

2019 年河南省信阳市淮滨县印刷厂家属院
及畜牧局家属院棚户区改造项目
实施方案

罗山县工程咨询公司

2018 年 12 月

目录

第一章 项目概况.....	2
1.1 项目名称.....	2
1.2 项目单位.....	2
1.3 项目性质.....	2
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 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.....	3
第二章 项目社会经济效益.....	3
2.1 社会效益.....	3
2.2 经济效益.....	5
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	5
3.1 估算范围.....	5
3.2 估算说明.....	5
3.3 投资估算.....	5
3.4 资金筹措计划.....	5
3.5 项目资金保障措施.....	5
第四章 项目专项债券融资方案.....	6
4.1 编制依据.....	6
4.2 债券使用计划.....	6
4.3 债券规模和期限安排.....	6
4.4 投资者保护措施.....	6
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	6
5.1 现金流入.....	7
5.2 现金流出.....	7
5.3 资金平衡分析.....	7
5.4 结论.....	8
第六章 风险分析.....	8
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	8
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	8
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	9

淮滨县房产管理中心 2019 年河南省信阳市淮滨县印刷厂家属院 及畜牧局家属院棚户区改造项目 实施方案

第一章 项目概况

1.1 项目名称

淮滨县印刷厂家属院及畜牧局家属院棚户区改造项目。

1.2 项目单位

淮滨县房产管理中心。

1.3 项目性质

棚户区改造。

1.4 建设地点

淮滨县印刷厂家属院及畜牧局家属院棚户区改造项目位于县城规划范围内，毗邻文化路、闫河路。

1.5 建设规模及内容

淮滨县印刷厂家属院及畜牧局家属院棚户区改造项目规划用地面积 39466.18 平方米，建设用地面积 10270.83 平方米，地上总建筑面积 22185.5 平方米，地下建筑面积 3000 平方米)，计划征收 201 户，居住总户数 201 户，机动车停

车位 201 个，机动车停车库 1300 平方米，非机动车车库及储藏室 400 平方米。

1.6 建设期

该项目建设工期为 2 年。

1.7 棚改计划情况

该项目拟申请 2019 年债券资金 3400 万元，第一批已申请债券资金 700 万元，本次拟申请债券资金 1400 万元。

1.8 项目总投资

该项目总投资 7813.47 万元。

1.9 主要技术经济指标

安置住宅建筑面积 32178.3 平方米，异地安置面积 16089.15 平方米，安置地块容积率 2.0。

1.10 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 社会效益

本项目是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径，推动淮滨县经济社会健康和谐快速发展的重要举措。在这一前提下，使得本项目建设有着很好的社会效益。具体表现在以下方面：

1. 项目异地安置建立淮滨县 2018 棚户区改造安置小区，可以改变长期以来无序、盲目的建设造成的问题，又能为推进百城提质项目创造条件。

2. 项目的拆迁改造为城市提供了一个良好环境，可以引导和推进居民居住由分散向集中转变，实现人口向社区集中，从而带动各类资源的有效整合优化，加速实现城市市民基本公共服务均等化。

3. 本项目改造后，净地出让进行后续开发工程的建设，能带动旅游、商务物流、电子贸易、建材，园艺，装饰材料等多个相关产业及服务业发展，对经济的发展和人民生活水平的提高具有重要作用。

4. 本项目改造后，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、提高国民生产总值，均具有重大推动作用。

5. 棚户区项目改造完成后，项目绿化及公共辅助设施的建成，能够改善区域投资环境及居民居住生活环境，促进了淮滨县经济的发展。

6. 项目一旦运营将为淮滨县营造一个更加良好的人文环境和卫生环保条件，对于提高市民健康素质，打造文明卫生城市，有着巨大意义。

2.2 经济效益

项目实施腾空土地在未来五年预计共产生出让净收益 9615.07 万元。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

淮滨县印刷厂家属院及畜牧局家属院棚户区改造项目实施范围。

3.2 估算说明

项目收入来源为土地出让收入，支出为项目前期费用、拆迁补偿支出及安置及项目建设支出。

3.3 投资估算

项目预计总投资 7813.47 万元。

3.4 资金筹措计划

该项目拟申请 2019 年债券资金 3400 万元，第一批已申请债券资金 700 万元，本次拟申请债券资金 1400 万元。

3.5 项目资金保障措施

一是自筹资金按项目进度及时筹措到位保障项目按进度实施，二是对申请的河南省专项债券资金按照要求专款专

用，并按省厅要求的支出进度及时支付债券资金，确保项目如期实施，资金按规定使用。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

方案编制依据包括《淮滨县印刷厂家属院及畜牧局家属院棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》、《项目可行性研究报告》、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）、河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2018年城市棚户区改造项目计划的通知（豫保安居办〔2017〕46号）、淮滨县发改委的批复以及淮滨县房产提供的其他资料。

4.2 债券使用计划

本期债券资金1400万元预计2019年底前使用完毕。

4.3 债券规模和期限安排

本项目拟使用债券资金3400万元，期限是5年。

4.4 投资者保护措施

一是加大招商力度，淮滨县在高起点的高水平规划的基础上，将进一步加大对外宣传的力度，扩大区域影响力，制定优惠政策，采取有力措施吸引更多投资，以促进项目实施。二是积极争取县委县政府相关倾斜性政策，目前淮滨县人民政府已经表示就本项目给予相关政策的大力支持。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

假设本期融资募集资金投资项目改造地块土地自融资存续期第二年出让，一年内出让完毕。每亩 180 万元预计，按 2018 年淮滨县 GDP 增速 8.5% 的 100% 比例计算土地价格的增长，融资存续期五年土地出让交易产生的现金流入为 11522.70 万元。

5.2 现金流出

按出让收入和腾空地块土地面积计算的政府计提的各项税费共计 1907.63 万元。

5.3 资金平衡分析

按照项目收益与融资自求平衡的要求，本期融资募投项目收益为腾空土地出让交易产生的现金流入，土地出让交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金，根据淮滨县房地产交易情况，考虑相关税费，按 2018 年淮滨县 GDP 增速 8.5% 的 100% 比例计算的本息覆盖倍数为 1.64；

按 GDP 增速 8.5% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数表

金额单位：万元

年度	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		216	216	0.00
第二年		216	216	9615.07

第三年		216	216	0.00
第四年		216	216	0.00
第五年	3400	216	5016	0.00
合计	3400	1080	5880	9615.07
本息覆盖倍数				1.64

5.4 结论

根据测算，印刷厂家属院及畜牧局家属院棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况为利息备付率 8.90 倍，偿债备付率 1.64 倍，能够满足淮滨县棚户区改造项目融资还本付息要求。

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

材料设备不按时到货、进场迟缓，其他配套专业搭接或交叉施工配合不到位影响进度计划实施准确性。临时水电、劳动力投入不足，管理工作不到位、各专业之间协调、配合因素。天气现象如雨季、高温等各种不利施工天气。控制措施：足够的物资投入是保证工期顺利实现的基本条件之一，周转材料、主材、机械设备、辅材作足够的投入。加强各位之间的协作配，保障项目顺利实施。如遇特殊天气顺延工期，以保障项目安全运作。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

土地市场随国家或地区发展的变化可能出现市场价格下行，将导致不能如期实现收益。按目前淮滨县土地市场运行态势，加上国家鼓励城镇化，此类风险较小。

6.3影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险是当地财政收支矛盾加剧，可能存在政府挪用土地出让收益问题。控制措施：淮滨县政府已做出承诺，对该地块土地出让收益专款专用，不作调剂。



2018年12月13日