

民权县二酒厂区域棚户区、西棉厂周边
城中村改造项目
实施方案



日期：二〇二三年七月



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 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	3
1.7 总投资及资金筹措	4
1.8 项目手续	4
1.9 债券资金使用合规性	4
1.10 项目资金保障措施	5
1.11 主管部门责任	7
1.12 项目主体及运作模式	7
第二章 项目社会经济效益	9
2.1 项目的提出	9
2.2 政策背景	9
2.3 社会效益	10
2.4 经济效益	11
2.5 项目公益性	11
第三章 项目投资估算与资金筹措	13
3.1 估算范围	13
3.2 估算说明	13
3.3 投资估算	14
第四章 项目组合融资方案	24
4.1 编制依据	24
4.2 债券使用计划及期限	25
4.3 债券信息披露	26
4.4 专项债券投资者保护措施	26
4.5 市场化融资偿还责任	27
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	28

5.1 融资本息情况	28
5.2 经营现金流分析	29
5.3 项目本息覆盖倍数	55
第六章 风险分析	56
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	56
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	56
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	57
第七章 事前绩效评估	58
7.1 事前绩效评估方法	58
7.2 事前绩效评估内容	58
7.3 事前绩效评估结论	59

第一章 项目概况

1.1 项目名称

民权县二酒厂区域棚户区、西棉厂周边城中村改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为民权县住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为民权县发展投资有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	民权县发展投资有限公司		
法定代表人	陈舜禹	成立日期	2006-03-20
注册资本	100,000.00 万元	营业期限	长期
统一社会信用代码	91411421786217470K		
注册地址	民权县高新技术产业开发区（南华大道中段北侧 20 号）		
经营范围	国有资产的投资、经营、管理；城市基础设施建设及水利基础设施建设工程的投资、经营、管理；土地整理开发；房地产开发；新型农村社区、保障房项目的投资、建设；房屋出租；农业综合开发；棚户区改造；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物或技术进出口除外）。		
公司类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	民权县财政局 100.00%持股		

项目公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领

域禁止类清单，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。

1.4 建设地点

本项目建于民权县城市规划区，分三个区域：

1.绿洲·小铺位于黄海路南侧、民主路东侧、向阳路西侧；

2.绿洲·进春园二期位于庄周大道以北、双塔路（规划路）以南、白云路（规划路）以东、博爱路以西；

3.绿洲·迎宾园（一期、二期）位于团结路以南、花园路以北庆丰路以西。

1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容为：本项目规划总用地面积为 152,534.27 m²（约合 228.80 亩），总建筑面积 402,882.41 m²，其中地上建筑面积 313,840.33 m²，含住宅建筑面积 282,336.16 m²，配套商业及其他服务用房建筑面积 31,504.17 m²；地下建筑面积 89,042.08 m²。计划建设安置房 3,934 套。

本项目安置区建设内容包括地上建筑、地下建筑及室外工程。地上建筑包括安置住宅、商业及配套服务用房。室外工程包括安置区内道路及硬化、景观绿化、大门及围墙、给排水、电力、通信等基础设施工程。

1.绿洲·小铺

绿洲·小铺安置区建设总用地面积为 96,087.87 m²（约合 144.13 亩），

总建筑面积 249,828.45 m²，其中地上建筑面积 183,475.62 m²，地下建筑面积 66,352.83 m²。地上建筑面积含住宅建筑面积 162,552.28 m²，配套商业及其他服务用房建筑面积 20,923.34 m²。

2.绿洲·进春园二期

绿洲·进春园二期安置区建设总用地面积为 15,733.33 m²（约合 23.60 亩），总建筑面积 47,199.99 m²，其中地上建筑面积 33,010.74 m²，地下建筑面积 14,189.25 m²。地上建筑面积含住宅建筑面积 30,715.77 m²，配套商业及其他服务用房建筑面积 2,294.97 m²。

3.绿洲·迎宾园（一期、二期）

绿洲·迎宾园（一期、二期）安置区建设总用地面积为 40,713.07 m²（约合 61.07 亩），总建筑面积 105,853.97 m²，其中地上建筑面积 97,353.97 m²，地下建筑面积 8,500.00 m²。地上建筑面积含住宅建筑面积 89,068.11 m²，配套商业及其他服务用房建筑面积 8,285.86 m²。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	工程或费用名称	建筑工程技术指标	
		指标	单位
1	规划用地面积	152,534.27	m ²
2	总建筑面积	402,882.41	m ²
2.1	地上建筑面积	313,840.33	m ²
2.1.1	住宅建筑面积	282,336.16	m ²
2.1.2	配套商业及其他服务用房建筑面积	31,504.17	m ²
2.2	地下建筑面积	89,042.08	m ²

1.6 建设期

本项目已纳入国家 2021 年棚户区改造规划，项目的征收补偿、拆迁工作已经完成，主体结构基本完成，正在进行二次结构施工阶段。

本项目计划建设期限为两年。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资为 242,457.31 万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。资本金 49,357.31 万元，资本金来源于单位自筹资金；项目剩余建设资金 193,100.00 万元，资金来源于专项债券资金 123,100.00 万元、市场化融资 70,000.00 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		第一年	第二年	小计	占比
资本金		29,000.00	20,357.31	49,357.31	20.36%
债务资金	专项债券	15,000.00	108,100.00	123,100.00	50.77%
	银行贷款	29,000.00	41,000.00	70,000.00	28.87%
合计		73,000.00	169,457.31	242,457.31	100.00%

除上表所列资金外，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。

1.8 项目手续

1. 立项审批

2023 年 6 月 30 日，民权县发展和改革委员会作出《民权县二酒厂区域棚户区、西棉厂周边城中村改造项目可行性研究报告的批复》（民发改〔2023〕70 号），原则上同意该项目实施，并对项目建设内容、项目总投资等进行了批复。

2. 列入国家棚改计划

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发的《关于下达全省 2021 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建

设计计划的通知》，民权县二酒厂区域棚户区、西棉厂周边城中村改造项目已纳入河南省 2021 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划。

1.9 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，债券不得用于发放工资、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。

本项目专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同一资产重复性融资。

1.10 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。

1.项目分账管理办法

根据《民权县二酒厂区域棚户区、西棉厂周边城中村改造项目融

资管理办法》，民权县二酒厂区域棚户区、西棉厂周边城中村改造项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措，管理办法适用于民权县二酒厂区域棚户区、西棉厂周边城中村改造项目。

本项目专项收入保障偿还债券和配套社会融资的本金、利息，实现项目收益和融资自求平衡，确保到期债务的还本付息。项目收入实行分账管理，国有土地使用权出让收入用于偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资金安全；将商业建筑出售收入、车位出售收入、充电桩服务费收入以及剩余安置房出售收入用于偿还市场化融资本息，实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，在贷款银行开立监管账户，将项目对应可用于偿还市场化融资的经营性专项收入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，如偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿还。对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。

2.主管部门职责

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。民权县财政局按照《地方政府债务信息公开办法》（财预〔2018〕209号）等规定组织实施专项债券信息公开工作，指导、监督和协调项目实施主体做好专项债券信息公开工作，切实增强专项债券信息透明度，主动接受监督。

1.11 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。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为民权县发展投资有限公司，项目主管部门为民权县住房和城乡建设局。项目资产登记单位以及资金使用单位为民权县发展投资有限公司，民权县发展投资有限公司负责项目的建设运营。

关于项目债券资金使用，由民权县发展投资有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

本项目资产登记单位、建设及运营单位均为民权县发展投资有限公司。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

项目实施债贷组合融资进行项目资金筹措。关于项目收益收缴，国有土地使用权出让收入直接归入国库，用于专项债券的偿还；商业建筑出售收入、车位出售收入、充电桩服务费收入以及剩余安置房出售收入用于偿还市场化融资，由民权县发展投资有限公司负责将项目

产生的收益归集，并按约定偿付市场化融资本息。

关于债券本息偿付，由民权县发展投资有限公司根据运营情况及时向本级财政局上缴项目运营收益，由民权县发展投资有限公司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。

第二章项目社会经济效益

2.1 项目的提出

2017 年 3 月 5 日,第十三届全国人民代表大会第一次会议在北京人民大会堂开幕。国务院总理李克强作政府工作报告支出要更好解决群众住房问题。启动新的三年棚改攻坚计划。加大公租房保障力度,对低收入住房困难家庭要应保尽保,将符合条件的新就业无房职工、外来务工人员纳入保障范围。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,落实地方主体责任,继续实行差别化调控,建立健全长效机制,促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求,培育住房租赁市场,发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让广大人民群众早日实现安居宜居。

2015 年 1 月 18 日,河南省住房和城乡建设厅厅长裴志扬表示要抓住国家大规模推进棚户区改造和扩大住房消费的政策机遇,今年河南省将加快构建以市场为主满足多元化住房需求、以政府为主提供基本住房保障的住房体系,改善城镇居民居住条件。

