

洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目

实施方案

财政部门：洛阳市洛龙区财政局



主管部门：洛阳市洛龙区住房和城乡建设局



项目单位：洛阳龙跃产业投资有限公司



日期：二〇二五年九月

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	2
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	6
1.7 总投资及资金筹措	6
1.8 项目手续	6
1.9 债券资金使用合规性	7
1.10 项目资金保障措施	8
1.11 主管部门责任	9
1.12 项目主体及运作模式	9
第二章 项目社会效益	11
2.1 项目的提出	11
2.2 政策背景	13
2.3 社会效益	13
2.4 经济效益	13
2.5 项目公益性	13
第三章 项目投资估算	15
3.1 估算范围	15
3.2 估算说明	15
3.3 投资估算表	15
3.4 专项债券形成资产情况	19
第四章 项目专项债券融资方案	20
4.1 编制依据	20
4.2 债券使用计划及期限	20
4.3 债券信息披露	22
4.4 投资者保护措施	22
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	24

5.1 应付债券本息情况	24
5.2 经营现金流分析	25
5.3 项目本息覆盖倍数	48
5.4 总体评价结果	50
第六章 风险分析	51
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	51
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	51
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	52
第七章 事前绩效评估	54
7.1 事前绩效评估方法	54
7.2 事前绩效评估内容	55
7.3 事前绩效评估结论	55

第一章 项目概况

1.1 项目名称

洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目洛阳市洛龙区住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为洛阳龙跃产业投资有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	洛阳龙跃产业投资有限公司
统一社会信用代码	91410311MAD25X9J2W
企业类型	有限责任公司（国有独资）
法定代表人	赵志远
住所	河南省洛阳市洛龙区长兴街 66 号万众金融广场 b 栋 2 楼 216 号
登记机关	洛阳市洛龙区市场监督管理局
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；创业投资（限投资未上市企业）；融资咨询服务；非融资担保服务；企业总部管理；企业管理；企业管理咨询；品牌管理；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；农业专业及辅助性活动；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；灌溉服务；住宅水电安装维护服务；污水处理及其再生利用；水污染治理；水环境污染防治服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；文化场馆管理服务；组织文化艺术交流活动；游艺及娱乐用品销售；玩具、动漫及游艺用品销售；数字创意产品展览展示服务；货物进出口；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；商业综合体管理服务；园区管理服务；集贸市场管理服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；会议及展览服务；专业设计服务；文艺创作；旅游开发项目策划咨询；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；游览景区管理；城市公园管理；休闲观光活动（除依

单位名称	洛阳龙跃产业投资有限公司
	法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目：建设工程设计；建设工程施工；自来水生产与供应；建设工程施工(除核电站建设经营、民用机场建设)；网络文化经营；文物保护工程施工；旅游业务；住宿服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

洛阳龙跃产业投资有限公司系具备独立法人资格的国有企业，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

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，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

项目安置位置位于洛阳市洛龙区刘富村城中村，东邻焦枝铁路，西临车圪垱村，南至伊洛路，北至村庄用地边界。

1.5 建设规模及内容

本项目内容包括洛龙区刘富村的拆迁、补偿、建设及安置，拟建项目总投资约为 437,695.37 万元，其拆迁范围、建设规模及内容如下：

1、拟拆迁区域

洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目，拆迁范围为洛龙区刘富村城中村，东邻焦枝铁路，西临车圪垱村，南至伊洛路，北至村庄用地边界。本项目拟拆迁区域占地面积约为 1320 亩，拟拆迁户数 2160 户，拟拆迁人口 6200 人。

项目扣除安置区及市政用地后，本项目可出让土地面积为 357 亩。

2、拟安置地点

拟安置地点：拟建安置房地点分为东区和西区两个地块，东区东至新伊大街，西至长夏门街，南至乐天路，北至乐天路；西区东至长厦门街，西至长夏西路，南至乐天路，北至用地界。

项目主要建设内容分为东区和西区两个地块建设，包括安置房住宅、配套商业、物管及配套用房、地下车库等主体工程建筑、装饰、安装等，以及安置房小区内道路、绿化、给排水、供配电和其他配套设施。

项目安置小区西区拟用地面积 66916.00 平方米（约 100.37 亩），拟建总建筑面积 301106.91 平方米。拟建地上建筑面积 190679.08 平方米，其中拟建安置住宅面积 183173.08 平方米，拟建商业建筑面积 5871.00 平方米，拟建开闭所 260.00 平方米，拟建物业用房 880.00 平方米，拟建社区综合服务设施 495.00 平方米；拟建地下建筑面积 110427.83 平方米；拟建公共绿地 5286.00 平方米；拟建全民健身场地 1585.00 平方米；拟建机动车停车位 1993 个，拟建非机动车停车位 1652 个；拟居住户数 1652 户，其中 90-144 平方米户型 1016 户，90 平方米以下户型 570 户，144 平方米以上户型 66 户；拟规划居住人数 5286 人。

项目安置小区东区拟用地面积 117817.00 平方米（约 176.73 亩），拟建总建筑面积 525445.11 平方米。拟建地上建筑面积 352628.82 平方米，其中拟建安置住宅面积 305706.82 平方米，拟建商业建筑面积 13327.00 平方米，拟建社区服务中心建筑面积 2250.00 平方米，拟建商务办公 22100.00 平方米，拟建幼儿园建筑面积 5700.00 平方米，拟建开闭所 260.00 平方米，拟建公厕 80.00 平方米，拟建垃圾收集站 150.00 平方米，拟建派出所 1200.00 平方米，拟建物业用房 1050.00 平

方米，拟建社区综合服务设施 805.00 平方米；拟建地下建筑面积 172816.29 平方米；拟建公共绿地 8589.00 平方米；拟建全民健身场地 2576.00 平方米；拟建机动车停车位 3926 个，拟建非机动车停车位 2684 个；拟居住户数 2684 户，其中 90-144 平方米户型 1736 户，90 平方米以下户型 618 户，144 平方米以上户型 330 户；拟规划居住人数 8589 人。

表 1-2 项目西区主要建设技术指标一览表

项目	单位	数值	备注
用地面积	m ²	66916.00	100.37 亩
规划总建筑面积	m ²	301106.91	
地上建筑面积	m ²	190679.08	
其中	住宅建筑面积	m ²	183173.08
	商业建筑面积	m ²	5871.00
	开闭所	m ²	260.00
	物业用房	m ²	880.00
	社区综合服务设施	m ²	495.00
地下建筑面积	m ²	110427.83	
建筑基底面积	m ²	9777.51	
计容建筑面积	m ²	190679.08	
建筑密度	%	14.61	
容积率	-	2.85	
绿地率	%	45.00%	
公共绿地	m ²	5286.00	
全民健身场地	m ²	1585.00	人均 0.30 m ²
住宅套数	套	1652.00	
144 m ² 以上户数	户	66.00	比例 4.00%
90 m ² -144 m ² 户数	户	1016.00	比例 61.50%
90 m ² 以下户数	户	570.00	比例 34.50%
规划居住人数	人	5286.00	3.20 人/户
机动车停车位	辆	1993.00	户均 1.21 辆
非机动车停车位	辆	1652.00	户均 1.00 辆

