

2022 年山东省（德州市平原县）棚改项目 实施方案

2022 年德州市平原县棚户区改造计划发行债券共计 2 个项目。发行山东省德州市平原县 2022 年棚户区改造项目专项债券的项目明细如下

金额单位：人民币万元

项目所属区/县 名称	项目名称	项目总投资	本次项目融资需求	棚户区改造计 划批复文号
平原县	平原县白酒厂片 区续建棚户区改 造项目	16,150.00	7,400.00	鲁建住字 [2021]1 号
	平原县北任社区 三期续建棚户区 改造项目	27,300.00	6,000.00	鲁建住字 [2021]1 号
合计		43,450.00	13,400.00	

本次发行山东省德州市平原县 2022 年棚户区改造项目的总投资 4.345 亿元，融资需求 3.09 亿元，其中 2021 年一期已发行项目专项债券 0.82 亿元，期限 7 年，利率 3.39%，2021 年二期已发行 0.32 亿元，利率 3.06%，期限 7 年；本次计划发行项目专项债券 1.34 亿元，剩余 0.61 亿元以后期间发行。

项目具体情况报告如下：

一、募集资金流向说明

平原县棚户区改造项目募集资金流向说明

按省市要求，德州市平原县此次发行的 2022 年山东省德州市棚户区改造专项债券资金纳入政府性基金预算管理。债券资金将用于平原县白酒厂片区续建棚户区改造项目、平原县北任社区三期续建棚户区改造项目，其中平原县白酒厂片区续建棚户区改造项目、平原县北任社区三期续建棚户区改造项目为 2020 年棚改项目，平原县白酒厂片区续建棚户区改造项目拟用资金 16,150.00 万元、平原县北任社区三期续建棚户区改造项目拟用资金 27,300.00 万元。募集资金拟使用规模情况如下：

序号	名称	项目总投资 (万元)	计划发行债券规模 (万元)	计划本期债券资金规模 (万元)
----	----	---------------	------------------	--------------------

(1)	平原县白酒厂片区续建棚户区改造项目	16,150.00	12,900.00	7,400.00
(2)	平原县北任社区三期续建棚户区改造项目	27,300.00	18,000.00	6,000.00
	合计	43,450.00	30,900.00	13,400.00

二、项目融资计划

平原县项目融资计划

(1) 平原县白酒厂片区续建棚户区改造项目预计总投资为 16,150.00 万元，项目资本金为 3,250.00 万元（资本金比率 20.12%），由平原县政府统筹安排，剩余资金 12,900.00 万元，拟通过发行政府专项债券的方式筹集。

(2) 平原县北任社区三期续建棚户区改造项目预计总投资为 27,300.00 万元，项目资本金为 9,300.00 万元（资本金比率 34.07%），由平原县政府统筹安排，剩余资金 18,000.00 万元，拟通过发行政府专项债券的方式筹集。

三、项目事前绩效评估

（一）项目概况

平原县白酒厂片区续建棚户区改造项目和平原县北任社区三期续建棚户区改造项目，项目主管部门为平原县住房和城乡建设局，实施单位为平原县经济开发投资有限公司，本次拟申请专项债券 0.74 亿元用于平原县白酒厂片区续建棚户区改造项目项目建设，拟申请专项债券 0.6 亿元用于平原县北任社区三期续建棚户区改造项目建设，年限都为 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

根据事前绩效评估表和项目实际情况，项目的实施符合符合山东省行业发展规划、国家政策和规划；项目建设内容符合主管部门职能要求，符合主管部门本年度规划及当年重点工作要求；项目的实施具有良好的经济、社会和生态效益，具有良好的可持续性，项目建设内容属于财政资金专项债支持内容范围。

因此项目的实施是必要的，可行性。

2、项目实施的公益性

本项目的建设内容和运营内容符合公益性项目要求，项目实施是为社会公共利益服务，是用于公益性资本支出。

3、项目实施的收益性

本项目的运营内容具有较好的市场需求，具有明确的收益渠道，收益能够覆盖项目融资本息总额。

4、项目建设投资合规性

目前项目已完成可行性研究报告编制及批复，项目的建设投资是合规的。

5、项目成熟度

目前项目已完成已办理项目用地、建设规划和环评手续，项目的实施前期手续相对完备，具有良好的成熟度。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源主要是项目单位自有资金和申请专项债，目前项目单位自有资金已到位，现在申请专项债。项目资金来源和到位情况可控，具有较高的可行性。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目的收入来源及成本依据主要是参考可研报告和周边同类项目收益情况，项目的收入、成本、收益预测合理。

8、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目的偿债主要是项目运营的收益，根据测算项目的偿债计划是可行的。

但是在实在生产经营的不确定因素影响项目的运营收益，具有一定的风险。

主要防范措施是：项目管理单位密切关注项目自身收入情况，保证还本付息及发行费用资金；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。