2.2 政策背景

河南省政府下发的《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》(豫政(2014)17 号)提出,以科学发展观为指导,适应新型城镇化、工业化发展需要,以改善群众住房条件为出发点和落脚点,把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容,在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上,优先推进建成区内的城中村改造,有序改造独立工矿区棚户区,逐步将其他棚户区、城中村统一纳入棚户区改造

范围。

2.3 社会效益

城中村改造是改善人居环境、提升城市品味、推进城市化进程的必由之路，是民心工程、德政工程、千秋工程。平房换成采光充足通风良好、结构合理，水、电、气、暖、有线电视等居住配套设施齐全的楼房，居民住房条件可以得到改善；建成档次较高、设施齐全、功能配套的现代居住小区，实现净化、亮化、绿化、美化“四同步”城市面貌和环境得以提升。

合村并城、棚户区改造工作是提高村民生活质量，加快产城融合，加速新型城镇化的重大举措。本项目的实施将为当地合村并城、棚户区改造模式的开发运作树立典范，项目完成后，将极大地改善村民生活环境，也必将为民权县合村并城、棚户区改造工作探索一条新的路子。对加快推动城市化进程，实现当地建设目标具有重要的意义。

项目的建设有利于强化城乡基础设施连接，推动水、电、路、气、污水和垃圾处理等基础设施城乡联网、共建共享。加快公共服务向农村延伸，全面建成覆盖城乡居民的社会保障体系，推进城乡基本公共服务均等化。推进城乡统一要素市场建设和城乡规划、基础设施、公共服务一体化，让广大农民平等参与现代化进程，共同分享现代化成果。统筹经济社会发展、土地利用和城乡规划，合理安排市、县域城镇建设、农田保护、产业集聚、村落分布、生态涵养等空间布局。在推动农村人口向城镇有序转移的基础上，有序推进新农村建设，加快城镇基础设施向农村延伸、公共服务向农村覆盖，提高农村居民生产

生活水平，协调推进城镇化和新农村建设。

改造城中村，意义深远。城市中一些脏、乱、差的死角得到了治理，在提高生活质量的同时，也改善了城市人居环境，提升了城市品位。通过改造城中村，不仅使城中村居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。

2.4 经济效益

城中村的改造有利于拉动民权县投资和消费,进而促进经济增长。从投资方面来看，城中村改造可带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业岗位，对启动内需拉动经济增长的作用十分明显。

城中村的改造有利于改善民权县低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善民权县社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

城中村的改造有利于民权县城市土地实现集约高效利用，改善民权县城市面貌，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。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。

2.5 项目公益性

通过城中村改造可以告别破旧低矮的旧房子，改善城乡落后的面貌，解决脏乱差的环境，能够使拆迁区域人民群众感受城市化进程带

来的便利，提高幸福指数，拉近了党和群众之间的感情，增强社会的凝聚力，因此具有良好的公益性。

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括建筑工程、安装工程、设备购置费等工程费用；建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费及其它费用、预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

1.土地费用：按照招拍挂方式获取土地使用权，单价为 90 万元/亩计入。

2.征收补偿费用：按照征收补偿方案计算，合计为 14,814.65 万元。

3.建设单位管理费：参照财政部〔2016〕504 号文件规定计入。

4.工程监理费：按河南省建设监理协会发布的《河南省建设工程施工监理费计费规则》（豫建监协〔2015〕19 号）计入。

5.前期工作咨询费：根据国家发展改革委《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）相关规定，前期工作咨询费用实行市场调节价格，本项目根据原政府指导价以及当地市场情况和项目已发生费用进行估算。

6.工程勘察费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文规定计入。

7.设计费：参照《建筑设计服务计费指导》（2015 修订）规定计入。

8.工程招标代理服务费：参照国家计委计价格〔2002〕1980 号文

相关内容计入。

9.工程造价咨询费：按照中价协〔2013〕35号文规定计入。

10.场地准备费及临时设施费：按第一部分工程费用的1.5%计取。

11.环境影响咨询服务费：参照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。

12.施工图审查费：按照设计费的5%计取。

13.工程保险费：按照工程费用的0.5%计取。

3.3 投资估算

本项目总投资估算 242,457.31 万元，其中工程费用 167,379.98 万元，工程建设其他费用 51,306.91 万元（含土地费用 20,592.00 万元，拆迁补偿费用 14,814.65 万元，其他费用 15,900.26 万元），预备费 14,662.42 万元，建设期利息 9,108.00 万元。

项目投资估算表如下：

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程名称	估算金额 (万元)				合计	主要经济技术指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单位价值 (元)
一	第一部分工程费用	125,933.09	28,717.14	12,729.75		167,379.98			
(一)	绿洲·小铺	78,694.20	17,101.57	6,747.25		102,543.02			
1	建筑工程	75,976.82	13,690.26			89,667.08			
1.1	住宅建筑	46,327.40	9,202.72			55,530.12			
	土建及装饰装修	46,327.40				46,327.40	m²	162,552.28	2,850.00
	给排水工程		1,788.08			1,788.08	m²	162,552.28	110.00
	电气工程		3,088.49			3,088.49	m²	162,552.28	190.00
	弱电工程		975.31			975.31	m²	162,552.28	60.00
	采暖工程		1,462.97			1,462.97	m²	162,552.28	90.00
	燃气工程		750.00			750.00	户	1,500.00	5,000.00
	消防工程		1,137.87			1,137.87	m²	162,552.28	70.00
1.2	配套商业及配套服务用房	5,649.30	1,171.71	-	-	6,821.01			
	土建及装饰装修	5,649.30				5,649.30	m²	20,923.34	2,700.00
	给排水工程		209.23			209.23	m²	20,923.34	100.00
	电气工程		376.62			376.62	m²	20,923.34	180.00
	弱电工程		125.54			125.54	m²	20,923.34	60.00
	暖通工程		272.00			272.00	m²	20,923.34	130.00
	消防工程		188.31			188.31	m²	20,923.34	90.00
1.3	地下建筑面积	24,000.12	3,315.83	-	-	27,315.95			
	土建及装饰装修	20,477.39				20,477.39	m²	55,344.29	3,700.00

序号	工程名称	估算金额 (万元)				合计	主要经济技术指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单位价值 (元)
	给排水工程		332.07			332.07	m²	55,344.29	60.00
	电气工程		719.48			719.48	m²	55,344.29	130.00
	弱电工程		221.38			221.38	m²	55,344.29	40.00
	消防工程		442.75			442.75	m²	55,344.29	80.00
	通风及防排烟		719.48			719.48	m²	55,344.29	130.00
	人防工程	3,522.73	880.68			4,403.42	m²	11,008.54	4,000.00
2	室外公用工程	2,717.38	2,007.32			4,724.69			
2.1	道路及硬化	1,385.24				1,385.24	m²	38,478.89	360.00
2.2	景观绿化工程	1,066.15				1,066.15	m²	35,538.27	300.00
2.3	围墙工程	185.99				185.99	m	1,239.92	1,500.00
2.4	大门	80.00				80.00	套	2.00	400,000.00
2.5	室外管网工程	-	2,007.32			2,007.32			
	给水工程		320.66			320.66	m	6,413.15	500.00
	排水工程		388.64			388.64	m	6,477.28	600.00
	电气工程		425.19			425.19	m	6,541.41	650.00
	采暖工程		336.69			336.69	m	6,733.81	500.00
	弱电工程		169.31			169.31	m	7,054.46	240.00
	燃气工程		366.83			366.83	m	6,669.67	550.00
3	设备工程	-	1,404.00	6,747.25	-	8,151.25			
	电梯		1,260.00	5,040.00		6,300.00	部	70.00	900,000.00
	变配电设备		144.00	576.00		720.00	套	12.00	600,000.00
	充电桩 (快充)			280.00		280.00	套	56.00	50,000.00
	充电桩 (慢充)			393.00		393.00	套	131.00	30,000.00
	非机动车充电桩			108.25		108.25	套	433.00	2,500.00

序号	工程名称	估算金额 (万元)				合计	主要经济技术指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单位价值 (元)
	热交换站			350.00		350.00	套	1.00	3,500,000.00
(二)	绿洲·进春园二期	15,183.53	3,350.75	1,920.25		20,454.53			
1	建筑工程	14,524.63	2,588.37			17,113.00			
1.1	住宅建筑	8,753.99	1,764.22			10,518.21			
	土建及装饰装修	8,753.99				8,753.99	m²	30,715.77	2,850.00
	给排水工程		337.87			337.87	m²	30,715.77	110.00
	电气工程		583.60			583.60	m²	30,715.77	190.00
	弱电工程		184.29			184.29	m²	30,715.77	60.00
	采暖工程		276.44			276.44	m²	30,715.77	90.00
	燃气工程		167.00			167.00	户	334.00	5,000.00
	消防工程		215.01			215.01	m²	30,715.77	70.00
1.2	配套商业及配套服务用房	619.64	128.52			748.16			
	土建及装饰装修	619.64				619.64	m²	2,294.97	2,700.00
	给排水工程		22.95			22.95	m²	2,294.97	100.00
	电气工程		41.31			41.31	m²	2,294.97	180.00
	弱电工程		13.77			13.77	m²	2,294.97	60.00
	暖通工程		29.83			29.83	m²	2,294.97	130.00
	消防工程		20.65			20.65	m²	2,294.97	90.00
1.3	地下建筑面积	5,150.99	695.63			5,846.62			
	土建及装饰装修	4,517.19				4,517.19	m²	12,208.61	3,700.00
	给排水工程		73.25			73.25	m²	12,208.61	60.00
	电气工程		158.71			158.71	m²	12,208.61	130.00
	弱电工程		48.83			48.83	m²	12,208.61	40.00
	消防工程		97.67			97.67	m²	12,208.61	80.00