表 1-3 项目东区主要建设技术指标一览表

项目	单位	数值	备注
用地面积	m ²	117817.00	176.73 亩
规划总建筑面积	m ²	525445.11	
地上建筑面积	m ²	352628.82	
其中	住宅建筑面积	m ²	305706.82
	商业建筑面积	m ²	13327.00 包含生鲜超市 2000 m ²
	社区服务中心建筑面积	m ²	2250.00 包含老年日间照料中心 750 m ² 社区卫生站 120 m ² , 社区服务站 600 m ² 文化活动站 500 m ²
	商务办公	m ²	22100.00
	幼儿园	m ²	5700.00 十八班幼托
	开闭所	m ²	260.00
	公厕	m ²	80.00
	垃圾收集站	m ²	150.00
	派出所	m ²	1200.00
	物业用房	m ²	1050.00
社区综合服务设施	m ²	805.00	
地下建筑面积	m ²	172816.29	
建筑基底面积	m ²	19051.46	
计容建筑面积	m ²	352628.82	
建筑密度	%	16.17	
容积率	-	2.99	
绿地率	%	45.00%	
公共绿地	m ²	8589.00	
全民健身场地	m ²	2576.00	人均 0.30 m ²
住宅套数	套	2684.00	
144 m ² 以上户数	户	330.00	比例 12.30%
90 m ² -144 m ² 户数	户	1736.00	比例 64.68%
90 m ² 以下户数	户	618.00	比例 23.03%
规划居住人数	人	8589.00	3.20 人/户
机动车停车位	辆	3926.00	户均 1.46 辆
非机动车停车位	辆	2684.00	户均 1.00 辆

1.6 建设期

本项目建设期 36 个月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 437,695.37 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。项目资本金 325,695.37 万元，资本金来源于财政资金 313,695.37 万元、专项债券资金 12,000.00 万元；项目剩余建设资金 112,000.00 万元，资金来源于市场化融资 24,000.00 万元，专项债券资金 88,000.00 万元。

表 1-4 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
资本金	财政资金	30,000.00	100,000.00	183,695.37	313,695.37	71.67%
	专项债券资金	12,000.00	0.00	0.00	12,000.00	2.74%
建设资金	专项债券资金	38,000.00	30,000.00	20,000.00	88,000.00	20.11%
	市场化融资	12,000.00	12,000.00	0.00	24,000.00	5.48%
合计		92,000.00	142,000.00	203,695.37	437,695.37	100.00%
占比		21.02%	32.44%	46.54%	100.00%	

除专项债券、市场化融资及财政资金外，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.变更可研批复

2025 年 9 月 20 日，洛阳市洛龙区发展和改革委员会作出了《关于洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目变更业主的批复》，对项目业主单位、项目建设内容和规模、总投资及资金来源等予以批复。

2. 可研批复

洛阳市洛龙区发展和改革委员会于 2021 年 1 月 12 日作出《洛龙区发展和改革委员会关于洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目可行性研究报告的批复》(洛龙发改审批〔2021〕1 号)，原则同意本项目可行性研究报告，并对项目建设规模、总投资及资金来源等予以批复。

3. 用地及规划手续

洛阳市自然资源和规划局于 2020 年 12 月 31 日就本项目颁发《建设项目用地预审与选址意见书》(用字第 410300202000035 号)，认为本项目符合国土空间用途管制要求。

洛阳市自然资源和规划局于 2021 年 12 月 11 日就本项目颁发《建设用地规划许可证》(地字第 410300202100080 号)，认为本项目用地符合国土空间规划和用途管制要求。

4. 环评手续

洛阳市环境保护局洛龙环境保护分局于 2021 年 4 月 7 日就本项目出具《关于洛龙区刘富村城中村改造项目的情况说明》，认为本项目不涉及环境敏感区，无需进行环境影响评价。

综上，本项目已取得可研批复、变更批复、用地及规划手续，且属于环评豁免项目，各项手续真实有效，符合项目建设基本要求。

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。同时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及其他组合融资情况。

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

洛阳市洛龙区刘富村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。

本项目土地出让收入和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。本项目土地出让收入进行专项债券的还本付息资金，本项目的商铺出租出售收入、停车位出租出售收入和物业费收入进行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。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

本项目的项目单位、债券资金申请单位、项目资产登记单位均为洛阳龙跃产业投资有限公司。项目单位属于本级国企，且不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形，具备申请地方政府专项债的主体资

格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局转到项目单位在银行设立的专项账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位按照合同约定从专项账户向施工单位支付工程款。

本项目偿债资金来源是拆迁区域可供出让土地的出让金。快到债券还本付息节点时，地方财政将及时从土地出让基金账户中提取相应的资金，按照规定归拢到省财政用于兑付债券本息。不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

第二章 项目社会效益

2.1 项目的提出

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。过去五年，河南省累计分配保障房 90.2 万套，改造农村危房 85.9 万户。

河南省政府下发的《关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》，明确要求加大棚户区改造配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备、布局合理、运行安全、服务便捷。河南省各地要对 2014 年底前已开工的棚户区改造安置房等保障房小区配套基础设施情况进行排查，将配套基础设施不完备的项目列出清单，纳入本地配套基础设施建设计划。

洛龙区结合辖区实际，把棚户区改造作为城市内涵式发展的重要抓手，着力改善城市发展品质和人居环境，强力推进棚户改造，目前已形成了大拆迁、大建设的良好局面。

以改善居住环境、提升城市品质、促进服务业发展为目标，洛龙区高起点规划、高档次设计、高标准建设、快速推进棚户改造，着力打造美丽宜居新城区。精心谋划包装项目，加大招商引资力度，进一步提高项目签约落地率。该区积极借助中央、省、市棚户改造优惠政策，精心谋划，大力招商引资。组织各镇、办事处、产业园区按照全覆盖无缝隙原则，对辖区内未开发改造地块进行全面细致地的摸底排查，精心谋划包装棚户改造项目。明确国家对棚户区改造项目享受资

金筹措、土地支持、税费优惠等政策；明确项目所在区域的交通区位优势，把资源优势、区域优势转化为项目的独特吸引力，进而转化为前景良好的投资项目。充分利用人员关系，实行亲情招商；动员已在辖区投资兴业的老板，引荐新的投资者滚动发展，实施以商招商；坚持以诚招商，对客商投资兴业创造宽松良好的环境，说到做到，表里如一。在项目签约落地后，积极协调相关部门办理各种前期手续，协作推进相关事项，建好项目督查台账，落实具体责任单位及责任人，对项目进行全程跟踪优质服务，做到政府与投资商的持续协作，确保项目稳步持续推进。

