

开封市北关街及城墙周边棚户区改造项目

实施方案

开封市住房和城乡建设局

二〇一八年十一月

开封市北关街及城墙周边棚户区改造项目

实施方案



河南城投工程咨询有限公司

二〇一八年十一月

项目名称：开封市北关街及城墙周边棚户区改造项目

研究阶段：实施方案

项目主管部门：开封市住房和城乡建设局

法人代表：牛彦斌

项目实施单位：开封市住房和城乡建设局

法人代表：牛彦斌

方案编制单位：河南城投工程咨询有限公司

编制资格证书：工咨甲 12020060068

资质发证机关：国家发展和改革委员会



编制负责人：孙天鹏

注册工程咨询师：孙天鹏 张景伟



编制人员：王新亚 朱天增 何伟晖 涂晓

赵大兵 马玉斌 杨国胜



工程咨询单位资格证书

单位名称：河南城投工程咨询有限公司

资格等级：甲级

专 业

服务范围

建筑、市政公用工程(给排水)、公路、农业、生态建设和环境工程、水利工程、化工、建筑材料、机械、电子、医药

编制项目建议书、可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告

以上各专业均涵盖了本专业相应的节能减排和环境治理项目可行性研究报告、项目申请报告资格的单位，具备编制固定资产投资项目节能评估文件的能力；取得评估咨询资格的单位，具备对固定资产投资项目节能评估文件进行评审的能力。

证书编号：

工咨甲 12020060068

证书有效期：

至 2020 年 08 月 16 日

2015 年 08 月 17 日



此件与原件一致，仅限于本证书有效期内使用，复制无效。

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目单位.....	1
1.3 项目性质.....	1
1.4 建设地点.....	1
1.5 建设规模及内容.....	1
1.6 建设期.....	3
1.7 棚改计划情况.....	3
1.8 项目总投资.....	3
1.9 主要技术经济指标.....	3
1.10 主管部门责任.....	4
第二章 项目社会效益	5
2.1 社会效益.....	5
2.2 经济效益.....	6
第三章 项目投资估算与资金筹措	7
3.1 估算范围.....	7
3.2 估算说明.....	7
3.3 投资估算.....	10
3.4 资金筹措计划.....	10
3.5 项目资金保障措施.....	11
第四章 项目专项债券融资方案	12
4.1 编制依据.....	12
4.2 债券使用计划.....	12
4.3 债券规模和期限安排.....	12
4.4 投资者保护措施.....	12
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	14
5.1 现金流入.....	14
5.2 现金流出.....	14
5.3 资金平衡分析.....	14
5.4 结论.....	14
第六章 风险分析	15
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	15
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	16
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	17
6.4 其他需要说明的事项.....	17

第一章 项目概况

1.1 项目名称

开封市北关街及城墙周边棚户区改造项目

1.2 项目单位

开封市住房和城乡建设局

1.3 项目性质

保障性安居工程

1.4 建设地点

征收改造范围位于东京大道以北、小李庄以西、复兴大道以南、开柳路以东及开柳路北关街段东西两侧；北城墙南北两侧。

1.5 建设规模及内容

征收情况

征收改造范围位于东京大道以北、小李庄以西、复兴大道以南、开柳路以东及开柳路北关街段东西两侧；北城墙南北两侧。改造涉及土地面积约 871.10 亩。征收户数 1133 户，征收房屋建筑面积 430794.24 m²，其中住宅建筑面积 290891.91 m²，建筑结构形式主要为砌体结构。

安置情况

采取货币补偿和产权调换相结合的方式进行补偿安置。

项目计划产权置换总套数 1711 套（户），根据《开封市人民政府专题会议纪要》（[2017]59 号）规定，本项目产权置换方式拟采用北关街棚户区改造项目先期（复兴花园一期）140.66 亩安置限价商品房用地的出让方案。其中：住宅限价 4300 元/m²，商业限价 7000 元/m²。

安置限价商品房用地面积为 93775.30 m²（约合 140.66 亩），总建筑面积为 320329.18 m²，其中：地上总建筑面积为 262453.34 m²，包括住宅建筑面积 211006.53 m²，配套商业建筑面积 33093.86 m²，物业用房建筑面积 589.24 m²，社区配套设施用房建筑面积 17151.07 m²，其他服务用房建筑面积 612.64 m²；地下总建筑面积为 57875.84 m²。室外道路及硬化面积为 39227.71 m²；绿化面积为 32821.36 m²。规划安置户数 1711 户，机动停车位 2080 个，非机动车位 6609 个。