序号	工程名称	估算金额 (万元)				合计	主要经济技术指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单位价值 (元)
	通风及防排烟		158.71			158.71	m²	12,208.61	130.00
	人防工程	633.80	158.45			792.26	m²	1,980.64	4,000.00
2	室外公用工程	658.91	354.38			1,013.28			
2.1	道路及硬化	244.55				244.55	m²	6,793.17	360.00
2.2	景观绿化工程	148.36				148.36	m²	4,945.46	300.00
2.3	围墙工程	185.99				185.99	m	1,239.92	1,500.00
2.4	大门	80.00				80.00	套	2.00	400,000.00
2.5	室外管网工程	-	354.38			354.38			
	给水工程		56.61			56.61	m	1,132.20	500.00
	排水工程		68.61			68.61	m	1,143.52	600.00
	电气工程		75.06			75.06	m	1,154.84	650.00
	采暖工程		59.44			59.44	m	1,188.80	500.00
	弱电工程		29.89			29.89	m	1,245.41	240.00
	燃气工程		64.76			64.76	m	1,177.48	550.00
3	设备工程	-	408.00	1,920.25	-	2,328.25			
	电梯		360.00	1,440.00		1,800.00	部	20.00	900,000.00
	变配电设备		48.00	192.00		240.00	套	4.00	600,000.00
	充电桩 (快充)			50.00		50.00	套	10.00	50,000.00
	充电桩 (慢充)			72.00		72.00	套	24.00	30,000.00
	非机动车充电桩			16.25		16.25	套	65.00	2,500.00
	热交换站			150.00		150.00	套	1.00	1,500,000.00
(三)	绿洲·迎宾园 (一期、二期)	32,055.36	8,264.82	4,062.25	-	44,382.43			
1	绿洲·迎宾园一期	16,812.15	4,329.11	2,146.00	-	23,287.25			
1.1	建筑工程	16,020.19	3,523.17			19,543.36			

序号	工程名称	估算金额 (万元)				合计	主要经济技术指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单位价值 (元)
1.1.1	住宅建筑	13,312.23	2,978.90	-	-	16,291.13			
	土建及装饰装修	13,312.23				13,312.23	m²	46,709.58	2,850.00
	给排水工程		513.81			513.81	m²	46,709.58	110.00
	电气工程		887.48			887.48	m²	46,709.58	190.00
	弱电工程		280.26			280.26	m²	46,709.58	60.00
	采暖工程		420.39			420.39	m²	46,709.58	90.00
	燃气工程		550.00			550.00	户	1,100.00	5,000.00
	消防工程		326.97			326.97	m²	46,709.58	70.00
1.1.2	配套商业及配套服务用房	1,183.09	245.38			1,428.47			
	土建及装饰装修	1,183.09				1,183.09	m²	4,381.80	2,700.00
	给排水工程		43.82			43.82	m²	4,381.80	100.00
	电气工程		78.87			78.87	m²	4,381.80	180.00
	弱电工程		26.29			26.29	m²	4,381.80	60.00
	暖通工程		56.96			56.96	m²	4,381.80	130.00
	消防工程		39.44			39.44	m²	4,381.80	90.00
1.1.3	地下建筑面积	1,524.87	298.89			1,823.76			
	土建及装饰装修	628.05				628.05	m²	1,697.43	3,700.00
	给排水工程		10.18			10.18	m²	1,697.43	60.00
	电气工程		22.07			22.07	m²	1,697.43	130.00
	弱电工程		6.79			6.79	m²	1,697.43	40.00
	消防工程		13.58			13.58	m²	1,697.43	80.00
	通风及防排烟		22.07			22.07	m²	1,697.43	130.00
	人防工程	896.82	224.21			1,121.03	m²	2,802.57	4,000.00
1.2	室外公用工程	791.96	445.94			1,237.89			

序号	工程名称	估算金额 (万元)				合计	主要经济技术指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单位价值 (元)
1.2.1	道路及硬化	307.74				307.74	m²	8,548.29	360.00
1.2.2	景观绿化工程	218.23				218.23	m²	7,274.43	300.00
1.2.3	围墙工程	185.99				185.99	m	1,239.92	1,500.00
1.2.4	大门	80.00				80.00	套	2.00	400,000.00
1.2.5	室外管网工程	-	445.94			445.94			
	给水工程		71.24			71.24	m	1,424.71	500.00
	排水工程		86.34			86.34	m	1,438.96	600.00
	电气工程		94.46			94.46	m	1,453.21	650.00
	采暖工程		74.80			74.80	m	1,495.95	500.00
	弱电工程		37.61			37.61	m	1,567.19	240.00
	燃气工程		81.49			81.49	m	1,481.70	550.00
1.3	设备工程	-	360.00	2,146.00	-	2,506.00			
	电梯		288.00	1,152.00		1,440.00	部	16.00	900,000.00
	变配电设备		72.00	288.00		360.00	套	6.00	600,000.00
	充电桩 (快充)			175.00		175.00	套	35.00	50,000.00
	充电桩 (慢充)			243.00		243.00	套	81.00	30,000.00
	非机动车充电桩			38.00		38.00	套	152.00	2,500.00
	热交换站			250.00		250.00	套	1.00	2,500,000.00
2	绿洲·迎宾园二期	15,243.21	3,935.71	1,916.25		21,095.18			
2.1	建筑工程	14,467.49	3,197.20			17,664.69			
2.1.1	住宅建筑	12,072.18	2,702.64			14,774.82			
	土建及装饰装修	12,072.18				12,072.18	m²	42,358.53	2,850.00
	给排水工程		465.94			465.94	m³	42,358.53	110.00
	电气工程		804.81			804.81	m²	42,358.53	190.00

序号	工程名称	估算金额 (万元)				合计	主要经济技术指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单位价值 (元)
	弱电工程		254.15			254.15	m²	42,358.53	60.00
	采暖工程		381.23			381.23	m²	42,358.53	90.00
	燃气工程		500.00			500.00	户	1,000.00	5,000.00
	消防工程		296.51			296.51	m²	42,358.53	70.00
2.1.2	配套商业及配套服务用房	1,054.10	218.63			1,272.72			
	土建及装饰装修	1,054.10				1,054.10	m²	3,904.06	2,700.00
	给排水工程		39.04			39.04	m²	3,904.06	100.00
	电气工程		70.27			70.27	m²	3,904.06	180.00
	弱电工程		23.42			23.42	m²	3,904.06	60.00
	暖通工程		50.75			50.75	m²	3,904.06	130.00
	消防工程		35.14			35.14	m²	3,904.06	90.00
2.1.3	地下建筑面积	1,341.21	275.93			1,617.14			
	土建及装饰装修	452.97				452.97	m²	1,224.24	3,700.00
	给排水工程		7.35			7.35	m²	1,224.24	60.00
	电气工程		15.92			15.92	m²	1,224.24	130.00
	弱电工程		4.90			4.90	m²	1,224.24	40.00
	消防工程		9.79			9.79	m²	1,224.24	80.00
	通风及防排烟		15.92			15.92	m²	1,224.24	130.00
	人防工程	888.24	222.06			1,110.30	m²	2,775.76	4,000.00
2.2	室外公用工程	775.72	426.51			1,202.24			
2.2.1	道路及硬化	294.34				294.34	m²	8,176.00	360.00
2.2.2	景观绿化工程	215.40				215.40	m²	7,180.00	300.00
2.2.3	围墙工程	185.99				185.99	m	1,239.92	1,500.00
2.2.4	大门	80.00				80.00	套	2.00	400,000.00

序号	工程名称	估算金额 (万元)				合计	主要经济技术指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单位价值 (元)
2.2.5	室外管网工程		426.51			426.51			
	给水工程		68.13			68.13	m	1,362.67	500.00
	排水工程		82.58			82.58	m	1,376.29	600.00
	电气工程		90.34			90.34	m	1,389.92	650.00
	采暖工程		71.54			71.54	m	1,430.80	500.00
	弱电工程		35.97			35.97	m	1,498.93	240.00
	燃气工程		77.94			77.94	m	1,417.17	550.00
2.3	设备工程		312.00	1,916.25		2,228.25			
	电梯		252.00	1,008.00		1,260.00	部	14.00	900,000.00
	变配电设备		60.00	240.00		300.00	套	5.00	600,000.00
	充电桩 (快充)			160.00		160.00	套	32.00	50,000.00
	充电桩 (慢充)			222.00		222.00	套	74.00	30,000.00
	非机动车充电桩			36.25		36.25	套	145.00	2,500.00
	热交换站			250.00		250.00	套	1.00	2,500,000.00
二	工程建设其他费用				51,306.91	51,306.91			
1	土地费用				20,592.00	20,592.00	亩	228.80	900,000.00
2	拆迁补偿费用				14,814.65	14,814.65	项	1.00	148,146,464.00
3	建设单位管理费				2,594.39	2,594.39	工程费用	167,379.98	0.02
4	工程设计费				3,665.62	3,665.62	工程费用	167,379.98	0.02
5	工程勘察费				1,590.11	1,590.11	工程费用	167,379.98	0.01
6	工程监理费				3,263.91	3,263.91	工程费	167,379.98	0.02