该区持续开展棚户改造项目建设竞赛活动，坚守和谐征收（拆迁）底线，目前，已形成建设的良好局面。根据项目征收（拆迁）、建设以及投资任务完成、手续办理以及谋划招商项目签约落地等情况，制定棚户改造项目建设竞赛百分考核办法；对在建、计划开工、积极推进、谋划招商四类项目倒排工期，明确时间节点，明确具体任务，明确责任人员，明确办理时限；提升服务效能，完善县级领导分包、周上报、月督导、季排名、半年讲评、年终总评的工作机制和项目观摩活动机制，着力解决项目征收（拆迁）、进场、施工过程中的瓶颈和难题，加快项目前期手续办理及落地开工进度，推进项目攻坚，保障重点项目建设按时间节点稳步推进。

为了提升城市品质、改善人居环境，该区不断自我加压，健全完善有序、高效的工作运行机制，强力推进棚户改造工作，配套开工建设保障性棚户区安置房。

2.2 政策背景

本项目建设符合《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、河南省政府下发的《关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》、根据国务院《关于加强城市建设工作的通知》、《政洛〔2017〕27号》等政策文件要求。

2.3 社会效益

本项目改造完成后，未来杜村安置点将成为一个高档、低碳、节能、设施齐全、环境优美、宜商宜居的置业理想家园。通过城中村改造，进一步改善居民的住房条件和生活环境，完善城市基础设施，提高城市综合承载能力，不断把改革发展的成果惠及到广大人民群众。

2.4 经济效益

该项目的建设，符合国家和河南省有关城镇化建设管理政策，符合洛阳市城市发展总体规划，有利于推进洛阳市新型城镇化建设，加快洛阳市社会经济发展。同时，项目的实施还可以盘活土地资产，深化土地节约集约利用，提高土地利用效益，扩大税源，增加财政收入，是拉动城镇经济发展的一个重要的增长点。最后，项目建设将会提供大量的劳动就业岗位，缓解社会就业压力，激活相关产业发展，成为洛阳市经济社会快速发展的一个重要支撑。

2.5 项目公益性

城中村改造既是重大民生工程，也是重大发展工程。通过加快城

中村改造，让更多的城中村居民住房条件早日得到改善，有利于缓解城市内部二元结构矛盾，增强城市对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为核心的新型城镇化建设；有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题；有利于增加普通商品住房供应，拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目投资估算范围，包含工程费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15号；

2.国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

3.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA01-31-2016);

4.《河南省通用安装工程预算定额》(HA02-31-2016);

5.《河南省市政工程预算定额》(HAA1-31-2016);

6.《洛阳市工程造价》当期；

7.洛阳市地区现行其他收费文件及标准。

3.3 投资估算表

本项目总投资为 437,695.37 万元（含建设期利息 5,850 万元，由财政资金支付），其中征地拆迁前期费用拟为 103,614.00 万元，占比 23.67%；工程建设及其他费用拟为 318,172.73 万元，占比 72.69%；预备费用拟为 15,908.64 万元，占比 3.63%。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	单 位	工程量	估算造价(万元)					单位造价(元/单位)
				建筑工程费用	设备购置费用	安装工程费用	其他费用	合计	
一	征地拆迁前期费用							103614.00	103614.00
1	征地费						17160.00	17160.00	
2	拆迁费用						85292.40	85292.40	
3	土地报批费用						1161.60	1161.60	
二	工程建设及其他费用			281424.83	1433.75	24811.82	10502.33	318172.73	
(一)	工程建设费用			281424.83	1433.75	24811.82		307670.40	
1	房屋建筑安装	m ²	826552.02	270774.53		24796.56		295571.09	
1.1	住宅建筑	m ²	488879.90	156441.57		14666.40		171107.97	3500
1.1.1	土建	m ²	488879.90	127108.77				127108.77	2600
1.1.2	装饰	m ²	488879.90	29332.79				29332.79	600
1.1.3	安装	m ²	488879.90			14666.40		14666.40	300
1.1.3.1	给排水	m ²	488879.90			3911.04		3911.04	80
1.1.3.2	消防	m ²	488879.90			4399.92		4399.92	90
1.1.3.3	强电	m ²	488879.90			3422.16		3422.16	70
1.1.3.4	弱电	m ²	488879.90			2933.28		2933.28	60
1.2	商业建筑	m ²	19198.00	6143.36		575.94		6719.30	3500
1.2.1	土建	m ²	19198.00	4991.48				4991.48	2600
1.2.2	装饰	m ²	19198.00	1151.88				1151.88	600
1.2.3	安装	m ²	19198.00			575.94		575.94	300
1.2.3.1	给排水	m ²	19198.00			153.58		153.58	80
1.2.3.2	消防	m ²	19198.00			172.78		172.78	90
1.2.3.3	强电	m ²	19198.00			134.39		134.39	70
1.2.3.4	弱电	m ²	19198.00			115.19		115.19	60
1.3	商务办公	m ²	22100.00	7514.00		663.00		8177.00	3700
1.3.1	土建	m ²	22100.00	6077.50				6077.50	2750
1.3.2	装饰	m ²	22100.00	1436.50				1436.50	650
1.3.3	安装	m ²	22100.00			663.00		663.00	300
1.3.3.1	给排水	m ²	22100.00			176.80		176.80	80
1.3.3.2	消防	m ²	22100.00			198.90		198.90	90
1.3.3.3	强电	m ²	22100.00			154.70		154.70	70
1.3.3.4	弱电	m ²	22100.00			132.60		132.60	60

1.4	社区服务中心	m ²	2250.00	720.00		67.50		787.50	3500
1.4.1	土建	m ²	2250.00	585.00				585.00	2600
1.4.2	装饰	m ²	2250.00	135.00				135.00	600
1.4.3	安装	m ²	2250.00			67.50		67.50	300
1.4.3.1	给排水	m ²	2250.00			18.00		18.00	80
1.4.3.2	消防	m ²	2250.00			20.25		20.25	90
1.4.3.3	强电	m ²	2250.00			15.75		15.75	70
1.4.3.4	弱电	m ²	2250.00			13.50		13.50	60
1.5	幼儿园	m ²	5700.00	1995.00		171.00		2166.00	3800
1.5.1	土建	m ²	5700.00	1596.00				1596.00	2800
1.5.2	装饰	m ²	5700.00	399.00				399.00	700
1.5.3	安装	m ²	5700.00			171.00		171.00	300
1.5.3.1	给排水	m ²	5700.00			45.60		45.60	80
1.5.3.2	消防	m ²	5700.00			51.30		51.30	90
1.5.3.3	强电	m ²	5700.00			39.90		39.90	70
1.5.3.4	弱电	m ²	5700.00			34.20		34.20	60
1.6	开闭所	m ²	520.00	166.40		15.60		182.00	3500
1.6.1	土建	m ²	520.00	135.20				135.20	2600
1.6.2	装饰	m ²	520.00	31.20				31.20	600
1.6.3	安装	m ²	520.00			15.60		15.60	300
1.6.3.1	给排水	m ²	520.00			4.16		4.16	80
1.6.3.2	消防	m ²	520.00			4.68		4.68	90
1.6.3.3	强电	m ²	520.00			3.64		3.64	70
1.6.3.4	弱电	m ²	520.00			3.12		3.12	60
1.7	物业用房	m ²	1930.00	617.60		57.90		675.50	3500
1.7.1	土建	m ²	1930.00	501.80				501.80	2600
1.7.2	装饰	m ²	1930.00	115.80				115.80	600
1.7.3	安装	m ²	1930.00			57.90		57.90	300
1.7.3.1	给排水	m ²	1930.00			15.44		15.44	80
1.7.3.2	消防	m ²	1930.00			17.37		17.37	90
1.7.3.3	强电	m ²	1930.00			13.51		13.51	70
1.7.3.4	弱电	m ²	1930.00			11.58		11.58	60
1.8	社区综合服务设施	m ²	1300.00	416.00		39.00		455.00	3500
1.8.1	土建	m ²	1300.00	338.00				338.00	2600
1.8.2	装饰	m ²	1300.00	78.00				78.00	600
1.8.3	安装	m ²	1300.00			39.00		39.00	300
1.8.3.1	给排水	m ²	1300.00			10.40		10.40	80
1.8.3.2	消防	m ²	1300.00			11.70		11.70	90
1.8.3.3	强电	m ²	1300.00			9.10		9.10	70

