

南阳市住房和城乡建设局
南阳市2019年棚户区改造项目
市财
南阳市
实施方案

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 建设地点	1
1.4 项目总投资	2
1.5 主管部门责任	2
第二章 项目社会效益	4
2.1 项目建设可改观住房面貌，优化人居环境	4
2.2 实现土地高效集约利用	4
2.3 拉动经济增长	4
第三章 项目投资估算与资金筹措	5
第四章 项目专项债券融资方案	6
4.1 棚户区改造项目专项债券融资方案	6
4.2 各县区专项债券融资方案	6
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	9
5.1 地块出让收入计提项目	9
5.2 项目收益测算	11
5.3 覆盖倍数	13
第六章 风险分析	15
6.1 政策风险	15
6.2 合规风险	15
6.3 信用风险	15

第一章 项目概况

1.1 项目名称

南阳市唐河县、淅川县、南召县和内乡县 4 个棚户区改造项目，拟申请债券资金 69000 万元，唐河县、淅川县和南召县已使用债券资金共计 27100 万元，本期唐河县申请金额为 13800 万元，具体如下表所示。

单位：人民币万元

序号	项目名称	2019 年拟申请债券资金	已使用债券金额	本期申请金额
1	唐河县棚户区改造项目	24000	9200	13800
2	淅川县棚户区改造项目	22000	14200	0
3	南召县棚户区改造项目	19000	3700	0
4	内乡县棚户区储备项目	4000	0	0
总计		69000	27100	13800

1.2 项目单位

南阳市唐河县、淅川县、南召县和内乡县棚户区改造项目实施项目单位均为各区县的房管部门，具体如下表所示。

项目单位	项目名称
唐河县房产管理中心	唐河县棚户区改造项目
淅川县房产管理中心	淅川县棚户区改造项目
南召县房地产管理局	南召县棚户区改造项目
内乡县房产管理中心	内乡县棚户区改造项目

1.3 建设地点

南阳市唐河县、淅川县、南召县和内乡县本次申请棚户区改

造项目具体位置如下表所示。

项目名称	项目明细	位置及四至
唐河县秦晋花苑安置住房建设项目	老玛钢厂区域改造项目	东至文峰路，西至通达路、南至簧学路、北至解放路
	宝塔广场区域棚户改造项目	东至老法院、西至新春路、南至解放路、北至文化路
浙川县棚户区改造项目 (冬青社区、金汇社区、化肥厂)	冬青社区棚户区改造项目	北至丰源路、南至金桥路、东侧毗邻灌河路、西侧毗邻渠首大道
	金汇社区棚户区改造项目	丹江大道与西环路交口四周
	化肥厂棚户区改造项目	灌河路与工业路交叉口东北角
南召县棚户区改造项目	南召县产业集聚区城中村改造(二期)项目	黄洋路以东、现代路以南、高速引线以北、东至规划区边界
内乡县棚户区改造项目	内乡县医药公司周边棚户区改造项目	东至菊潭大道、南至物资公司苹果市场、西至范蠡大街、北至广源路

1.4 项目总投资

南阳市唐河县、浙川县、南召县和内乡县本次申请棚户区改造项目总投资 129005.39 万元，具体如下表所示。

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资
唐河县棚户区改造项目	30463.35
浙川县棚户区改造项目	52912.04
南召县棚户区改造项目	23830.00
内乡县棚户区储备项目	21800.00
合计	129005.39

1.5 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提

下,加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建基础设施项目早见成效。

项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。

项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设可改观住房面貌，优化人居环境

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

2.2 实现土地高效集约利用

棚户区改造项目有利于城市土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境的同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

2.3 拉动经济增长

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

南阳市唐河县、淅川县、南召县和内乡县棚户区改造项目总投资 129005.39 万元，拟申请使用债券规模 69000 万元，自筹资金 60005.39 万元，具体明细如下表所示。

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	自筹资金	拟使用债券规模
唐河县棚户区改造项目	30463.35	6463.35	24000
淅川县棚户区改造项目	52912.04	30912.04	22000
南召县棚户区改造项目	23830.00	4830	19000
内乡县棚户区储备项目	21800.00	17800	4000
合计	129005.39	60005.39	69000