（三）评估结论

平原县白酒厂片区续建棚户户区改造项目收益 2.42 亿元，项目债券本息合计 1.63 亿元，本息覆盖倍数为 1.48，符合专项债发行要求；平原县北任社区三期续建棚户户区改造项目收益 2.75 亿元，项目债券本息合计 2.27 亿元，本息覆盖倍数为 1.21，两个项目项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低，符合专项债发行要求；可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为本项目提供足够的资金支持,保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后能改善农民生活环境，提高农民生活质量。但该项目在绩效目标细化、生产经营和运营风险防控等方面存在不足。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的

财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。

四、项目预期收益与融资平衡情况

平原县项目预期收益与融资平衡情况

(1) 平原县白酒厂片区续建棚户区改造项目概况

平原县白酒厂片区续建棚户区改造项目占地约 17 亩，总建筑面积 32300 平方米。建设内容为 2 栋住宅楼、幼儿园、地下储藏室和车库等。其中住宅建筑面积 22300 平方米，地下储藏室 2663.7 平方米，地下车库 8743.58 平方米；平原县白酒厂片区续建棚户区改造项目棚改任务 220 套。

平原县白酒厂片区续建棚户区改造项目预计总投资为 16,150.00 万元，项目资本金为 3,250.00 万元（资本金比率 20.12%），由平原县政府统筹安排，剩余资金 12,900.00 万元拟通过发行政府专项债券的方式筹集，2021 年一期已发行棚户区改造专项债券 2,500.00 万元，2021 年二期已发行棚户区改造专项债券 1,000.00 万元，本期拟发行 7,400.00 万元。根据土地价格预测数据，平原县白酒厂片区续建棚户区改造项目土地到期出让金收入为 29,613.42 万元。按当时土地出让政策规定，扣除基本政策费用和政策性基金后，平原县白酒厂片区续建棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收入为 24,187.05 万元（详见下表）

平原县白酒厂片区续建棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让金回款等收入	万元	29,613.42
二	土地扣减项目	万元	5,426.37
1	基本政策成本	万元	696.63
2	政策性基金	万元	4,729.74
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	24,187.05

平原县白酒厂片区续建棚户区改造项目拟发行棚户区改造专项债券 12,900.00 万元。其中 2021 年一期已发行 2,500.00 万元，期限 7 年，利率 3.39%。2021 年二期已发行 1,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.06%；本次拟发行 7,400.00 万元，后续发行 2,000.00 万元，假设债券期限 7 年，利率约为 4.00%，债券应还本付息合计 16,339.45 万元，平原县白酒厂片区续建棚户区改造项目目前融资成本共计 16,339.45 万元（详见下表）。土地未出让前，该项目融资还本付息资金通过平原县土地出让收入安排。债券应还本付息情况如下：

平原县白酒厂片区续建棚户区改造项目融资还本付息情况表

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿 还本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本付 息合计
----	----	------------	------------	------------	------------	------------	--------------

平原 县白 酒厂 片区 续建 棚户 区改 造项 目	2021 年度		3,500.00		3,500.00		-
	2022 年度	18,200.00	9,400.00		12,900.00	115.35	115.35
	2023 年度	12,900.00			12,900.00	491.35	491.35
	2024 年度	12,900.00			12,900.00	491.35	491.35
	2025 年度	12,900.00			12,900.00	491.35	491.35
	2026 年度	12,900.00	-		12,900.00	491.35	491.35
	2027 年度	12,900.00	-		12,900.00	491.35	491.35
	2028 年度	12,900.00	-	3,500.00	9,400.00	491.35	3,991.35
	2029 年	9,400.00	-	9,400.00	-	376.00	9,776.00
	合计		12,900.00	12,900.00		3,439.45	16,339.45

假设平原县白酒厂片区续建棚户区改造项目在本期债券存续期第 7 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为 1.48，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

（2）平原县北任社区三期续建棚户区改造项目概况

平原县北任社区三期续建棚户区改造项目占地面积约 33 亩，建设内容包括 2 栋住宅楼并配套建设幼儿园、储藏室、车库等。总建筑面积为 80,468.98 平方米，其中：地上建筑面积 59,737.85 平方米（住宅建筑面积 55,703.92 平方米，幼儿园建筑面积 3,261.40 平方米，商业建筑面积 629.77 平方米，警务室 142.76 平方米），地下建筑面积 21,369.63 平方米。

平原县北任社区三期续建棚户区改造项目预计总投资为 27,300.00 万元，项目资本金为 9,300.00 万元（资本金比率 34.07%），由平原县政府统筹安排，剩余资金 18,000.00 万元拟通过发行地方政府专项债券的方式筹集，2021 年一期已发行 5,700.00 万元，期限 7 年，利率 3.39%；2021 年二期已发行 2,200.00 万元，期限 7 年，利率 3.06%；本次拟发行 6,000.00 万元。根据土地价格预测数据，平原县北任社区三期续建棚户区改造项目土地到期出让金收入为 30,448.71 万元。按当时土地出让政策规定，扣除基本政策费用和政策性基金后，平原县北任社区三期续建棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 27,483.25 万元（详见下表）

平原县北任社区三期续建棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让金回款等收入	万元	30,448.71
二	土地扣减项目	万元	2,965.46
1	基本政策成本	万元	764.25
2	政策性基金	万元	2,201.21
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	27,483.25