1.8.3.4	弱电	m ²	1300.00			7.80		7.80	60
1.9	其他建筑用房	m ²	1430.00	457.60		42.90		500.50	3500
1.9.1	土建	m ²	1430.00	371.80				371.80	2600
1.9.2	装饰	m ²	1430.00	85.80				85.80	600
1.9.3	安装	m ²	1430.00			42.90		42.90	300
1.9.3.1	给排水	m ²	1430.00			11.44		11.44	80
1.9.3.2	消防	m ²	1430.00			12.87		12.87	90
1.9.3.3	强电	m ²	1430.00			10.01		10.01	70
1.9.3.4	弱电	m ²	1430.00			8.58		8.58	60
1.10	地下建筑	m ²	283244.12	96303.00		8497.32		104800.32	3700
1.10.1	土建	m ²	283244.12	79308.35				79308.35	2800
1.10.2	装饰	m ²	283244.12	16994.65				16994.65	600
1.10.3	安装	m ²	283244.12			8497.32		8497.32	300
1.10.3.1	给排水	m ²	283244.12			1699.46		1699.46	60
1.10.3.2	消防	m ²	283244.12			2265.95		2265.95	80
1.10.3.3	强电	m ²	283244.12			1699.46		1699.46	60
1.10.3.4	弱电	m ²	283244.12			1416.22		1416.22	50
1.10.3.5	通风	m ²	283244.12			1416.22		1416.22	50
2	总图及附属工程			10650.30	101.75	15.26		10767.32	
2.1	给排水	m	826552.02	2066.38				2066.38	25
2.2	供配电	m	826552.02	2479.66				2479.66	30
2.3	污水和垃圾处理	m ²	247.20	31.31	101.75	15.26		148.32	6000
2.4	二次供水	m ²	826552.02	1487.79				1487.79	18
2.5	照明工程	m ²	826552.02	1487.79				1487.79	18
2.6	景观绿化	m ²	83129.85	1496.34				1496.34	180
2.7	道路硬化	m ²	72774.18	1601.03				1601.03	220
3	设备及工器具购置				1332			1332.00	
3.1	电梯	台	74		1332			1332.00	180000
(二)	工程建设其他费用						10502.33	10502.33	
1	建设单位管理费						1230.68	1230.68	
2	工程监理费						1907.56	1907.56	
3	工程项目前期咨询费						184.60	184.60	
4	工程勘察费						615.34	615.34	
5	工程设计费						3230.54	3230.54	
6	环境影响咨询服务费						61.53	61.53	

7	场地准备及临时施设费					1538.35	1538.35	
8	工程保险费					923.01	923.01	
9	招标代理服务费					67.69	67.69	
10	工程造价咨询费					323.05	323.05	
11	竣工图编制费					258.44	258.44	
12	施工图审查费					161.53	161.53	
三	预备费					15908.64	15908.64	
1	基本预备费					15908.64	15908.64	
2	涨价预备费							
四	项目总投资			281424.83	1433.75	24811.82	130024.97	437695.37

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。

3.4 专项债券形成资产情况

资产类型		数量	预估价值	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	上缴财政比例
一级科目	二级科目							
无形资产	土地	357 亩	103,614.00	洛阳龙跃产业投资有限公司	洛阳龙跃产业投资有限公司	土地出让收入	是	0.46
固定资产	商铺	19,198.00 m ²	13,657.36	洛阳龙跃产业投资有限公司	洛阳龙跃产业投资有限公司	商铺出租出售收入	是	0.15
	物业费	488,879.90 m ²	270,774.53	洛阳龙跃产业投资有限公司	洛阳龙跃产业投资有限公司	物业费收入	是	
	停车场	5919 个	96,303.00	洛阳龙跃产业投资有限公司	洛阳龙跃产业投资有限公司	停车场出租出售收入	是	

第四章 项目专项债券融资方案

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. 项目可行性研究报告及批复。

4.2 债券使用计划及期限

本项目总投资 437,695.37 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。项目资本金 325,695.37 万元，资本金来源于财政资金 313,695.37 万元、专项债券资金 12,000.00 万元；项目剩余建设资金 112,000.00 万元，资金来源于市场化融资 24,000.00 万元，专项债券资金 88,000.00 万元。

1. 资本金及来源

本项目资本金 325,695.37 万元，占比 74.41%。资本金来源于自筹资金、专项债券资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。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

本项目计划申请债券资金总额 100,000.00 万元，其中计划 2025 年申请 50,000.00 万元，2026 年申请 30,000.00 万元，2027 年申请 20,000.00；2025 年 9 月已发行 1,000.00 万元，本次申请 49,000.00 万元；假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每一年付息一次，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

与银行签订的借款合同用于洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目项目建设，借款金额为 24,000.00 万元，借款期限为 20 年，借款利率按照 4.20% 计算。

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 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。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

1、本次申请债券

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第一年		50,000.00		50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
第二年	50,000.00	30,000.00		80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
第三年	80,000.00	20,000.00		100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第四年	100,000.00			100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第五年	100,000.00			100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第六年	100,000.00			100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第七年	100,000.00		50,000.00	50,000.00	4.50%	4,500.00	54,500.00
第八年	50,000.00		30,000.00	20,000.00	4.50%	2,250.00	32,250.00
第九年	20,000.00		20,000.00	0.00	4.50%	900.00	20,900.00
合计		100,000.00	100,000.00			31,500.00	131,500.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

2. 市场化融资应付本息

根据项目进度及资金使用需求，本项目市场化融资 24,000.00 万元，与银行签订的借款合同用于洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目，借款金额为 24,000.00 万元，借款期限为 20 年，借款利率按照 4.20% 计算。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

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
第 1 年		12,000.00		24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 2 年	24,000.00	12,000.00		24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 3 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 4 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 5 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 6 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 7 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 8 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 9 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 10 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 11 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 12 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 13 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 14 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 15 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 16 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 17 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 18 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 19 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 20 年	24,000.00		24,000.00		4.20%	1,008.00	25,008.00
合计		24,000.00	24,000.00			20,160.00	44,160.00