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 棚户区改造项目专项债券融资方案

南阳市唐河县、淅川县、南召县和内乡县棚户区改造项目拟申报使用棚户区改造专项债券资金 69,000.00 万元。假设债券票面利率为 4.5%，期限五年，在债券存续期内按年支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自申请之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			69,000.00	4.50%	3,105.00
第二年	69,000.00		69,000.00	4.50%	3,105.00
第三年	69,000.00		69,000.00	4.50%	3,105.00
第四年	69,000.00		69,000.00	4.50%	3,105.00
第五年	69,000.00	69,000.00		4.50%	3,105.00
合计		69,000.00			15,525.00

4.2 各县区专项债券融资方案

1、南阳市唐河县秦晋花苑安置住房建设项目申报使用债券资金 24,000.00 万元，应付本息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			24,000.00	4.50%	1,080.00
第二年	24,000.00		24,000.00	4.50%	1,080.00
第三年	24,000.00		24,000.00	4.50%	1,080.00

年度	期初本金余额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第四年	24,000.00		24,000.00	4.50%	1,080.00
第五年	24,000.00	24,000.00		4.50%	1,080.00
合计		24,000.00			5,400.00

2、南阳市淅川县棚户区改造项目申报使用债券资金 22,000.00 万元，应付本息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			22,000.00	4.50%	990.00
第二年	22,000.00		22,000.00	4.50%	990.00
第三年	22,000.00		22,000.00	4.50%	990.00
第四年	22,000.00		22,000.00	4.50%	990.00
第五年	22,000.00	22,000.00		4.50%	990.00
合计		22,000.00			4,950.00

3、南阳市南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目申报使用债券资金 19,000.00 万元，应付本息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			19,000.00	4.50%	855.00
第二年	19,000.00		19,000.00	4.50%	855.00
第三年	19,000.00		19,000.00	4.50%	855.00
第四年	19,000.00		19,000.00	4.50%	855.00
第五年	19,000.00	19,000.00		4.50%	855.00

4、南阳市内乡县医药公司周边棚户区改造项目申报使用债

券资金 4,000.00 万元，应付本息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			4,000.00	4.50%	180.00
第二年	4,000.00		4,000.00	4.50%	180.00
第三年	4,000.00		4,000.00	4.50%	180.00
第四年	4,000.00		4,000.00	4.50%	180.00
第五年	4,000.00	4,000.00		4.50%	180.00
合计		4,000.00			900.00
合计		19,000.00			4,275.00

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

本债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入,土地未挂牌交易前需支付的资金利息由政府性基金收入统筹安排。发行债券后,各项目土地收入扣除下文上解省财政费用、国有土地收益基金等后实现自求平衡。

5.1 地块出让收入计提项目

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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的 30%计提。

(四) 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。

（五）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），按各项目所在地新增建设用地土地有偿使用费征收等别和征收标准计提。

（六）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。

（七）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%。

5.2 项目收益测算

本债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地位于各项目所在地，按照谨慎性原则，本次预测参照略低于预出让土地所在地近五年 GDP 平均增速计算土地价格的增長。

（一）唐河县

按 GDP8%的增速测算，当增速目标分别完成 100%、90%、80%时，唐河县棚户区改造项目用于项目资金平衡的土地出让收入可产生现金净流入分别为合计为 42042.67 万元、40501.57 万元、39005.79 万元。

假设 GDP 增速 8%	预计出让面积 (亩)	预计出让单 价 (万元/ 亩)	预计地块出让收入 (万元) (1)	地块出让计提项目金额 (万元) (2)	预计用于项目资 金平衡的收入 (万 元) (1) - (2)
100%完成增长目标	150.00	382.52	57,378.63	15,335.96	42,042.67
90%完成增长目标	150.00	368.56	55,284.74	14,783.17	40,501.57
80%完成增长目标	150.00	355.02	53,252.44	14,246.65	39,005.79
均值	150.00	368.70	55,305.27	14,788.59	40,516.68

（二）淅川县

按 GDP7.9%的增速测算，当增速目标分别完成 100%、90%、80%时，淅川县棚户区改造项目用于项目资金平衡的土地出让收入可产生现金净流入分别为合计为 37,561.84 万元、36,183.22 万元、34,844.67 万元。

假设 GDP 增速 7.9%	预计出让面 积 (亩)	预计出让单 价 (万元/ 亩)	预计地块出让收入 (万元) (1)	地块出让计提 项目金额 (万 元) (2)	预计用于项目资 金平衡的收入(万元) (1) - (2)
100%完成增长目标	612	84.84	51922.07	14360.23	37561.84

90%完成增长目标	612	81.78	50048.94	13865.72	36183.22
80%完成增长目标	612	78.81	48230.26	13385.59	34844.67
均值	612.00	81.81	50067.09	13870.51	36196.58