平原县北任社区三期续建棚户区改造项目拟发行棚户区改造专项债券 18,000.00 万元，

其中 2021 年一期已发行 5,700.00 万元，期限 7 年，利率 3.39%；2021 年二期已发行 2,200.00 万元，期限 7 年，利率 3.06%；本次拟发行 6,000.00 万元，后续发行 4,100.00 万元，假设债券期限 7 年，利率约为 4.00%，债券应还本付息 22,651.85 万元（详见下表）。土地未出让前，该项目融资还本付息资金通过平原县土地出让收入安排。债券应还本付息情况如下：

平原县北任社区三期续建棚户区改造项目融资还本付息情况表

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿 还本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本付 息合计
平原县 北任社 区三期 续建棚 户区改 造项目	2021 年度		7,900.00		7,900.00		
	2022 年度	18,000.00	10,100.00		18,000.00	260.55	260.55
	2023 年度	18,000.00			18,000.00	664.55	664.55
	2024 年度	18,000.00		-	18,000.00	664.55	664.55
	2025 年度	18,000.00			18,000.00	664.55	664.55
	2026 年度	18,000.00			18,000.00	664.55	664.55
	2027 年度	18,000.00			18,000.00	664.55	664.55
	2028 年度	18,000.00		7,900.00	10,100.00	664.55	8,564.55
	2029 年度	10,100.00		10,100.00		404.00	10,504.00
	合计		40,000.00	40,000.00		4,651.85	22,651.85

假设平原县北任社区三期续建棚户区改造项目在本期债券存续期第 7 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为 1.21，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

五、整体融资情况

平原县整体融资计划

按照平原县白酒厂片区续建棚户区改造项目、平原县北任社区三期续建棚户区改造项目募集资金计划，预计发行棚户区改造专项债券 30,900.00 万元，前期已发行债券按照实际利率及期限，本期及后期债券假设债券期限 7 年，利率约为 4.00%，自发行之日起 7 年债券存续期应还本付息 124,321.26 万元（详见下表）。

平原县项目融资还本付息情况

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-
2023 年	-	375.90	375.90	-
2024 年	-	1,155.90	1,155.90	-
2025 年	-	1,155.90	1,155.90	-

2026 年	-	1,155.90	1,155.90	-
2027 年	-	1,155.90	1,155.90	-
2028 年	-	1,155.90	1,155.90	-
2029 年	11,400.00	1,155.90	12,555.90	51,670.30
小计	19,500.00	780.00	20,280.00	
本息覆盖倍数	1.33			

预计平原县白酒厂片区续建棚户区改造项目、平原县北任社区三期续建棚户区改造项目土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让，预计土地出让收益 51,670.30 万元，对平原县棚户区改造项目总融资成本的覆盖倍数为 1.33，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）潜在的风险因素

投资风险主要表现资金风险、项目不能如期完工等原因造成的投资超支风险。资金风险体现于项目资本金未能及时到位，本项目资本金 12,550.00 万元，如资本金不能及时到位，可能影响项目整体施工进度。超支风险是指项目在建设期间的费用（包括设备安装、调试费用）超过了预计的费用。土地不能及时转让及转让收益达不到预期水平，项目主要通过土地转让收入用作资金平衡，土地等级变更、市场对土地需求的不稳定都具有一定的风险性。风险超支风险是指项目在建设期间的费用（包括设备安装、调试费用）超过了预计的费用。工程变更、工期拖延、通货膨胀、利率波动、以及环境和技术方面产生的问题都是造成此风险的原因。特别是某些设计工作也归投资人负责实施的项目，投资人往往通过先保守设计后优化设计的办法加大工程造价，或在项目实施过程中随意修改设计来增加投资，从中获取利润，给项目带来投资超支风险。

（二）风险防范

设计阶段的投资控制是整个项目建设过程中最关键的阶段。为了避免投资人操纵设计人员，采取保守设计，待施工时又变更设计，从中牟利。在项目实施过程中推行设计监理、设计技术审查，施工阶段从严把好设计变更关。

在工程建设中，要求施工单位制定合理的施工组织计划，与施工单位约定工期、投资控制等事项，建立违约赔偿责任。同时，对于资本金到位情况进行严格的外部审查，建立三方审计机制。在设计、施工过程中加强管理，确保工程质量，防止因工程质量问题导致投资增加的风险。严格执行项目基本建设程序，严格审核企业资质和队伍，严格落实参建主体项目负责人质量终身制和安全生产各项具体措施，组织精干力量对项目建设实行全过程监督，确保质量过硬、安全可靠。

对于在合同包干范围以外的诸如搬迁、绿化、景观以及其他无法包干的项目，其造价就需通过现场签证来确定。业主应对此类项目作过程跟踪控制，严格控制工程变更，避免总投资超支情况的发生，确保造价不突破相应的概算审批值。

同时，特别关注资产安全。加强资金使用监管，确保专项债券资金专款专用，严禁用于棚户区改造以外的项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。加强项目建设进度监管，确保棚改项目及时完工，安置房如期交付村民。