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重大不利影响；

(7) 根据国家年度统计公报，2022 年、2023 年、2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅为 0.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.00% 的平均增长率逐年递增；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 4 年。

2.项目运营收入分析

表 5-3 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	安置住房	土地出让收入	229,245.40	80.66%
2	商铺和地下停车场	商铺出租出售收入、物业费收入、停车场出租出售收入	54,980.17	19.34%
合计			284,225.57	100.00%

(1) 拟出让面积

本项目的收入来源于棚户区改造完成后相关土地出让收益，本项目可供出让的土地面积为 357 亩，规划用途为普通商品住房用地。

(2) 出让价格

土地的交易价格按照周边历史可比土地的交易价格进行测算，具体如下：

表 5-4 土地出让价格参考表

序号	位置	用途	合同签订日期	亩数	出让金(万元)	价格(万元/亩)
1	涧西区郑州路与乐业路西北角、西南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2021-5-19	59.67	52,330.00	876.98
2	瀍河区启明南路与下园东路西北角	城镇住宅-普通商品住房用地	2021-06-21	10.36	7,662.00	739.89
3	老城区九都东路以南、金业路以东	城镇住宅-普通商品住房用地	2021-6-23	16.23	16,454.00	1013.99
4	伊滨区兰台路与道湛街西南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2021-6-23	109.49	80,933.00	739.18
5	西工区瀍涧大道以南、国花路以东	城镇住宅-普通商品住房用地	2021-06-21	4.03	2,975.00	737.99
平均值						802.68

经测算，上述地块的平均单价为 802.68 万元/亩。参照上述土地出让信息，基于谨慎考虑，本项目的土地的交易价格按照平均值 802.68 万元/亩的 80%（642.144 万元/亩）确认。假设项目可出让土地分五年出让完毕。

项目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	合计
出让收入	45,849.08	45,849.08	45,849.08	45,849.08	45,849.08	229,245.40
土地出让面积	71.40	71.40	71.40	71.40	71.40	357.00
土地出让价格	642.14	642.14	642.14	642.14	642.14	3,210.70

3.项目运营成本分析

本项目运营成本主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
上缴省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	30.00 元/平方米*30%
新增建设用地有偿使用费	20.00 元/平方米
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3%
2、土地征收补偿费用	

类型	征收标准
支付土地出让业务费	按照土地出让收入的 3%
3、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	合计
上缴省财政费用	1,375.47	1,375.47	1,375.47	1,375.47	1,375.47	6,877.35
农业土地开发基金	42.84	42.84	42.84	42.84	42.84	214.20
国有土地收益基金	916.98	916.98	916.98	916.98	916.98	4,584.90
新增建设用地有偿使用费	95.20	95.20	95.20	95.20	95.20	476.00
土地出让业务费	916.98	916.98	916.98	916.98	916.98	4,584.90
保障性安居工程资金	1,375.47	1,375.47	1,375.47	1,375.47	1,375.47	6,877.35
教育资金	4,112.61	4,112.61	4,112.61	4,112.61	4,112.61	20,563.05
农田水利建设资金	4,112.61	4,112.61	4,112.61	4,112.61	4,112.61	20,563.05
合计	12,948.16	12,948.16	12,948.16	12,948.16	12,948.16	64,740.80

4.净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

年度	土地收入	土地成本	项目收益
第3年	45,849.08	12,948.16	32,900.92
第4年	45,849.08	12,948.16	32,900.92
第5年	45,849.08	12,948.16	32,900.92
第6年	45,849.08	12,948.16	32,900.92
第7年	45,849.08	12,948.16	32,900.92
第8年	45,849.08	12,948.16	32,900.92

年度	土地收入	土地成本	项目收益
合计	229,245.40	64,740.88	164,504.60

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-5 项目现金流量分析表

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	229,245.40				45,849.08	45,849.08	45,849.08	45,849.08	45,849.08	
经营活动支出(含税费)	64,740.80				12,948.16	12,948.16	12,948.16	12,948.16	12,948.16	
经营活动产生的现金净额	164,504.60				32,900.92	32,900.92	32,900.92	32,900.92	32,900.92	
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出(含建设期利息)	437,695.37	92,000.00	142,000.00	203,695.37						
投资活动产生的现金净额	-437,695.37	-92,000.00	-142,000.00	-203,695.37						
三、融资活动产生的现金										
自有资金	313,695.37	30,000.00	100,000.00	183,695.37						
债券资金	100,000.00	50,000.00	30,000.00	20,000.00						
银行借款	24,000.00	12,000.00	12,000.00							
偿还债券本金	100,000.00							50,000.00	30,000.00	20,000.00

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
偿还银行借款本金										
支付债券利息	21,150.00				4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	2,250.00	900.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	292,545.37	80,000.00	130,000.00	203,695.37	-4,500.00	-4,500.00	-4,500.00	-54,500.00	-32,250.00	-20,900.00
四、净现金流量	43,354.60				28,400.92	28,400.92	28,400.92	-21,599.08	650.92	-20,900.00
五、累计现金流量	43,354.60				28,400.92	56,801.84	85,202.76	63,603.68	64,254.60	43,354.60

6.专项收入成本分析

(1) 商铺出租出售收入

①出租数量

根据可行性研究报告，本项目建设商铺 19,198.00 m²，可全部出租。

②出租价格

经对当地 58 同城等网络平台内出租信息进行整合，项目所在地及周边出租单价如下：

序号	项目	类型	面积 (m ²)	单价 (元/m ² /月)
1	洛阳市洛龙区龙和西街	商铺	220.00	29.54
2	洛龙区泉舜财富中心 牡丹大道	商铺	210.00	30.95
3	洛龙区关圣街	商铺	330.00	30.03
平均取数				30.17

The screenshot shows a listing for a 220m² shop in Luoyang. The listing details are as follows:

- 租金:** 6500 元/月 (0.99 元/m²/天)
- 面积:** 220m²
- 类型:** 社区底商 (Community Ground Floor Shop)
- 租期:** 12 个月 (12 Months)
- 区域:** 洛龙 - 大学城 (Luoyang - University City)
- 地址:** 河南省洛阳市洛龙区龙和西街 (No. 220, Xizhong Street, Luoyang City, Henan Province)
- 房东信息:** 先生 (Mr.), 已在58注册13年 (Registered for 13 years), 已实名认证 (Name verified).
- 联系方式:** 点击查看电话 (Click to view phone number).
- 其他:** 在线沟通 (Online communication).