建设内容

1)地上建设内容主要包括 23 层~27 层住宅，框剪结构；底商 2 层，框架结构；物业管理用房 2 层，社区配套设施用房 3 层，框架结构。

2)地下共一层，主要包括地下车库（含人防）、非机动车库和储藏室等，框架结构。

3) 主要建筑功能

项目主要建筑功能：地上主要为商住楼，并配套社区服

务用房；地下一层主要为机动车库、非机动车库及储藏室等。

(2) 室外工程

室外工程包含项目区内室外道路及硬化、大门、围墙、绿化、给水、排水、供电、燃气、弱电、暖通、消防等工程。

1.6 建设期

建设期限 36 个月，前期实施准备 9 个月，项目实施建设工作 24 个月，项目竣工验收 3 个月。

1.7 棚改计划情况

本项目已列入国家棚户区改造计划。

1.8 项目总投资

项目总投资 218800.05 万元。其中：拆迁投资 88251.54 万元，产权置换补偿费用 113898.51 万元，建设期利息 16650.00 万元。

1.9 主要技术经济指标

主要综合技术经济指标

序号	名称	单位	数量	备注
1	建设用地面积	平方米	93775.30	
2	总建筑面积	平方米	320329.18	
3	建筑占地面积	平方米	21726.24	
4	容积率		2.78	
5	建筑密度	%	23.17	
6	绿地率	%	35.00	
7	总户数	户	1711.00	
8	总人口	人	5428.00	
9	机动车停车位	辆	2080.00	
10	道路及硬化	平方米	39227.71	

11	拆迁投资	万元	88251.54	
12	产权置换补偿费用	万元	113898.51	
	住宅	万元	90732.81	
	商业	万元	23165.70	
13	建设期利息	万元	16650.00	
14	项目总投资	万元	218800.05	

1.10 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

本项目政策背景良好，项目的实施符合国家、河南省及开封市关于棚户区改造的相关政策，符合《开封市城市总体规划（2011-2020）》，作为棚户区（城中村）改造项目，可享受国家、河南省以及开封市城市棚户区改造的相关优惠政策。

本项目征收规模适中，征收补偿方案科学合理，充分尊重棚户区居民选择意愿，采用实物安置与货币化安置相结合的安置方式，得到征收区域群众一致认可。

本项目技术方案科学合理，项目选址、建设规模、建设方案合理可行，符合规划、技术标准及规范要求。

本项目征收规模、建设规模与投资相匹配，资金来源有保障，还款计划可行。项目组织管理及进度安排合理，招投标方案符合政策要求，切实可行。

本项目货币化安置规模适中，采用货币直补的形式，货币直补资金由被征收居民自愿安排，居民可根据自身意愿购买存量房，有利于开封市房地产市场稳定发展。

本项目社会效益显著，项目实施后可解决 1133 户棚户区居民的住房问题，完善区域基础设施，从而显著改善当地居民的居住环境和生活条件，促进人民安居乐业，对维护社会稳定及和谐发展具有重要的意义。

2.2 经济效益

本项目的产出主要来自于腾空土地的出让收益。项目拆迁区域腾出土地面积约 871.10 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，可用于出让土地 599.78 亩，出让土地性质均为住宅、商住用地。

经计算，本项目腾出地块可用于出让地块的出让收入为 339961.59 万元，扣除上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、土地出让业务费、保障性安居工程资金等土地出让基金 36311.32 万元，以及农田水利建设资金、教育资金等土地收益提取各类资金 60730.05 万元，可实现土地出让净收入 242920.22 万元。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括货币化补偿费、装修补偿费、建（构）筑物补偿费及地上附着物补偿费、政策性补偿费等拆迁补偿费用，以及评估费、测绘费、房屋拆除费、工程监理费、招标代理服务费等其它费用，不可预见费及建设期利息等。

3.2 估算说明

估算依据

- (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)《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- (5)《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- (6)《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- (7)《开封市建设工程价格信息》；
- (8)河南省相关的造价文件。

编制方法

(1) 拆迁费用

1) 依据开封市近几年出台的若干文件，包括《关于印发开封市国有土地上房屋征收与补偿试行意见的通知》(汴政[2011]110号)、《开封市人民政府关于印发开封市国有土地上房屋征收与补偿相关文件的通知》(汴政[2012]12号)、《开封市人民政府关于印发开封市棚户区改造货币化安置实施细则的通知》(汴政[2016]36号)、《开封市人民政府关于加快城中村改造的实施意见》(汴政[2007]52号)、《开封市人民政府印发关于调整开封市市区国家建设征收集体土地地上附着物补偿标准的通知》(汴政[2015]84号)及其他相关文件规定。