序号	工程名称	估算金额 (万元)				合计	主要经济技术指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单位价值 (元)
							用		
7	工程招标代理服务费				117.17	117.17	工程费用	167,379.98	0.00
8	环境影响咨询费				33.48	33.48	工程费用	167,379.98	0.00
9	工程造价咨询费				1,004.28	1,004.28	工程费用	167,379.98	0.01
10	施工图审查费				183.28	183.28	设计费	3,665.62	0.05
11	场地准备及临时设施费				2,510.70	2,510.70	工程费用	167,379.98	0.02
12	工程前期咨询费				100.43	100.43	工程费用	167,379.98	0.00
13	工程保险费				836.90	836.90	工程费用	167,379.98	0.01
三	预备费				14,662.42	14,662.42		183,280.24	0.08
四	建设期利息					9,108.00			
五	工程总投资					242,457.31			

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。

第四章项目组合融资方案

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.《中共中央办公厅国务院办公厅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》（厅字〔2019〕33号）；
- 12.《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）。

13.项目可行性研究报告及批复。

4.2 项目融资计划

本项目总投资为 242,457.31 万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。资本金 49,357.31 万元，资本金来源于项目单位自筹；项目剩余建设资金 193,100.00 万元，资金来源于专项债券资金 123,100.00 万元、市场化融资 70,000.00 万元。

1.资本金及来源

本项目资本金 49,357.31 万元，占比 20.36%。资本金来源于项目单位自筹。项目资本金比例符合《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）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）要求。

2.债券资金使用计划

项目申请债券资金总额 123,100.00 万元。其中，2021 年已使用 15,000.00 万元。期限 5 年，利率 3.00%，2022 年已使用 108,100.00 万元。期限 5 年，利率 52,300.00 万元利率为 2.78%，55,800.00 万元利率为 2.68%，在债券存续期内每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

3.市场化融资资金使用计划

民权县发展投资有限公司与中国农业发展银行民权县支行签订的借款合同用于民权县二酒厂区域棚户区、西棉厂周边城中村改造项目建设，借款金额为 70,000.00 万元，借款期限为 2022 年 8 月至 2032 年

8 月，借款利率为 5 年期以上的 LPR+115 个基点。

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 专项债券投资者保护措施

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。

4.5 市场化融资偿还责任

本项目专项债券项目融资与偿债能力相匹配。金融机构严格按商业化原则审慎做好项目合规性和融资风险审核，在偿还专项债券本息后的专项收入确保市场化融资偿债来源的前提下，对符合条件的重大项目予以支持，自主决策是否提供融资及具体融资数量并自担风险。项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，并制定保障措施，如一旦偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿还。

第五章项目收益与融资自求平衡分析

5.1 融资本息情况

1. 专项债券应付本息

根据债券使用计划，本项目申请债券还本付息明细如下：

表 5-1 专项债券应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
第1年		15,000.00		15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第2年	15,000.00	108,100.00		123,100.00	4.50%	5,539.50	5,539.50
第3年	123,100.00			123,100.00	4.50%	5,539.50	5,539.50
第4年	123,100.00			123,100.00	4.50%	5,539.50	5,539.50
第5年	123,100.00		15,000.00	108,100.00	4.50%	5,539.50	20,539.50
第6年	108,100.00		108,100.00		4.50%	4,864.50	112,964.50
合计		123,100.00	123,100.00			27,697.50	150,797.50

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日至当年年末计算的利息。

2. 市场化融资应付本息

民权县发展投资有限公司与中国农业发展银行民权县支行签订的借款合同用于民权县二酒厂区域棚户区、西棉厂周边城中村改造项目建设，借款金额为 70,000.00 万元，借款期限为 2022 年 8 月至 2032 年 8 月，借款利率为 5 年期以上的 LPR+115 个基点。

根据项目进度及资金使用需求，本项目市场化融资 70,000.00 万元，根据民权县发展投资有限公司与中国农业发展银行民权县支行签订的借款合同，借款用于民权县二酒厂区域棚户区、西棉厂周边城中村改造项目建设，借款金额为 70,000.00 万元，借款期限为 2022 年 8 月至 2032 年 8 月，借款利率为 5 年期以上的 LPR+115 个基点，即借款利率为 $4.30\%+1.15\%=5.45\%$ 。为方便测算，利率假设为 5.60%。用于本项目的银行贷款的还本付息情况如

下：

表 5-2 市场化融资应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期增加本 金	本期偿还本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息
2023 年		70,000.00		70,000.00	5.60%	3,920.00	3,920.00
2024 年	70,000.00		4,000.00	66,000.00	5.60%	3,920.00	7,920.00
2025 年	66,000.00		8,000.00	58,000.00	5.60%	3,696.00	11,696.00
2026 年	58,000.00		8,000.00	50,000.00	5.60%	3,248.00	11,248.00
2027 年	50,000.00		8,000.00	42,000.00	5.60%	2,800.00	10,800.00
2028 年	42,000.00		8,000.00	34,000.00	5.60%	2,352.00	10,352.00
2029 年	34,000.00		9,000.00	25,000.00	5.60%	1,904.00	10,904.00
2030 年	25,000.00		10,000.00	15,000.00	5.60%	1,400.00	11,400.00
2031 年	15,000.00		10,000.00	5,000.00	5.60%	840.00	10,840.00
2032 年	5,000.00		5,000.00		5.60%	280.00	5,280.00
合计		70,000.00	70,000.00			24,360.00	94,360.00

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) 本项目债券存续期 5 年，建设周期 36 个月。

2.项目运营收益分析

本项目收入包括纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入，纳入专项收入的商业建筑出售收入、车位出售收入、充电桩服务费收入以及剩余安置房出售收入。

项目收入实施分账管理，纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入专项用于偿还专项债券本息，偿还银行贷款的本息还款来源为纳入专项收入管理的商业建筑出售收入、车位出售收入、充电桩服务费收入以及剩余安置房出售收入。

经测算，本项目预计总收入 406,339.69 万元，其中，国有土地使用权出让收入为 276,000.00 万元，商业建筑出售收入、车位出售收入、充电桩服务费收入以及剩余安置房出售收入为 130,339.69 万元。

（1）专项债券对应项目收益

本项目纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入为 276,000.00 万元，扣除各项计提费用（土地出让基金及费用、土地收益提取各类资金）84,256.01 万元后，可供还债的净收益为 191,744.00 万元。

1) 收入分析

①出让土地数量

本项目拆迁后可出让土地 2,400.00 亩，规划为住宅用地。

②出让土地单价

查询中国土地市场网民权县土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下。

表 5-3 居住用地出让情况一览表

土地位置	成交时间	总面积(亩)	成交价(万元)	单价(万元/亩)
冰熊大道北侧、规划湖滨路东侧	2020/5/19	28.81	3,457.00	120.00
和平路南侧、规划丹桂路东侧	2020/9/1	36.21	4,707.00	130.00
曙光路南侧、规划丹桂路东侧	2020/9/1	44.57	5,795.00	130.01