洛阳58同城 > 洛阳房产信息 > 洛阳商铺出租 > 洛龙商铺出租 > 泉舜财富中心商铺出租

(出租) 泉舜商圈 地铁口 行业不限 车位充足 出行方便 车位充足

临街门面 价格可面议 随时入驻 随时可看 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 更新于2025-07-24


6500 元/月 1.03元/m²/天 (价格可面议)
210m²

建筑面积

临街门面

物业类型

12个月

起租期

楼 盘：泉舜锦泉苑牡丹大道商铺

地 址：洛龙 - 泉舜财富中心 牡丹大道 [地图](#)

高鹏飞 ★★★★★

洛阳维度房地产经纪有限公司

主营商圈：洛龙区开元湖等 [查看TA的房源>](#)
[点击查看电话](#)


洛阳58同城 > 洛阳房产信息 > 洛阳商铺出租 > 洛龙商铺出租 > 关林商贸城商铺出租

(出租) 面积大 位置好 小八中旁

临街门面 临街 更新于2025-09-15


1 万/月 1.01元/m²/天
330m²

建筑面积

临街门面

物业类型

12个月

起租期

区 域：洛龙 - 关林商贸城

地 址：关圣街/白圭街(路口) [地图](#)

常宇洋

个人 已在58注册1年

已实名认证

[点击查看电话](#)

根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合建设内容特点，本项目运营期第一年出租单价按照 29.00 元/m²/月进行测算，考虑物价上涨的因素，之后每三年按照 2.00% 的增长率进行增长。

③负荷率

经过谨慎性考虑，运营期内负荷率按照第一年 75.00%、第二年 80.00%、第三年 85.00%、第四年 90.00%、第五年及以后年度按照 95.00% 进行测算。

④商铺出售收入

经过谨慎性考虑，在运营期的第 21 年、22 年和 23 年（银行贷款偿还本息的第 18 年、第 19 年以及第 20 年）对商铺进行出售，每年的出售 4,000.00 平方米。

出售价格如下

经对当地 58 同城等网络平台内信息进行整合，项目所在地及周边单价如下：

序号	项目	类型	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)
1	洛龙区关林街道广利街	商铺	105.00	11,900.00
2	洛龙区开元大道厚载门街口	商铺	110.00	11,600.00
3	洛龙区宝龙城市广场	商铺	103.63	12,500.00
平均取数				12,000.00

The screenshot shows a listing on the 58同城·房产 platform. The listing details are as follows:

- (出售) 真检漏，纯一层，13米弧形拐角铺，方正户型好，低于买进价出售**
- 125 万元** (1.19万/m²) (价格可面议)
- 105m²** 建筑面积
- 临街门面** 物业类型
- 1层/共1层** 楼层
- 区域: 洛龙 - 关林商贸城**
- 地址: 河南省洛阳市洛龙区关林街道广利街**
- 高鹏飞** ★★★★★ (评价)
- 洛阳维度房地产经纪有限公司**
- 主营商圈: 洛龙区开元湖等** 查看TA的房源 >
- 点击查看电话** (Call icon)
- 在线沟通** (Message icon)

58同城·房产

洛阳58同城 > 洛阳房产信息 > 洛阳商铺出售 > 洛龙商铺出售 > 开元湖商铺出售

(出售)！成熟商圈，人流必经之地，好位置，价格低！

临街门面 价格可面议 随时入驻 随时可看 临街 可明火 上水 下水 380V 外摆区 更新于2025-09-11



128 万元 1.16万/m² (价格可面议)

110m²

建筑面积

临街门面

1-2层/共2层

物业类型

楼层

区域：洛龙 - 开元湖

地址：开元大道厚载门口-公交车站-洛阳市洛龙区

地图



马国柱 ★★★☆☆

洛阳维度房地产经纪有限公司

主营商圈：洛龙区开元湖等 查看TA的房源 >

点击查看电话



在线沟通

58同城·房产

洛阳58同城 > 洛阳房产信息 > 洛阳商铺出售 > 洛龙商铺出售 > 宝龙城市广场商铺出售

(出售) 宝龙水系街原价卖临街门面带租约诚意出售

临街门面 随时可看 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 外摆区 更新于2025-07-01



130 万元 1.25万/m²

103.63m²

建筑面积

临街门面

1-2层/共2层

物业类型

楼层

楼盘：宝龙城市广场商铺

地址：洛龙 - 宝龙城市广场 开元大道

地图



赵月玲 ★★★☆☆

主营商圈：涧西区广州市场等 查看TA的房源 >

点击查看电话



在线沟通

根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合建设内容特点，

本项目出售价格是 9,000.00 元/m²。

(2) 物业费收入

① 面积

根据可行性研究报告，本项目可收取物业费的面积是 488,879.90

m^2 。

②价格

经对当地 58 同城等网络平台内信息进行整合，项目所在地及周边单价如下：

序号	项目	类型	单价（元/ $\text{m}^2/\text{月}$ ）
1	洛龙区建业龙城南区	物业	1.35
2	洛龙区泉舜财富中心	物业	1.35
平均价			1.35



建筑年代： 2016
建筑类型： 高层
物业公司： 河南建业物业管理有限公司
物业费用： 1.35元/平米/月
所属商圈： 洛龙 / 泉舜财富中心

小区地图





建筑年代: 2012
建筑类型: 超高层
物业公司: 洛阳泉舜物业服务有限公司
物业费用: 1.35元/平米/月
所属商圈: 洛龙 / 泉舜财富中心

小区地图



根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合项目位置情况的特点，本项目运营期第一年出租单价按照 1.25 元/ m^2 /月进行测算，考虑物价上涨的因素，之后每三年按照 2.00% 的增长率进行增长。

③负荷率

经过谨慎性考虑，运营期内负荷率按照第一年 75.00%、第二年 80.00%、第三年 85.00%、第四年 90.00%、第五年及以后年度按照 95.00% 进行测算。

(3) 停车位出租出售收入

①出租数量

根据可行性研究报告，本项目建设停车位 5919 个，可全部出租。

②出租价格

经对当地 58 同城等网络平台内出租信息进行整合，项目所在地及周边出租单价如下：

序号	项目	类型	单价（元/m ² /月）
1	洛龙区、政和街亚威卓越	停车位	350.00
2	洛龙区古城路盛唐至尊	停车位	300.00
			325.00

58同城·房产

洛阳58同城 > 洛阳房产信息 > 洛阳车位出租 > 洛龙车位出租 > 政和路车位出租

(出租) 位于亚威国际地下一层, 为封闭卷帘门车库

随时入驻 随时可看 价格可面议 转让费可面议 更新于2025-08-21



350 元/月 0.24元/m²/天 (费用可面议)

47.75m² **地下车库** **面议**

建筑面积 车位类型 支付方式

区域: 洛龙 - 政和路 地址: 亚威卓越国际广场 [地图](#)

 李先生
个人
已在58注册13年
 已实名认证

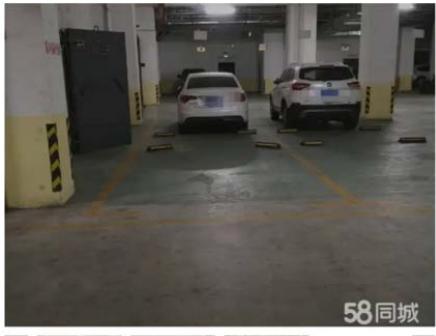
 电话联系TA  在线沟通

58同城·房产

洛阳58同城 > 洛阳房产信息 > 洛阳车位出租 > 洛龙车位出租 > 古城路车位出租

(出租) 车位出租或出售 价格面议

租金含物业费 更新于2025-08-12



300 元/月 0.5元/m²/天

20m² **地下车库** **面议**

建筑面积 车位类型 支付方式

区域: 洛龙 - 古城路 地址: 盛唐至尊20号楼 [地图](#)