2) 根据征收部门提供的征收人征收补偿安置意向情况统计汇总表，该地块被征收户选择货币补偿和产权调换相结合的方式。该项目住宅房屋征收安置房为中高层安置房。安置用房政府限定价为：4300元/m²，正式价格以价格主管部门定价为准。选择产权调换的安置房为古城墙外期房，征收人筹集安置房购房款按政府限定价：4300元/m²计算，过渡期限暂按中高层36个月计算。

3) 办公费用、前期工作费、有关部门协作费包含在工作经费内，不再另外计算。工作经费按总投资的4%计算。

4) 附属设施、附属物、其它应拆除物、搬迁费、临时安置费、非住宅停产停业补偿费依据汴政[2012]12号的相

关规定。

- 5) 评估费按房屋补偿费用总和的 5‰ 计取。
- 6) 旧房拆除费按房屋总建筑面积 10 元/m² 计取。
- 7) 房屋拆除保险费按拆除房屋总建筑面积 2.2 元/m² 计取。
- 8) 审计费按征收补偿总费用的 3‰ 计取。
- 9) 无证房屋测绘费用按有关批准文件计取。测绘费按照市场价 1.36 元/m² 计。
- 10) 资金占用费及本概算未提及但工作中发生的各项费用包含在不可预见费内，不可预见费按总费用的 5% 计取（因当前征收工地需要防尘控尘，湿法作业，故不可预见费按总费用的 8% 计取）。
- 11) 简易建筑按有关补偿标准计算。
- 12) 率先搬迁奖户数按 100% 计算，率先搬迁奖按 30000 元/户计算。
- 13) 选择产权调换的按安置房为古城墙外期房计算，征收人筹集安置房按政府限定价 4300 元/m²（中高层）计算。
- 14) 根据汴政办[2011]139 号、汴发改费管[2011]669 号、汴发改费管[2013]154 号文件要求建筑垃圾清运费、建筑垃圾处置费、建筑垃圾装车费分别按 18 元/m²、5 元/m²、4 元/m² 的标准由开封市城市管理局收取。
- 15) 以上凡涉及经营性收费的项目以审批的收费标准为

准。

16) 招标代理服务费：按豫发改收费〔2011〕627号文件规定计。

17) 工程监理费：按豫建监协〔2015〕19号文件规定计。

产权置换补偿费用

本项目采取货币补偿和产权调换相结合的方式补偿安置。根据《开封市人民政府专题会议纪要》([2017]59号)规定，本项目产权置换方式拟采用北关街棚户区改造项目先期（复兴花园一期）140.66亩安置限价商品房用地的出让方案。其中：住宅限价4300元/m²，商业限价7000元/m²。

建设期利息

本项目建设期三年，参考近期河南省发行的棚改专项债券票面利率，债券利率暂按4.5%计算。

3.3 投资估算

本项目总投资218800.05万元。其中：拆迁投资88251.54万元，产权置换补偿费用113898.51万元，建设期利息16650.00万元

3.4 资金筹措计划

本项目总投资218800.05万元，其中：自筹资金58800.05万元，占总投资的26.87%；申请发债资金160000

万元（第一年度 70000 万元，第二年度 70000 万元，第三年度 20000 万元）占总投资的 73.13%。本次使用债券金额 5000 万元。

3.5 项目资金保障措施

按照《开封市年度供地计划》进行土地招、拍、挂，本项目土地出让指标均已批准。政府部门进行招、拍、挂方式出让，在一级土地市场出让形成的出让收入，财政部门在收到新的土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，由开封市住房和城乡建设局负责偿还借款及收回投资。专项债券偿债资金来源于可供出让地块的土地出让收入。

本项目的产出主要来自于腾空土地的输出收益。项目拆迁区域腾出土地面积约 871.10 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，可用于出让土地 599.78 亩，出让土地性质均为住宅、商住用地。

可供出让土地按照《开封市年度供地计划》进行土地招、拍、挂。本项目处于城市建成区域内，土地出让指标均已获得批准。政府部门进行招、拍、挂方式出让，在一级土地市场出让形成的出让收入，财政部门在收到土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，向开封市住房和城乡建设局全额返还成本，由该局负责偿还借款及收回投资。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院 590 号令）、《开封市国有土地上房屋征收与补偿的试行意见》（汴政〔2011〕110 号）、《开封市国有土地上房屋征收补偿安置及补助、奖励标准的暂行规定》（汴政〔2012〕12 号）、《开封市人民政府关于印发开封市棚户区改造货币化安置实施细则的通知》（汴政〔2016〕36 号）等房屋征收有关规定,结合该项目实际情况,拟定房屋征收补偿方案。