土地位置	成交时间	总面积(亩)	成交价(万元)	单价(万元/亩)
和平路南侧、逍遥河西侧	2020/9/1	20.21	2,627.00	130.01
曙光路南侧、逍遥河西侧	2020/9/1	47.81	6,216.00	130.02
和平路南侧、中山大道东侧	2020/9/3	81.02	11,344.00	140.01
和平路北侧、枫杨路西侧	2020/9/3	70.24	9,131.00	130.00
团结路南侧、车站南路东侧	2020/10/10	85.20	7,668.00	90.00
园林路北侧、车站西路西侧	2020/11/18	75.01	11,262.00	150.14
园林路南侧、车站西路西侧	2020/11/24	42.42	7,111.00	167.62
人民路南侧、枫杨路东侧	2021/2/19	87.23	11,340.00	130.00
和平路北侧、枫杨路东侧	2021/2/19	88.44	11,737.00	132.72
和平路北侧、规划鲲鹏东路东侧	2021/2/19	55.41	7,204.00	130.02
人民路南侧、规划鲲鹏东路东侧	2021/2/19	54.07	7,030.00	130.01
人民路南侧、规划向阳东路西侧	2021/2/19	61.09	7,942.00	130.00
和平路北侧、规划向阳东路西侧	2021/5/11	62.21	9,458.00	152.03
博爱路东侧、规划科研路南侧	2021/6/23	48.56	9,857.00	202.97
庄周大道南侧、博爱路西侧	2021/6/23	61.48	15,157.00	246.55
和平路南侧、向阳路东侧	2021/7/14	48.86	11,641.00	238.24
和平路北侧、规划丹桂路东侧	2021/7/14	30.90	6,822.00	220.78
人民路北侧、规划白云路西侧	2021/7/21	35.07	8,710.00	248.39
和平路南侧、丹桂路西侧	2021/7/21	40.18	8,576.00	213.44
秋水路南侧、规划丹桂路东侧	2021/7/21	35.12	7,392.00	210.48
陇海路北侧、梦水河东侧	2021/12/17	81.54	7,339.00	90.01
黄海路南侧、向阳路西侧	2021/12/17	62.40	5,616.00	90.00
北关镇民荷路东侧	2021/10/11	55.48	3,329.00	60.01
安澜大道南侧、规划车站北路东侧	2021/12/16	57.61	5,186.00	90.01
车站南路东侧、规划花园路南侧	2022/6/28	29.71	2,675.00	90.03
双塔路南侧、规划白云路东侧	2022/6/28	22.22	2,000.00	90.03
庄周大道南侧、规划枫杨路东侧	2022/6/28	73.92	6,653.00	90.00
科研路南 50 米、康复街东侧	2023/1/6	2.05	464.00	226.42
科研路南 45 米、凯旋路西侧	2023/1/6	2.05	497.00	242.83
规划鲲鹏路东侧、规划北海路南侧	2023/1/6	55.15	7,772.00	140.91
庄周大道南侧、规划樱花路东侧	2023/3/24	44.35	3,992.00	90.01
安澜大道南侧、规划车站西路东侧	2023/4/4	7.85	707.00	90.12
嵩山路北侧、规划车站西路东侧 93 米处	2023/4/4	1.09	99.00	90.89
安澜大道南侧、规划车站北路西侧	2023/4/4	80.90	7,282.00	90.01

土地位置	成交时间	总面积(亩)	成交价(万元)	单价(万元/亩)
规划花园路南侧、规划富民七路东侧	2023/4/4	3.28	296.00	90.19
安澜大道南侧、规划西立交北路东侧	2023/5/9	61.46	5,532.00	90.00
安澜大道南侧、规划西立交北路西侧	2023/5/9	55.81	5,024.00	90.01
平均价格				138.62

根据 2020-2023 年居住用地出让情况统计，土地出让平均价格为 138.62 万元/亩，基于谨慎性，本项目住宅用地出让价格按照 115.00 万元/亩进行测算，不考虑增长。

③出让计划

假设本项目可出让土地在运营期的第 2-5 年出让，具体出让情况如下。

表5-4 居住用地出让情况一览表

项目	出让面积(亩)				合计
年份	第 1 年	第 2 年	第3 年	第 4 年	
住宅用地	528.00	576.00	624.00	672.00	2400.00

2) 计提费用分析

本项目成本主要为各项基金及提留费用，具体如下。

表5-5 各项基金及提留费用一览表

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%省统一管理使用规定的通知》(豫财办综〔2007〕44 号)规定，按照土地出让总价的 3%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%。根据土地出让平均纯收益等别划分，民权县标准为 20 元/平方米。

类型	征收标准
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%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% 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%比例执行。
新增建设用地土 地有偿使用费	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), 民权县 14 元/平方米
2、土地收益提取各类资金	
其中: 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)的规 定, 按照土地出让净收益 的 10%提取。
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》(财综〔2011〕48 号)的规定, 照 土地出让净收益的 10%提取。

3) 国有土地使用权出让净收益

经过以上分析测算, 本项目国有土地使用权出让净收益为 191,744.00 万 元, 计算表如下。

表5-6 国有土地使用权出让净收益分析表

项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一、运营收入	276,000.00	60,720.00	66,240.00	71,760.00	77,280.00
1.土地出让收入	276,000.00	60,720.00	66,240.00	71,760.00	77,280.00
出让数量		528.00	576.00	624.00	672.00

项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
收益价格(万元/亩)		115.00	115.00	115.00	115.00
二、运营成本	84,256.00	18,536.32	20,221.44	21,906.56	23,591.68
1.土地开发费用	5,520.00	1,214.40	1,324.80	1,435.20	1,545.60
2.土地出让税费、基金	30,800.01	6,776.00	7,392.00	8,008.00	8,624.00
2.1 上解省财政费用	8,280.00	1,821.60	1,987.20	2,152.80	2,318.40
2.2 国有土地收益基金	5,520.00	1,214.40	1,324.80	1,435.20	1,545.60
2.3 农业土地开发资金	960.00	211.20	230.40	249.60	268.80
2.4 土地开发费用	5,520.00	1,214.40	1,324.80	1,435.20	1,545.60
2.5 保障性安居工程建设资金	8,280.00	1,821.60	1,987.20	2,152.80	2,318.40
2.6 新增建设用地上地有偿使用费	2,240.01	492.80	537.60	582.40	627.20
3 土地收益提取各类资金	47,936.00	10,545.92	11,504.64	12,463.36	13,422.08
3.1 农田水利建设资金	23,968.00	5,272.96	5,752.32	6,231.68	6,711.04
3.2 教育资金	23,968.00	5,272.96	5,752.32	6,231.68	6,711.04
4 税费					
成本合计	84,256.01		20,221.44	21,906.56	23,591.68
三、运营收益	191,744.00		-20,221.44	49,853.44	53,688.32

(2) 市场化融资对应项目收益

本项目纳入专项收入管理的商业建筑出售收入、车位出售收入、充电桩服务费收入以及剩余安置房出售收入合计为 130,339.69 万元，除去各项成本的相关税费支出 10,784.48 万元，净收益为 119,555.21 万元。

1) 收入分析

①商业建筑出售收入

本项目建设的三个安置房小区绿洲·小铺、绿洲·进春园二期、绿洲·迎宾园（一期、二期）建设的商业建筑面积一共为 22,534.14 m²，目前，民权县去库存状况良好，板块市场认可度高，市场状况良好。根据市场调查，民权县商铺出售价格情况如下。

表5-7 民权县商铺出售价格情况

序号	位置	商铺售价（元/m ² ）
1	民权县明汉橡树湾	12500

序号	位置	商铺售价（元/m²）
2	民权县六合锦园北门	14800
3	民权县中央城市广场	7407
4	民权县六合锦园二期	10000
5	民权县盛世名门二期	11700
平均价		11281

安居客 | 商铺写字楼 商丘

请输入房源相关信息 搜房源

商丘房产网 > 商丘商铺出售 > 民权商铺出售

民权橡树湾纯新门面两层

社区底商 新房 临街 上水 下水 更新于2023-01-27



58同城

258万元 1.25万/m²

207m² 社区底商 2层/共2层

建筑面积 物业类型 楼层

区域: 民权 地址: 明汉·橡树湾 地图

李先生 个人房东 已实名认证

扫一扫, 进详情

电话联系TA

基础信息 配套设施 详细信息 图片 位置 房源问答 相似房源



安居客 | 商铺写字楼 商丘

请输入房源相关信息 搜房源

商丘房产网 > 商丘商铺出售 > 民权商铺出售 > 庄周大道商铺出售

急售房源 价格低

商业街店铺 新房 临街 上水 下水 外摆区 更新于2023-04-12



58同城

53万元 1万/m²

53m² 商业街店铺 1层/共1层

建筑面积 物业类型 楼层

区域: 民权庄周大道 地址: 六合锦园二期 地图

小曹 个人房东 已实名认证

扫一扫, 进详情

电话联系TA

基础信息 配套设施 详细信息 图片 位置 房源问答 相似房源



商丘房产网 > 商丘商铺出售 > 民权商铺出售

因本人在外地发展需要，现在出售本商铺，有需要的可以联系！

临街门面 临街 上水 下水 更新于2023-02-23



280万元 1.48万/m²
188.8m² 临街门面
建筑面积 物业类型
1层至2层/共2层
楼层

区域：民权
地址：六合锦园·北门 地图

杜女士
个人房东
已实名认证



电话联系TA

基础信息 配套设施 详细信息 图片 位置 房源问答 相似房源

商丘房产网 > 商丘商铺出售 > 民权商铺出售 > 中央城市广场商铺出售

捡漏了，购房立减50%过户费用，纯一层商铺利用率高！

商业街店铺 新房 临街 更新于2023-04-18



80万元 7407.41元/m²
108m² 商业街店铺 1层/共1层
建筑面积 物业类型 楼层

区域：民权中央城市广场
地址：状元府邸一期 地图

徐先生
个人房东
已实名认证



扫一扫，进详情

电话联系TA

基础信息 配套设施 详细信息 图片 位置 房源问答 相似房源

商丘房产网 > 商丘商铺出售 > 民权商铺出售 > 庄周大道商铺出售

首套房，房源优，位置无一论比。

商业街店铺 新房 临街 上水 下水 外摆区 更新于2023-01-22



120 万元 1.17万/m²

102.6m²

建筑面积

商业街店铺

物业类型

-1层/共2层

楼层

区域：民权庄周大道

地址：盛世名门二期



杨先生

个人房东

已实名认证



扫一扫，进详情

电话联系TA

基础信息

配套设施

详细信息

图片

位置

房源问答

相似房源



由调查可知，民权县商业出售平均价格大约 1.1 万元/m²，同时根据民权县住房和城乡建设局房地产交易中心 2019 年 1 月-2023 年 7 月登记信息显示，商业建筑年交易均价区间值在 5,700-18,000 元/m²，五年间平均交易价为 11,848 元/m²。