(三) 南召县

按 GDP8%的增速测算，当增速目标分别完成 100%、90%、80% 时，南召县棚户区改造项目用于项目资金平衡的土地出让收入可产生现金净流入分别为合计为 34,684.74 万元、33,399.55 万元、32,152.16 万元。

假设 GDP 增速 8%	预计出让面积 (亩)	预计出让单价 (万元/亩)	预计地块出让收入 (万元) (1)	地块出让计提项目金额(万元)(2)	预计用于项目资金平衡的收入(万元) (1) - (2)
100%完成增长目标	500	95.70	47,850.65	13165.90	34,684.74
90%完成增长目标	500	92.21	46,104.47	12704.90	33,399.55
80%完成增长目标	500	88.82	44,409.63	12257.48	32,152.16
均值	500.00	92.24	46121.58	12709.43	33412.15

(四) 内乡县

按 GDP8%的增速测算，当增速目标分别完成 100%、90%、80% 时，内乡县棚户区改造项目用于项目资金平衡的土地出让收入可产生现金净流入分别为合计为 7053 万元、6793.58 万元、6542.57 万元。

假设 GDP 增速 8%	预计出让面积 (亩)	预计出让单价 (万元/亩)	预计地块出让收入 (万元) (1)	地块出让计提项目金额 (万元) (2)	预计用于项目资金平衡的收入(万元) (1) - (2)
100%完成增长目标	36.00	267.89	9,644.19	2591.19	7,053.00
90%完成增长目标	36.00	258.12	9,292.25	2498.27	6,793.98
80%完成增长目标	36.00	248.63	8,950.66	2408.09	6,542.57

均值	36.00	258.21	9295.70	2499.18	6796.52
----	-------	--------	---------	---------	---------

5.3 覆盖倍数

(一) 唐河县

单位：人民币万元

GDP 增速 8%测算	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	申请使用债券本息和	土地出让收入对本期债券本息的覆盖倍数(倍)
100%完成增长目标	42,042.67	29,400.00	1.43
90%完成增长目标	40,501.57	29,400.00	1.38
80%完成增长目标	39,005.79	29,400.00	1.33

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项前提下，唐河县棚户区改造项目专项债券对应地块项目土地出让收入对项目债券本息的覆盖倍数均符合要求，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

(二) 淅川县

单位：人民币万元

GDP 增速 7.9%测算	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	申请使用债券本息和	土地出让收入对本期债券本息的覆盖倍数(倍)
100%完成增长目标	37561.84	26950	1.39
90%完成增长目标	36183.22	26950	1.34
80%完成增长目标	34844.67	26950	1.29

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项前提下，淅川县棚户区改造项目对应地块项目土地出让收入对项目债券本息的覆盖倍数均符合要求，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

（三）南召县

单位：人民币万元

GDP 增速 8%测算	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	申请使用债券本息和	土地出让收入对本期债券本息的覆盖倍数(倍)
100%完成增长目标	34,684.74	23275	1.49
90%完成增长目标	33,399.55	23275	1.43
80%完成增长目标	32,152.16	23275	1.38

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项前提下，南阳市棚户区改造项目对应地块项目土地出让收入对项目债券本息的覆盖倍数均符合要求，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

（四）内乡县

单位：人民币万元

GDP 增速 8%测算	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	申请使用债券本息和	土地出让收入对本期债券本息的覆盖倍数(倍)
100%完成增长目标	7,053.00	4,900.00	1.44
90%完成增长目标	6,793.98	4,900.00	1.39
80%完成增长目标	6,542.57	4,900.00	1.34

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项前提下，内乡县棚户区改造项目专项债券对应地块项目土地出让收入对项目债券本息的覆盖倍数均符合要求，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 政策风险

项目建设情况受政府政策影响较大，将密切关注国家对项目建设的相关政策变化和当地政府的计划动向，防范政策风险。

6.2 合规风险

债券资金应当全部用于申请项目的开发和建设，地方政府存在挪做他用的风险，应当严格审查资金用途，对项目单位开立的账户进行监管，密切关注资金流向。

6.3 信用风险

项目土地出让收入是在一定前提条件下进行预测，土地价格在一定程度上存在不确定性，或土地出让时间可能受不可抗力事件影响而出现未及时出让，导致不能及时偿还债券本息的风险。但项目主管单位和实施单位均为地方政府部门和国企，信誉良好，出现信用风险的概率较小。