 陈昊
个人
已在58注册10年
 已实名认证

 电话联系TA  在线沟通

根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合项目位置情况的特点，本项目运营期第一年出租单价按照 290 元/ m^2 /月进行测算，考虑物价上涨的因素，之后每三年按照 2.00% 的增长率进行增长。

③负荷率

经过谨慎性考虑，运营期内负荷率按照第一年 75.00%、第二年 80.00%、第三年 85.00%、第四年 90.00%、第五年及以后年度按照 95.00% 进行测算。

④停车位出售收入

经过谨慎性考虑，在运营期的第 21 年、22 年和 23 年（银行贷款偿还本息的第 18 年、第 19 年以及第 20 年）对停车位进行出售，每年出售 1000 个。

出售价格如下

经对当地 58 同城等网络平台内信息进行整合，项目所在地及周边单价如下：

序号	项目	类型	价格（元）
1	洛龙区古城路阳光双溪布洛	停车位	80,000.00
2	洛龙区宝龙城市广场	停车位	69,000.00
3	洛龙区中成钰泷府	停车位	70,000.00
			73,000.00



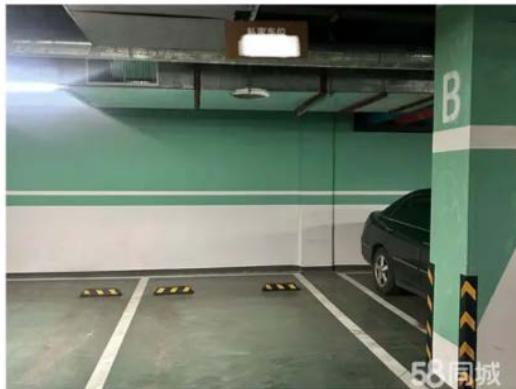
请输入房源相关信息

搜房源

洛阳58同城 > 洛阳房产信息 > 洛阳车位出售 > 洛龙车位出售 > 古城路车位出售

(出售) 洛龙区古城路旁阳光双溪布洛一期地下停车位

更新于2025-08-31



8万元 6153.85元/m²

13m²

建筑面积

地下车库

车位类型

面议

首付

区域: 洛龙 - 古城路

地址: 阳光双溪布洛

地图



王先生

个人

已在58注册13年

已实名认证

电话联系TA

在线沟通



请输入房源相关信息

搜房源

洛阳58同城 > 洛阳房产信息 > 洛阳车位出售 > 洛龙车位出售 > 宝龙城市广场车位出售

(出售) 绿都塞纳春天, 六号楼前, 负二层车位

价格可面议

更新于2025-08-17



6.9万元 4600元/m² (价格可面议)

15m²

建筑面积

地下车库

车位类型

面议

首付

区域: 洛龙 - 宝龙城市广场

地址: 河南省洛阳市洛龙区关林街道厚载门街与香山...

地图



李武伟

个人

已在58注册8年

已实名认证

电话联系TA

在线沟通



请输入房源相关信息 搜索

洛阳58同城 > 洛阳房产信息 > 洛阳车位出售 > 洛龙车位出售 > 洛龙周边车位出售

(出售) 蓝光钰泷府1期3号楼负一层, 位置好, 出行方便

随时入住 更新于2025-08-26

7 万元 5833.33元/m²

12m² 建筑面积 地下车库 车位类型 面议

区域: 洛龙 - 洛龙周边 首付

地址: 中成钰泷府 地图

李伟 个人 已在58注册7年
已实名认证

电话联系TA 在线沟通

根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合建设内容特点，本项目出售价格是 53,000.00 元/个。

(4) 外购燃料及动力费

本项目年用电量为 15.56 万度，电价根据河南省电网价格销售表，按 0.61 元/度测算；年用水量为 6.07 万吨，根据当地水价情况，非居民用水价格按照 4.30 元/吨测算。考虑物价上涨因素，项目运营期电价、水价均按照每年 2.00% 增长率增长。

(5) 工资及福利费

本项目劳动定员 10 人，其中管理人员 3 人，维修技术人员 2 人，后勤服务人员 5 人。根据河南省统计局公布的河南省就业人员平均工资显示：2020 年、2021 年、2022 年居民服务业人员年平均工资分别为 39,463.00 元、40,101.00 元和 40,790.00 元；故假设本项目人均工资及福利按 5.00 万元/年/人计算。考虑物价上涨因素，项目运营期人均

工资及福利费按照每年 2.00% 增长率增长。

(6) 维修护理费

本项目运营期第一年的修理费按固定资产的 0.06% 计算，随后每一年在前一年的基础上增长 2.00%。

(7) 管理及其他费用

管理及其他费用按照每年营业收入的 1.00% 计算，运营期内随着每年营业收入的增长而增长。

(8) 税费

①增值税：根据增值税规定，增值税进项税水费按 9.00% 计算，电费、维修护理费、充电桩重置成本按 13.00% 计算，管理及其他费用按 6.00% 测算；增值税销项厂房出租收入、停车位出租收入、办公楼出租收入增值税率为 9.00%，充电桩收入增值税率为 13.00%；

②附加税：本项目附加税包含城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，附加税根据增值税税额的 5.00%、3.00% 和 2.00% 计算；

③房产税：房产税以房产租金收入为计税依据，税率为 12.00%；

④企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》，本项目的企业所得税税率为 25.00%，企业所得税按照每年收益扣除前期开办费用摊销及固定资产投资折旧、专项债券利息金额后计算（前期开办费用摊销及固定资产投资折旧按照总投资摊销折旧年限 30 年计算）。

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据见下表。

表 5-6 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
一	营业收入	54,980.17	1,179.80	1,258.45	1,337.10	1,446.72	1,527.08	1,527.08	1,560.04
1	商铺出租出售收入	21,775.15	501.07	534.47	567.88	613.31	647.38	647.38	660.29
	面积 (m ²)		19,198.00	19,198.00	19,198.00	19,198.00	19,198.00	19,198.00	19,198.00
	价格 (元/m ² /月)	-	29.00	29.00	29.00	29.58	29.58	29.58	30.17
	月份	-	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	-	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	物业费收入	14,485.08	549.99	586.66	623.32	675.83	713.37	713.37	730.09
	面积 (m ²)		488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90
	价格 (元/m ² /月)	-	1.25	1.25	1.25	1.28	1.28	1.28	1.31
	月份	-	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	-	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	停车位出租出售收入	18,719.94	128.74	137.32	145.90	157.58	166.33	166.33	169.66
	数量 (个)		5,919.00	5,919.00	5,919.00	5,919.00	5,919.00	5,919.00	5,919.00
	单价 (元个/月)	-	290.00	290.00	290.00	295.80	295.80	295.80	301.72