民权县商业建筑交易情况说明

目前，根据民权县房产综合服务中心 2019 年 1 月-2023 年 7 月登记信息显示，我县商业建筑年交易均价区间值在 5700-18000 元/m²，五年间平均交易价为 11848 元/m²。具体统计信息如下表。

项目 年份	商业建筑交易统计			
	交易套数 (套)	交易面积 (m ²)	交易金额 (万元)	均价 (元/m ²)
2019 年	751	83800	47811.24	5705.40
2020 年	1766	156200	92156.05	5899.87
2021 年	1431	127400	151614.54	11900.67
2022 年	4724	210700	343319.56	16294.24
2023 年	1241	87100	153261.60	17596.05

民权县房产综合服务中心

2023 年 8 月 9 日

考虑到该项目为棚户区改造项目，为安置房小区等地域、配套因素，本项目商业出售价格按照 0.90 万元/m²考虑。价格每三年上涨 5%。每年售卖面积根据项目计算期进行均摊，每年的出售面积为 1,733.40 m²。

②车位出售收入

本项目建设的三个安置房小区绿洲·小铺、绿洲·进春园二期、绿洲·迎宾园（一期、二期）建设的地下车位数量一共 4,423 个，根据对民权县及周边县城地下车位销售价格调研，车位价格集中在 8-10 万/个，本次谨慎考虑，按照 7 万元/个计算，每年售卖个数根据项目计算期进行均摊，每年的出售个数为 340 个。

	地下车库，位置很好，离电梯口近。 梁园-火车站 河南省商丘市梁园区南京路与星林路向南200米路东	9㎡ 建筑面积	8.5万 单价 9444.44元/㎡	广告
	出售天明城小区地下车位 睢阳-日月湖 天明城-东1门	8㎡ 建筑面积	10万 单价 1.25万/㎡	03-18
	友谊小区西区车库，紧利寥寥几个 城区-永城城区 商丘市永城市政亚路南100米	15㎡ 建筑面积	7万 单价 4666.67元/㎡	01-26
	建业公园里地下车位，位置好，停车方便， 商丘-梁园 河南省商丘市梁园区宋城东路与阳光路向北500米	16㎡ 建筑面积	8万 单价 5000元/㎡	02-12
	广厦百合苑独立地上车库出售 夏邑-孔祖大道 商丘市夏邑县大同路与雪枫西路交叉口往东约210米	20㎡ 建筑面积	7万 单价 3500元/㎡	5小时前
	国安悦府一期地下停车位，是子母车位，两个是13万多... 睢阳-万达广场 归德南路顺祥驾校北200米	10㎡ 建筑面积	6.8万 单价 6800元/㎡	02-18
	中央名邸三期 44-66-67 车位出售 城区-永城城区 河南省商丘市永城市雪枫路	12㎡ 建筑面积	9.5万 单价 7916.67元/㎡	03-09

③充电桩服务费收入

本项目建设的三个安置房小区绿洲·小铺、绿洲·进春园二期、绿洲·迎宾园（一期、二期）建设的地下车位数量一共 4423 个，其中含有充电桩的个数为 404 个，其中 30KW 快充充电桩 210 个，7KW 慢充充电桩 194 个。

经调查，商丘市境内的部分充电桩收费（基础电费+服务费）在 1.2 元左右。

表5-8 充电桩收费（基础电费+服务费）情况

序号	位置	充电收费 (基础电费+服务费, 元/KWH)
1	商丘市睢阳区国安瑞府充电站	1.35
2	商丘市文化路充电站	1.33
3	民权县汽车东站充电站	1.2

民用电价格一般峰谷电价分别为一度电 0.6 元和 0.4 元上下，第三方充电桩一般基础电费+充电服务费在一度电 1.2-1.8 元之间。充电桩收入主要由电费和服务费组成，本项目在计算时不考虑电费成本和电费收入，只计算服务费。结合上表调研价格，本项目充电桩充电服务费收费标准按照 0.45 元/度标准计费。

目前市面上的新能源汽车续航里程在 500 公里左右，常用的家用新能源汽车电池容量在 40-80KWH 之间。

本次项目按照平均每辆新能源车的电池容量在 60KWH, 使用 30KW 功率的直流快充充电桩充满一辆车需要大约 2 小时，使用 7KW 功率的交流慢充充电桩充满一辆车需要大约 8.6 小时。估算快充充电桩的每天充电容量为 50KWH, 慢充充电桩的每天充电容量为 42KWH。

充电桩使用率：运营期按照 80%进行测算。

④物业费收入

本次安置房建设完成后，项目公司将成立专业的服务团队负责安置小区

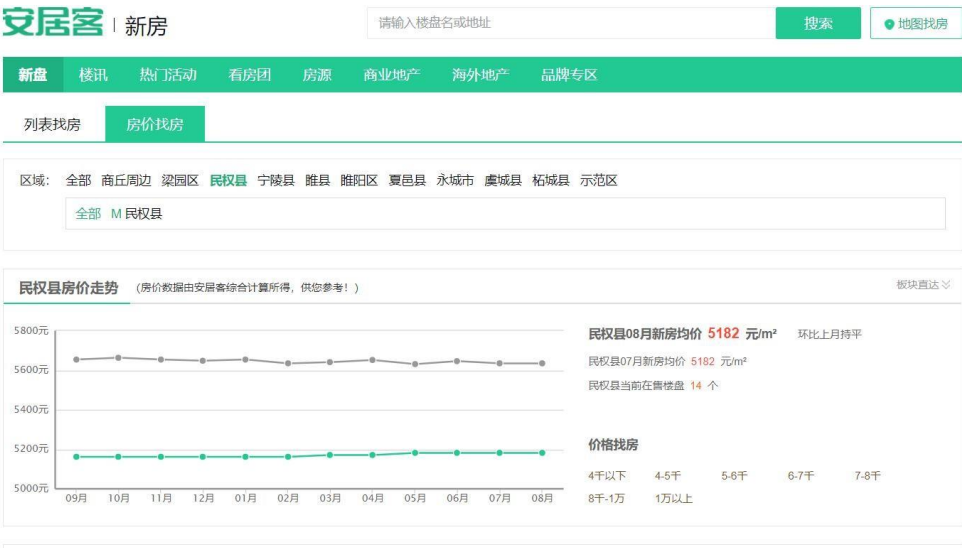
的物业管理，收费标准参考民权县周边地区住宅物业费收费标准，进行合理定价，商业建筑的收费价格在住宅物业费价格的基础上面进行增加。并考虑当地的住宅、商业的物业费收费水平。综上，本项目住宅物业费收费单价为 1.20 元/m²/月，商业建筑收费单价为 1.80 元/m²/月，考虑物价上涨因素，收费价格每五年上涨 0.2 元/m²/月。

民权县周边地区住宅物业费收费标准

位置	小区名称	物业费收费价格
民权庄周边大道	建业春天里	2.00 元/平方米/月
商丘睢阳区	恒大明度（一期）	1.90 元/平方米/月
商丘睢阳区	碧桂园天麓	3.00 元/平方米/月
平均价格		2.30 元/平方米/月

⑤剩余安置房出售收入

本项目拆迁安置的居民一部分选择货币化安置，一部分选择产权置换（1:1 产权置换安置），选择产权置换的居民置换本项目的安置房住宅建筑面积合计 146,574.16 m²，因此产权置换后本项目安置房剩余的房屋建筑面积一共 135,762.00 m²可以对外进行销售获取收益。根据房产网信息查询，民权县近一年的住宅新房销售均价在 5,200 元/m²，考虑到本项目的属性，销售均价按照 4,400 元/m²进行计算。价格每三年上涨 5%。





住友·翰林府

[民权县 民权县] 博爱路与双塔街交汇处东北角

户型: 3室/4室 | 建筑面积: 108.68-148.83m²

微信扫码拨号

均价 **5500** 元/m²

在售 **住宅** 大户型 卧室全朝南 大阳台 双卫生间 主卧套房



民权信友天润府

[民权县 民权县] 和平路与向阳路向西20米

户型: 3室/4室 | 建筑面积: 131-169m²

微信扫码拨号

均价 **5500** 元/m²

在售 **住宅** 低容积 大户型 卧室全朝南 大阳台 双卫生间



西湖观澜

[民权县 民权县] 民权迎宾大道与冰熊大道交叉口向西200...

