5.3 项目预期收益

序号	项目	单位/取费标准	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	腾出土地出让收入	万元	511638.78						255819.39	255819.39
1.1	一类居住用地出让收入	万元	2863.20						1431.6	1431.6
1.1.1	出让价格	万元/亩	240						240	240
1.1.2	出让亩数	亩	11.93						5.965	5.965
1.1.3	出让比例		100%						50%	50%
1.2	二类居住用地出让收入	万元	464704.80						232352.40	232352.40
1.2.1	出让价格	万元/亩	210						210	210
1.2.2	出让亩数	亩	2212.88						1106.44	1106.44
1.2.3	出让比例		100%						50%	50%
1.3	商业用地出让收入	万元	18721.50						9360.75	9360.75
1.3.1	出让价格	万元/亩	210						210	210
1.3.2	出让亩数	亩	89.15						44.58	44.58
1.3.3	出让比例		100%						50%	50%
1.4	三类工业用地用地出让收入	万元	25349.28						12674.64	12674.64
1.4.1	出让价格	万元/亩	24.00						24	24
1.4.2	出让亩数	亩	1056.22						528.11	528.11
1.4.3	出让比例		100.00%						50%	50%
2	土地拆迁成本		38015.64						19007.82	19,007.82
2.1	征地补偿安置费	4 万元/亩	13480.72						6,740.36	6,740.36

序号	项目	单位/取费标准	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
2.2	青苗及地上附着物补偿	3 万元/亩	10110.54						5,055.27	5,055.27
2.3	“三通一平”费用	2,000.00 元/亩	674.04						337.02	337.02
2.4	社会保障费	8,800.00 元/亩	2965.76						1482.88	1482.88
2.5	新增建设用地使用费	48 元/m ² ; 32,000.16 元/亩	10784.58						5,392.29	5,392.29
3	土地出让基金及费用	万元	55140.72						27570.36	27570.36
3.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	15349.16						7674.58	7674.58
3.2	农业土地开发资金	59 元/平方米*30%	3976.84						1988.42	1988.42
3.3	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	10232.78						5116.39	5116.39
3.4	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	15349.16						7674.58	7674.58
3.5	土地开发费用	土地出让收入的 2%	10232.78						5116.39	5116.39
4	土地收益提取各类资金	万元	83696.48						41848.24	41848.24
4.1	农田水利建设资金	土地出让收益 10%	41848.24						20924.12	20924.12
4.2	教育资金	土地出让收益 10%	41848.24						20924.12	20924.12
5	土地出让净收入（1-2-3-4）	万元	334785.94						167392.97	167392.97

二、现金流出

1、专项债券申请情况

本项目拟申请专项债券资金总额 180000.00 万元，其中：2019 年已发行用 1600.00 万元（其中，600.00 万元已发行利率为 3.33%，1000.00 万元已发行利率为 3.34%，发行期限均为 5 年），剩余部分 178400.00 万元计划分两年申请专项债券资金各 89200.00 万元；本次申请 89200.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

表 5.4 还本付息计算表

序号	项目	合计	计算期						
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
一	已发行地方政府专项债券								
2.1	期初债券余额	1600.00	1600.00						
2.2	当期申请额度								
2.3	当期还本付息		53.38	53.38	53.38	53.38	1653.38		
	其中：还本						1600.00		
	付息		53.38	53.38	53.38	53.38	53.38		
2.4	期末债券余额		1600.00	1600.00	1600.00	1600.00			
三	新申请地方政府专项债券								
1.1	期初债券余额								
1.2	当期申请额度	178400.00		89200.00	89200.00				
1.3	建设期利息								
1.4	当期还本付息	218540.00		4014.00	8028.00	8028.00	8028.00	97228.00	93214.00

序号	项目	合计	计算期						
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
	其中：还本	178400.00						89200.00	89200.00
	付息	40140.00		4014.00	8028.00	8028.00	8028.00	8028.00	4014.00
1.5	期末债券余额			89200.00	178400.00	178400.00	178400.00	89200.00	0.00
四	当期需还本付息合计	220406.88	53.38	4067.38	8081.38	8081.38	9681.38	97228.00	93214.00
4.1	其中：还本						1600.00	89200.00	89200.00
4.2	付息	40406.88	53.38	4067.38	8081.38	8081.38	8081.38	8028.00	4014.00

三、预期收益融资平衡分析

经测算，本次评价项目债券存续期内项目收入扣除土地出让基金及费用和土地收益提取资金后可用于偿还债券本息的专项净收入为 334785.94 万元，偿还债券本息为 220406.88 万元，本息覆盖倍数为 1.52 倍。债券存续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。

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	利息支付	本息合计	
第 1 年		53.38	53.38	
第 2 年		44067.38	4067.38	
第 3 年		8081.38	8081.38	
第 4 年		8081.38	8081.38	
第 5 年	1,600.00	8081.38	9681.38	
第 6 年	89200.00	8081.38	97228.00	167,392.97
第 7 年	89200.00	4014.00	93214.00	167,392.97
合计	180000.00	40406.88	220406.88	334,785.94
本息覆盖倍数	1.52			

第六章 风险分析

一、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。

二、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，会导致项目单位的运营成本改变，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。

三、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。

第七章 信息披露计划

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）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，本项目全套信息披露文件通过河南省财政厅网站及中国债券信息网—中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露。

第八章 事前绩效评估报告

为进一步加强债券资金支出管理，合理配置财政资源，提高债券资金使用效益和债券资金支出管理水平，根据《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）和《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的文件要求，对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）（余沟村安置点）进行事前绩效评估，经评估分析，事前评估工作情况如下：

一、评估对象

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）（余沟村安置点）（以下简称“本项目”或“项目”）。

二、评估思路

本项目的绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性，重点论证项目实施的必要性；项目绩效目标合理性；项目实施方案的有效性；项目预期绩效的可持续性；项目投资。

三、评估结论

经综合评估，本项目事前绩效评估得出以下结论：

（1）本项目的实施是必要的。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）（余沟村安置点）完工后是推动新型城镇化发展的需要；是完善城市功能，提升城市品位，改善人居环境，促进城市经济和社会协调健康发展的有力举措；是改善民生、创建和谐安全社区的迫切需要；是促进区域自身发展、提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资筹码的有效途径。

（2）本项目绩效目标明确具体，绩效目标设置合理。本项目绩

效目标申报表，包含经济成本指标数量指标、质量指标、时效指标、经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标、服务对象满意度指标等。各项指标设置全面、清晰明确，量化程度较高，能够有效评价本项目的产出是否符合预期计划，是否达到预期的绩效目标。

（3）财政支持方式科学，预算编制清晰明了。本项目符合财政投入范围，资金来源于财政投入和地方政府专项债资金。同时根据了解到的信息表明本项目没有得到其他资金投入，不存在财政资金重复投入风险和财政投入能力风险，且项目内容与预算相匹配，测算依据充分，预算编制清晰明了。

（4）项目单位组织机构健全、职责分工明确，针对本项目进行了充分地前期调研，制定了详细实施方案和工作计划，能够有效保障项目顺利实施，预期能够在未来较长时间内带来良好的社会效益、经济效益。

综合评价，对本项目应“予以支持”。