4.2 债券使用计划

本项目建设期为 3 年,在建设期内按计划投入。

4.3 债券规模和期限安排

本项目总投资 218800.05 万元,其中:自筹资金 58800.05 万元,占总投资的 26.87%;申请发债资金 160000 万元(第一年度 70000 万元,第二年度 70000 万元,第三年度 20000 万元),占总投资的 73.13%。本次使用债券金额 5000 万元。

4.4 投资者保护措施

项目运作思路为,项目建成后土地出让期为 2 年(即 2022 年和 2023 年),建设单位采取在可供出让的土地上,由国土局对项目区内可供出让的土地以招标、拍卖方式出让国有

土地使用权。以在本项目实施过程中整理开发的 599.78 亩土地整理后在一级市场陆续出让形成的土地出让收益部分收回投资。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

经计算，本项目腾出地块可用于出让地块的出让收入为 339961.59 万元。

5.2 现金流出

扣除上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、土地出让业务费、保障性安居工程资金等土地出让基金 36311.32 万元，以及农田水利建设资金、教育资金等土地收益提取各类资金 60730.05 万元，

5.3 资金平衡分析

经计算，本项目腾出地块可用于出让地块的出让收入为 339961.59 万元，扣除上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、土地出让业务费、保障性安居工程资金等土地出让基金 36311.32 万元，以及农田水利建设资金、教育资金等土地收益提取各类资金 60730.05 万元，可实现土地出让净收入 242920.22 万元。

5.4 结论

本项目为依法实施棚户区征收拆迁、居民补偿安置及相应腾空土地开发利用项目。综上所述及相关财务分析，项目有稳定的预期偿债资金来源，收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

为确保工程建设顺利进行，由负责开封市住房和城乡建设局相关机构与实施单位协作成立项目建设领导小组，下设办公室，组织工程招投标，择优选择施工单位，并负责协调解决施工中遇到的各种问题，确保本项目按期顺利完成。建设期，按照建设单位的有关意见，并根据本工程实际情况，组建项目领导小组，负责项目的组织、协调与管理，并负责控制项目建设的进度、质量和投资。项目指挥部下设办公室、工程管理部、征收安置部、物资供应部、计划财务部等职能部门。

工程质量管理，建设项目单位工程、单项工程及分部分项工程应严格按照验收程序验收，不能越级验收，验收程序如下：班组检查→质检员检查→项目部检查→监理工程师检查→建设单位验收签字。

项目财务管理，由“开封市阳光湖周边棚户区改造项目”财务部负责，开封市住房和城乡建设局监管。财务管理建设资金实行专项账户、专项管理、单独核算、单独使用的管理方式，专款专用，委派财务人员管理项目建设财务活动，严格执行国家财政法律法规，并接受上级财政、审计部门的检查、审计。建设资金由开封市住房和城乡建设局依据项目的施工进度计划，依照设计、施工、采购等相关合同的约定

同步支付给承包单位，确保工期如期完成，项目如期投入使用。资金应严格按照规定的用途使用项目资金，做好工程预决算，做到手续齐全，收支账目相符，精打细算，不得截留或挪作它用。

进度管理，在施工承包合同、监理合同中写进有关工期、进度、进度违约金等条款，控制对投资的投放速度，控制对物资的供应，建立相应的奖励和惩罚措施等。依据规划、控制和协调等管理职能手段，在工程的准备及实施的全过程中，对工程进度进行控制。根据目标工期编制合理的项目进度计划，定期收集反映实际进度的有关数据，同时进行现场实地检查。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

本项目实施单位开封市住房和城乡建设局的负债比率不高，相对融资风险较小，金融市场的波动是项目实施单位应重点关注的融资风险。

征收之前应对所征收地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所征收区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际 尽量公平合理的征收安置补偿方案。

针对征收中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

根据征收安置补偿方案和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

因为项目制定的补偿安置原则、政策已经符合国家和地方政府的相关规定，且已经征询过部分具有代表性的居民和企事业单位和意见，但不排除国家或者地方出台新的政策，所以项目的政策风险级别为一般。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本项目整理出可供出让土地面积为 599.78 亩。可供出让土地按照《开封市年度供地计划》进行土地招、拍、挂。本项目处于城市建成区域内，土地出让指标均已获得批准。政府部门进行招、拍、挂方式出让，在一级土地市场出让形成的出让收入，财政部门在收到土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，向开封市住房和城乡建设局全额返还成本，由该局负责偿还借款及收回投资。

专项债券偿债资金来源于对应地块的土地出让收入。

6.4 其他需要说明的事项

开封市近三年政府性基金预算情况

2015 年至 2017 年，开封市本级实现政府性基金收入分别为 44.28 亿元、38.82 亿元和 76.83 亿元；其中国有土地出让收入分别为 39.65 亿元、33.16 亿元和 67.34 亿元。