户型: 3室/4室 | 建筑面积: 117-143m²

微信扫码拨号

均价 **4400** 元/m²

在售 **住宅** 小型社区 大户型 南北通透 双卫生间 大阳台



民权建业新筑

[民权县 民权县] 民权县中山大道于和平路交叉口

户型: 3室/4室 | 建筑面积: 127-165m²

微信扫码拨号

均价 **5500** 元/m²

在售 **住宅** 现房 大阳台 VR看房 双卫生间 卧室全朝南



民权碧桂园3期梦蝶园

[民权县 民权县] 商丘市民权县江山大道与工农路交会处东...

户型: 3室/4室 | 建筑面积: 130-140m²

微信扫码拨号

均价 **5500** 元/m²

在售 **住宅** 项目在建 大阳台 大户型 VR看房 品牌开发商

已售楼盘

上述各项收益分析表如下所示:

表5-9 专项收入分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一	营业收入	130,339.69	9,190.42	9,194.17	9,197.91	9,628.41	9,632.15	9,706.15
1	商业建筑出售收入	22,068.41	1,560.06	1,560.06	1,560.06	1,638.06	1,638.06	1,638.06
	出售单价（万元/m²）		0.90	0.90	0.90	0.95	0.95	0.95
	出售面积（m²）		1,733.40	1,733.40	1,733.40	1,733.40	1,733.40	1,733.40
2	车位出售收入	33,667.20	2,380.00	2,380.00	2,380.00	2,499.00	2,499.00	2,499.00
	出售单价（元/个）		70,000.00	70,000.00	70,000.00	73,500.00	73,500.00	73,500.00
	数量（个）		340	340	340	340	340	340
3	充电桩服务费收入	3,185.45	245.03	245.03	245.03	245.03	245.03	245.03
3.1	快充充电桩收入	1,793.61	137.97	137.97	137.97	137.97	137.97	137.97
	单个充电桩每天充电度数（KWH/天）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	服务费单价（元/KWH）		0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
	充电桩数量（个）		210	210	210	210	210	210
	充电桩利用率		80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	天数（天）		365	365	365	365	365	365
3.2	慢充充电桩收入	1,391.84	107.06	107.06	107.06	107.06	107.06	107.06
	单个充电桩每天充电度数（KWH/天）		42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
	服务费单价（元/KWH）		0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
	充电桩数量（个）		194	194	194	194	194	194
	充电桩利用率		80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	天数（天）		365	365	365	365	365	365
4	物业费收入	6,418.01	410.31	414.05	417.80	421.54	425.28	499.29
4.1	住宅物业费收入	6,030.70	406.56	406.56	406.56	406.56	406.56	474.32
	收费单价（元/m²/月）		1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.40
	收费面积（m²）		282,336.16	282,336.16	282,336.16	282,336.16	282,336.16	282,336.16
	月数（月）		12	12	12	12	12	12
4.2	商业建筑物业费收入	387.31	3.74	7.49	11.23	14.98	18.72	24.96
	收费单价（元/m²/月）		1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	2.00
	收费面积（m²）		1,733.40	3,466.79	5,200.19	6,933.58	8,666.98	10,400.37
	月数（月）		12	12	12	12	12	12
5	剩余安置房出售收入	65,000.62	4,595.02	4,595.02	4,595.02	4,824.77	4,824.77	4,824.77
	出售单价（万元/m²）		0.44	0.44	0.44	0.46	0.46	0.46
	出售面积（m²）		10,443.23	10,443.23	10,443.23	10,443.23	10,443.23	10,443.23

（续）

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	营业收入	10,158.41	10,162.57	10,166.73	10,641.38	10,717.88	10,722.45	11,221.05
1	商业建筑出售收入	1,719.97	1,719.97	1,719.97	1,805.96	1,805.96	1,805.96	1,896.26
	出售单价（万元/m²）	0.99	0.99	0.99	1.04	1.04	1.04	1.09
	面积（m²）	1,733.40	1,733.40	1,733.40	1,733.40	1,733.40	1,733.40	1,733.40

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
2	车位出售收入	2,623.95	2,623.95	2,623.95	2,755.15	2,755.15	2,755.15	2,892.90
	出售单价（元/个）	77,175.00	77,175.00	77,175.00	81,033.75	81,033.75	81,033.75	85,085.44
	数量（个）	340	340	340	340	340	340	340
3	充电桩服务费收入	245.03	245.03	245.03	245.03	245.03	245.03	245.03
3.1	快充充电桩收入	137.97	137.97	137.97	137.97	137.97	137.97	137.97
	单个充电桩每天充电度数（KWH/天）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	服务费单价（元/KWH）	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
	充电桩数量（个）	210	210	210	210	210	210	210
	充电桩利用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	天数（天）	365	365	365	365	365	365	365
3.2	慢充充电桩收入	107.06	107.06	107.06	107.06	107.06	107.06	107.06
	单个充电桩每天充电度数（KWH/天）	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
	服务费单价（元/KWH）	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
	充电桩数量（个）	194	194	194	194	194	194	194
	充电桩利用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	天数（天）	365	365	365	365	365	365	365
4	物业费收入	503.45	507.61	511.77	515.93	592.42	597.00	601.58
4.1	住宅物业费收入	474.32	474.32	474.32	474.32	542.09	542.09	542.09
	收费单价（元/m²/月）	1.40	1.40	1.40	1.40	1.60	1.60	1.60
	收费面积（m²）	282,336.16	282,336.16	282,336.16	282,336.16	282,336.16	282,336.16	282,336.16
	月数（月）	12	12	12	12	12	12	12

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
4.2	商业建筑物业费收入	29.12	33.28	37.44	41.60	50.34	54.91	59.49
	收费单价（元/m²/月）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.20	2.20	2.20
	收费面积（m²）	12,133.77	13,867.16	15,600.56	17,333.95	19,067.35	20,800.74	22,534.14
	月数（月）	12	12	12	12	12	12	12
5	剩余安置房出售收入	5,066.01	5,066.01	5,066.01	5,319.31	5,319.31	5,319.31	5,585.28
	出售单价（万元/m²）	0.49	0.49	0.49	0.51	0.51	0.51	0.53
	出售面积（m²）	10,443.23	10,443.23	10,443.23	10,443.23	10,443.23	10,443.23	10,443.23

2) 成本分析

①工资及福利费

项目运营期间，由项目单位组建专业的团队负责物业管理服务，计划配置人员数量一共 42 人，根据当地的工资水平，人员工资在 3500 元/月-7000 元/月之间，职工福利费按照月薪的 14%计取，具体如下

表5-10 人员配置和薪资待遇

序号	岗位	人数	月薪（元/月）
1	经理	1	7,000.00
2	副经理	2	6,000.00
3	行政	3	4,000.00
4	财务	3	5,000.00
5	保安	6	3,500.00
6	保洁	21	3,500.00
7	维修人员	6	4,000.00
合计		42	

考虑物价的上涨因素，每三年工资上涨幅度比例为 5.0%。

②维修费用

维修费用主要为日常物业管理服务过程中产生的修理维护费用，本次按照建安及设备购置费折旧费用的 2%计算，大约每年 74.89 万元，考虑物价的上涨因素，每三年费用上涨比例为 5.0%。

③外购水电费

外购水电费用主要为日常物业管理服务过程中公共区域及物业人员办公产生的水、电的消耗成本，根据可研报告，一年消耗的水量为 1.52 万吨，一年消耗的电量 19.73 万度。水费收费标准参考《平顶山市自来水有限公司水费价格及收费依据》，按照 4.70 元/吨进行测算；电费收费标准参考《河南省电网销售电价表》，按照 0.62 元/度进行测算。每三年水费和电费上涨幅度比例为 5.0%

④管理及其他费用

日常的管理及其他费用按照当年工资及福利费的 3%计算。

上述各项成本分析表如下所示。

表5-11 专项收入对应成本分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
1	工资及福利费	3,183.33	225.04	225.04	225.04	236.29	236.29	236.29
2	维修费	1,059.39	74.89	74.89	74.89	78.63	78.63	78.63
3	外购水电费用	274.10	19.38	19.38	19.38	20.35	20.35	20.35
4	管理及其他费用	95.50	6.75	6.75	6.75	7.09	7.09	7.09
5	经营成本	4,612.32	326.05	326.05	326.05	342.36	342.36	342.36

(续)

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	工资及福利费	248.10	248.10	248.10	260.51	260.51	260.51	273.53
2	维修费	82.57	82.57	82.57	86.69	86.69	86.69	91.03
3	外购水电费用	21.36	21.36	21.36	22.43	22.43	22.43	23.55
4	管理及其他费用	7.44	7.44	7.44	7.82	7.82	7.82	8.21
5	经营成本	359.47	359.47	359.47	377.45	377.45	377.45	396.32

3) 相关税费

①增值税：根据营改增及增值税相关政策，建设期的建筑及安装工程费进项税税率为9%，设备购置进项税税率为13%，前期工作咨询费、设计费等工程建设其他费按服务类税率6%计入。

