

郟县财政局

关于河南省平顶山市 郟县棚户区改造PPP项目物有所值评价和财 政承受能力论证的复函

县住房和城乡建设局：

你单位《关于申请对河南省平顶山市郟县棚户区改造PPP项目进行物有所值评价和财政承受能力论证的函》收悉。根据《财政部政府和社会资本合作模式操作指南（试行）》（财金【2014】113号）、《政府和社会资本合作项目财政承受能力论证指引》（财金【2015】21号）及《PPP物有所值评价指引（试行）》（财金【2015】167号）文件规定，开展PPP项目需要先行开展前期物有所值评价和政府财政承受能力论证工作。我局积极开展该项目的前期论证，经过充分调研并组织有关专家对该项目进行了论证评审，现复函如下：

一、项目基本情况

（一）项目建设内容及规模

河南省平顶山市郟县棚户区改造PPP项目由3个项目组成，总拆迁2600户，拆迁面积507000 m²。安置区占地面积447.72亩，总建筑面积725248.71 m²。其中住宅面积468000



m²，配套服务用房 69262.58 m²，地下车库 187986.13 m²。

新建安置房 3900 套。各子项具体情况如下：

1、邾县经二路东城市棚户区改造项目（一期）：位于邾县南二环路以北，文化路以南，人民路以西。建设用地面积 98922.09 m²（148.38 亩），总建筑面积 240865.68m²。其中：小高层住宅 154800m²，社区服务用房 23259.75 m²，地下车库 62805.93m²。建设安置套数 1290 套，机动车停车位 1476 个，容积率 1.8，绿化率 34.6%。

2、邾县东西大街南城市棚户区改造项目（一期）：位于邾县南二环路以北，文化路以南，人民路以西及文化路以北，西环路以东，经四路以西区域。建设用地面积 98296.93 m²（147.45 亩），总建筑面积 238484.48m²。其中：小高层住宅 155880m²，社区服务用房 21054.48 m²，地下车库 61550m²。建设安置套数 1299 套，机动车停车位 1467 个，容积率 1.8，绿化率 34.6%。

3、邾县东西大街北城市棚户区改造项目（一期）：位于邾县文化路以北，西环路以东，经四路以西区域。建设用地面积 101259.97 m²（151.89 亩），总建筑面积 245898.55m²。其中：小高层住宅 157320m²，社区服务用房 24948.35 m²，地下车库 63630.2m²。建设安置套数 1311 套，机动车停车位 1510 个，容积率 1.8，绿化率 34.6%。

（二）股权安排



本项目拟由政府方出资代表和社会资本方共同出资，本项目资本金为项目总投资的 20.21%。

（三）运作方式

本项目 PPP 模式运作方式为“BOT（建设-运营-移交）”。

（四）回报机制

本项目回报机制为：可行性缺口补助。

二、物有所值评价

按照《财政部关于印发〈PPP 物有所值评价指引（试行）〉的通知》（财金〔2015〕167 号）的要求，我局会同行业主管部门组织了专家组会议，对该项目进行了物有所值的评审，得到项目评分结果，形成专家小组意见。专家小组评分结果为 70.93 分，高于 60 分，原则上同意项目通过物有所值定性评价，适宜采用 PPP 模式。

从定量角度，经对本项目 PSC 值和 PPP 值的分析，计算得到项目全生命周期 PSC 值和 PPP 值。

根据物有所值评价要求，当物有所值量值和指数为正，说明项目适宜采用 PPP 模式，否则不宜采用 PPP 模式。本项目物有所值量值和指数均为正，说明本项目适宜采用 PPP 模式，物有所值评价结论应为“通过”。

三、财政承受能力论证

按照《财政部关于印发〈政府和社会资本合作项目财政承受能力论证指引〉的通知》（财金〔2015〕21 号）的要求，



经财政支出能力评估,在该项目合作周期内,政府承担的 PPP 项目支出责任占一般公共预算支出比例均不超过 10%。该项目财政承受能力论证的结论结果为“通过”。