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
	月份	-	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	成本支出	10,318.50	420.14	431.89	443.74	457.46	469.72	477.21	486.75
1	燃料动力费	857.25	35.59	36.30	36.99	37.70	38.40	39.10	39.87
	电费	221.72	9.49	9.65	9.80	9.96	10.11	10.27	10.43
	水费	635.53	26.10	26.65	27.19	27.74	28.29	28.83	29.44
2	人员工资及福利	1,213.60	50.00	51.00	52.00	53.00	54.10	55.20	56.30
3	维修护理费	6,380.85	262.62	267.87	273.23	278.69	284.26	289.95	295.75
4	管理及其他费用	549.78	11.80	12.58	13.37	14.47	15.27	15.27	15.60
5	税费	1,317.02	60.13	64.14	68.15	73.60	77.69	77.69	79.23
三	净收益	44,661.67	759.66	826.56	893.36	989.26	1,057.36	1,049.87	1,073.29

(续)

序号	项目	第8年	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	1,560.04	1,560.04	1,593.28	1,593.28	1,593.28	1,627.03	1,627.03	1,627.03
1	商铺出租出售收入	660.29	660.29	673.42	673.42	673.42	686.99	686.99	686.99
	面积 (m ²)	19,198.00	19,198.00	19,198.00	19,198.00	19,198.00	19,198.00	19,198.00	19,198.00
	价格 (元/m ² /月)	30.17	30.17	30.77	30.77	30.77	31.39	31.39	31.39
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12

序号	项目	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	物业费收入	730.09	730.09	746.81	746.81	746.81	763.53	763.53	763.53
	面积 (m ²)	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90
	价格 (元/m ² /月)	1.31	1.31	1.34	1.34	1.34	1.37	1.37	1.37
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	停车位出租出售收入	169.66	169.66	173.05	173.05	173.05	176.51	176.51	176.51
	数量 (个)	5,919.00	5,919.00	5,919.00	5,919.00	5,919.00	5,919.00	5,919.00	5,919.00
	单价 (元个/月)	301.72	301.72	307.75	307.75	307.75	313.91	313.91	313.91
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	成本支出	494.53	502.42	512.44	520.69	529.11	539.63	548.41	557.33
1	燃料动力费	40.63	41.39	42.15	42.92	43.74	44.56	45.38	46.21
	电费	10.58	10.74	10.89	11.05	11.20	11.36	11.51	11.67
	水费	30.05	30.65	31.26	31.87	32.54	33.20	33.87	34.54
2	人员工资及福利	57.40	58.50	59.70	60.90	62.10	63.30	64.60	65.90
3	维修护理费	301.67	307.70	313.85	320.13	326.53	333.06	339.72	346.51
4	管理及其他费用	15.60	15.60	15.93	15.93	15.93	16.27	16.27	16.27
5	税费	79.23	79.23	80.81	80.81	80.81	82.44	82.44	82.44

序号	项目	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
三	净收益	1,065.51	1,057.62	1,080.84	1,072.59	1,064.17	1,087.40	1,078.62	1,069.70

(续)

序号	项目	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
一	营业收入	1,661.07	1,661.07	9,680.25	9,680.25	9,680.25
1	商铺出租出售收入	700.78	700.78	3,600.00	3,600.00	3,600.00
	面积 (m ²)	19,198.00	19,198.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	价格 (元/m ² /月)	32.02	32.02	9,000.00	9,000.00	9,000.00
	月份	12	12			
	负荷率	95.00%	95.00%			
2	物业费收入	780.25	780.25	780.25	780.25	780.25
	面积 (m ²)	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90
	价格 (元/m ² /月)	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
	月份	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	停车位出租出售收入	180.04	180.04	5,300.00	5,300.00	5,300.00
	数量 (个)	5,919.00	5,919.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	单价 (元个/月)	320.19	320.19	53,000.00	53,000.00	53,000.00
	月份	12	12	-	-	-

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	负荷率	95.00%	95.00%			
二	成本支出	568.53	577.93	583.68	593.47	603.42
1	燃料动力费	47.19	48.22	49.26	50.30	51.35
	电费	11.98	12.29	12.60	12.91	13.23
	水费	35.21	35.93	36.66	37.39	38.12
2	人员工资及福利	67.20	68.50	69.90	71.30	72.70
3	维修护理费	353.44	360.51	367.72	375.07	382.57
4	管理及其他费用	16.61	16.61	96.80	96.80	96.80
5	税费	84.09	84.09	-	-	-
三	净收益	1,092.54	1,083.14	9,096.57	9,086.78	9,076.83

5.3 项目本息覆盖倍数

经测算，在洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.02 倍。具体如下：

金额单位：人民币万元

融资类型	收入来源	收入金额	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
专项债券	土地出让收入	229,245.40	164,504.60	100,000.00	131,500.00	1.25
市场化融资	商铺出租出售收入、物业费收入、停车场出租出售收入	54,980.17	44,661.67	24,000.00	43,656.00	1.02

1. 专项债券资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 164,504.60 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.25。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-9 还本付息计算表

年度	本息支付			项目收益现金流入
	本金	利息	本息支出	
第一年		2,250.00	2,250.00	
第二年		3,600.00	3,600.00	
第三年		4,500.00	4,500.00	
第四年		4,500.00	4,500.00	32,900.91
第五年		4,500.00	4,500.00	32,900.91
第六年		4,500.00	4,500.00	32,900.91
第七年	50,000.00	4,500.00	54,500.00	32,900.91
第八年	30,000.00	2,250.00	54,500.00	32,900.91
第九年	20,000.00	900.00	32,250.00	

合计	100,000.00	31,500.00	131,500.00	164,504.55
本息覆盖倍数		1.25		

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

2. 市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 44,661.67 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.02。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-8 市场化融资还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		504.00	504.00	759.66
第 2 年		1,008.00	1,008.00	826.56
第 3 年		1,008.00	1,008.00	893.36
第 4 年		1,008.00	1,008.00	989.26
第 5 年		1,008.00	1,008.00	1,057.36
第 6 年		1,008.00	1,008.00	1,049.87
第 7 年		1,008.00	1,008.00	1,073.29
第 8 年		1,008.00	1,008.00	1,065.51
第 9 年		1,008.00	1,008.00	1,057.62
第 10 年		1,008.00	1,008.00	1,080.84
第 11 年		1,008.00	1,008.00	1,072.59
第 12 年		1,008.00	1,008.00	1,064.17
第 13 年		1,008.00	1,008.00	1,087.40
第 14 年		1,008.00	1,008.00	1,078.62
第 15 年		1,008.00	1,008.00	1,069.70
第 16 年		1,008.00	1,008.00	1,092.54

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 17 年		1,008.00	1,008.00	1,083.14
第 18 年		1,008.00	1,008.00	9,096.57
第 19 年	12,000.00	1,008.00	1,008.00	9,086.78
第 20 年	12,000.00	1,008.00	25,008.00	9,076.83
合计	24,000.00	19,656.00	43,656.00	44,661.67
本息覆盖倍数	1.02			

注：项目建设期市场化融资利息由自筹资金进行支付。

5.4 总体评价结果

经测算，在洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.02 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以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。

6.2 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

导致项目公司的运营成本改变，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。

6.3 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。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。

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，项目建设投资合法合规，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。