运营期销项税税率：充电桩服务费收入税率为13%，不动产销售收入税率为9%。

运营期进项税税率：修理费税率为13%，管理费用及其他费用税率为6%。

项目具体实施时，根据一般计税方式，增值税按实际销项税额、进项税额具体数额冲抵后，计算并缴纳增值税。

经过估算，项目计算期内销项税总额为10679.76万元，进项税总额为17256.03

万元，销项税小于进项税，因此增值税为0。

②税金及附加

以应纳增值税税额为基数计算税金及附加。

城市维护建设税税率按照5%，教育费附加税率3%，地方教育费附加税率按照2%计入，房产税税率为12%。

③所得税

按照25%的税率计算应纳所得税税额。

表5-12 专项收入对应税费分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
	税费合计	6,172.16		73.86	73.86	73.86	78.27	157.60	255.90
1	增值税								
	销项税			756.15	756.36	756.57	792.02	792.23	796.42
	建设期进项		10,679.76						
	运营期进项			11.23	11.23	11.23	11.79	11.79	11.79
	待抵扣进项税			9,934.84	9,189.71	8,444.37	7,664.14	6,883.69	6,099.06
2	税金及附加	-							
	城市维护建设税(5%)								
	教育费附加（3%）								
	地方教育附加（2%）								
3	房产税	1,044.80		73.86	73.86	73.86	77.55	77.55	77.55
4	所得税	5,127.36					0.72	80.05	178.35

（续）

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
	税费合计	447.40	531.74	618.18	820.80	912.72	973.37	1,154.61
1	增值税							
	销项税	833.65	833.89	834.12	873.21	877.54	877.80	918.85
	建设期进项							

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
	运营期进项	12.38	12.38	12.38	13.00	13.00	13.00	13.65
	待抵扣进项税	5,277.79	4,456.28	3,634.53	2,774.32	1,909.78	1,044.98	139.78
2	税金及附加							
	城市维护建设税(5%)							
	教育费附加（3%）							
	地方教育附加（2%）							
3	房产税	81.43	81.43	81.43	85.50	85.50	85.50	89.78
4	所得税	365.97	450.31	536.75	735.30	827.22	887.87	1,064.83

4) 专项收入净收益

经过以上分析测算，本项目专项收入净收益为 119,555.21 万元，计算表如下。

表5-13 专项收入净收益分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一	营业收入	130,339.69	9,190.42	9,194.17	9,197.91	9,628.41	9,632.15	9,706.15
1	商业建筑出售收入	22,068.41	1,560.06	1,560.06	1,560.06	1,638.06	1,638.06	1,638.06
2	车位出售收入	33,667.20	2,380.00	2,380.00	2,380.00	2,499.00	2,499.00	2,499.00
3	充电桩服务费收入	3,185.45	245.03	245.03	245.03	245.03	245.03	245.03
3.1	快充充电桩收入	1,793.61	137.97	137.97	137.97	137.97	137.97	137.97
3.2	慢充充电桩收入	1,391.84	107.06	107.06	107.06	107.06	107.06	107.06
4	物业费收入	6,418.01	410.31	414.05	417.80	421.54	425.28	499.29
4.1	住宅物业费收入	6,030.70	406.56	406.56	406.56	406.56	406.56	474.32
4.2	商业建筑物业费收入	387.31	3.74	7.49	11.23	14.98	18.72	24.96
5	剩余安置房出售收入	65,000.62	4,595.02	4,595.02	4,595.02	4,824.77	4,824.77	4,824.77
二	成本支出	4,612.32	326.05	326.05	326.05	342.36	342.36	342.36
1	工资及福利费	3,183.33	225.04	225.04	225.04	236.29	236.29	236.29
2	维修费	1,059.39	74.89	74.89	74.89	78.63	78.63	78.63
3	外购水电费用	274.10	19.38	19.38	19.38	20.35	20.35	20.35
4	管理及其他费用	95.50	6.75	6.75	6.75	7.09	7.09	7.09

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
5	经营成本	4,612.32	326.05	326.05	326.05	342.36	342.36	342.36
三	税费合计	6,172.16	73.86	73.86	73.86	78.27	157.60	255.90
1	增值税							
2	税金及附加							
3	房产税	1,044.80	73.86	73.86	73.86	77.55	77.55	77.55
4	所得税	5,127.36				0.72	80.05	178.35
四	净收益	119,555.21	8,790.51	8,794.25	8,798.00	9,207.79	9,132.19	9,107.89

(续)

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	营业收入	10,158.41	10,162.57	10,166.73	10,641.38	10,717.88	10,722.45	11,221.05
1	商业建筑出售收入	1,719.97	1,719.97	1,719.97	1,805.96	1,805.96	1,805.96	1,896.26
2	车位出售收入	2,623.95	2,623.95	2,623.95	2,755.15	2,755.15	2,755.15	2,892.90
3	充电桩服务费收入	245.03	245.03	245.03	245.03	245.03	245.03	245.03
3.1	快充充电桩收入	137.97	137.97	137.97	137.97	137.97	137.97	137.97
3.2	慢充充电桩收入	107.06	107.06	107.06	107.06	107.06	107.06	107.06
4	物业费收入	503.45	507.61	511.77	515.93	592.42	597.00	601.58
4.1	住宅物业费收入	474.32	474.32	474.32	474.32	542.09	542.09	542.09
4.2	商业建筑物业费收入	29.12	33.28	37.44	41.60	50.34	54.91	59.49
5	剩余安置房出售收入	5,066.01	5,066.01	5,066.01	5,319.31	5,319.31	5,319.31	5,585.28
二	成本支出	359.47	359.47	359.47	377.45	377.45	377.45	396.32
1	工资及福利费	248.10	248.10	248.10	260.51	260.51	260.51	273.53

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
2	维修费	82.57	82.57	82.57	86.69	86.69	86.69	91.03
3	外购水电费用	21.36	21.36	21.36	22.43	22.43	22.43	23.55
4	管理及其他费用	7.44	7.44	7.44	7.82	7.82	7.82	8.21
5	经营成本	359.47	359.47	359.47	377.45	377.45	377.45	396.32
三	税费合计	447.40	531.74	618.18	820.80	912.72	973.37	1,154.61
1	增值税							
2	税金及附加							
3	房产税	81.43	81.43	81.43	85.50	85.50	85.50	89.78
4	所得税	365.97	450.31	536.75	735.30	827.22	887.87	1,064.83
四	净收益	9,351.54	9,271.36	9,189.08	9,443.13	9,427.71	9,371.64	9,670.12

5.3 项目本息覆盖倍数

民权县二酒厂区域棚户区、西棉厂周边城中村改造项目，假设项目预测收益可以全部实现，在项目融资期限内，项目净收益总和为 311,299.21 万元，债务资金本息之和为 245,157.50 万元，总的本息覆盖倍数为 1.27 倍。

其中，对应专项债券的项目净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.27 倍，对应银行贷款资金的项目净收益对本息的覆盖倍数为 1.27 倍，均满足还本付息的要求。

综上所述，项目的预期收益能够合理保障偿还债务资金的本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。具体如下：

金额单位：人民币万元

债务资金类型	收入来源	收入总额	成本及相关税费	净收益	债务资金	还本付息总额	净收益对本息的覆盖倍数
专项债券	土地出让金收入	276,000.00	84,256.00	191,744.00	123,100.00	150,797.50	1.27
银行贷款	专项收入	130,339.69	10,784.48	119,555.21	70,000.00	94,360.00	1.27
合计		406,339.69	95,040.48	311,299.21	193,100.00	245,157.50	1.27

第六章风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，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：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 影响项目收益的风险及控制措施

本项目的收益风险包括价格波动风险，因此，应密切关注市场价格变动情况或政府定价政策，研判价格变动措施，制定应对措施，尽量减轻价格波动带来的不利影响。此外，还有社会风险，指的是人为因素对经济活动产生的风险，如施工安全、意外事故、项目所在地周围的其他人为事故或者是由于占用道路导致居民出行不便等。社会风险有可能导致社会冲突、危及社会稳定和社会秩序。在市场经济取向的发展过程中，社会中的每一个群体和个人以及政府都面临着多重风险，并且大部分风险都是人为因素造成的，破坏了大自然的和谐，致使人类承受更多的自然灾害风险。当今社会追求的是共同富裕、和谐社会，有了风险的存在就意味着不和谐。因此，我们需要做到的就是找出引起风险的根源，利用合理有效的办法来消除风险，将社会风险消灭于无形之中。

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。在施工队伍的选择上，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。项目运行过程中产生的噪音会对当地居民产生一定的影响，应对噪声

较大的设备进行隔声降噪处理，同时运输车辆加强管理，防止噪声扰民。本项目承办单位应该对职工进行专业培训，并为职工提供必要的安全生产条件，倡导安全生产意识与技术，把安全事故发生率降到最低。目前还没有有效消除自然灾害隐患的科学办法，作为企业能做到的就是为防患自然灾害提供必要的预防措施。

总之，应提高风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，将风险损失控制在最小程度。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。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：根据专项债及市场化融资的相关要求，将专项债券对应的项目收益、还本付息收入及时收缴国库，纳入政府性预算管理；将项目对应可用于偿还市场化融资的经营性专项收入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。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。未按时偿还市场化融资的，债权人将通过合法程序使债务人进行调减投资计划、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**。