

莒县沐东新区陵阳片区棚户区改造项目
专项债券项目实施方案

莒县财政局



莒县住房和城乡建设局



莒县财金投资发展有限公司



2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

莒县沐东新区陵阳片区棚户区改造项目

（二）项目单位

单位名称：莒县财金投资发展有限公司

法人代表：徐厚平

联系人：王爱霞

联系电话：13676332797

莒县财金投资发展有限公司经营范围包括：保障性住房、农民集中住房、农村路网、整体城镇化、农村人居环境建设，教育、县域公共基础建设，农村土地整治，房地产开发销售，棚户区改造。

（三）项目规划审批

2017 年 2 月 17 日，山东省发展和改革委员会出具《关于莒县财金投资发展有限公司莒县沐东新区陵阳片区棚户区改造项目的核准意见》（莒发改审批字（2017）11 号）

（四）项目规模与主要建设内容

本项目安置区规划总占地面积 334378.55 平方米，总建筑面积 672787.21 平方米，其中住宅建筑面积 441208.72 平方米，配套公建建筑面积 34206.45 平方米，地下储藏室建筑面积 61397.76 平方米，地下车库建筑面积 135974.27 平方米；项目安置总户数 3414 户，安置套数 3414 套，共安置人口 10925 人。

（五）项目建设期限

建设期 60 个月，2018 年 1 月开工建设-2022 年 12 月竣工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

（1）国家发改委、建设部发布的《建设经济评价方法与参数》（第三版）

（2）国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设经济评价方法与参数实用手册》

（3）中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》

（4）建筑工程按当地询价估列

（5）装置性材料购置按市场询价估列

（6）现行投资估算的其它有关规定

2. 估算总额

本项目总投资 184,000.00 万元，其中 2018 年获批银行贷款 126,000.00 万元（占项目总投资比例为 68.48%），申请发行专项债券 20,000.00 万元（占项目总投资比例为 10.87%），剩余 38,000.00 万元（占项目总投资比例为 20.65%）为单位自筹资金，作为项目资本金。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的

可能。

(2) 发行政府专项债券向社会筹资。

(3) 采用银行贷款等其他融资方式。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	184000.00	100%	
一、资本金	38000.00	20.65%	
自有资金	38000.00	20.65%	
二、债务资金	146000.00	79.49%	
专项债券	20000.00	10.87%	
银行借款	126000.00	68.48%	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

1、项目收入预测

根据对本项目净收益预测的审核，可用于资金平衡的项目收入主要是土地出让金收入。本项目共计可出让土地面积 573745.45 m²，出让单价第一年按 4874.98 元/m²，第二年起按每年上浮 5%计算；出让土地按偿还期前 10 年进行全部出让。本项目收入总额为 330,153.9 万元。

本项目合计节余土地面积 573745.45 平方米（约合 860.62 亩），腾空后土地主要用于商业开发及城市公用设施建设。其中：

方家址坊节余土地面积 80159.55 平方米（约合 120.24 亩）；何家疃、陈家疃、刘家疃、袁家疃节余土地面积 282376.20 平方米（约合 423.56 亩）；刘家址坊节余土地面积 60957.04 平方米（约合 91.44 亩）；岳家庄科节余土地面积 48697.24 平方米（约合 73.05 亩）；小湖节余土地面积 54606.56 平方米（约合 81.91 亩）；李家村节余土地面积 26841.66 平方米（约合 40.26 亩）；草岭节余土地面积 15489.14 平方米（约合 23.23 亩）；古佛寺节余土地面积 4618.06 平方米（约合 6.93 亩）。

营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期 2018- 2022	偿还期									
				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	腾空土地出让收 入 (万元)	330153.9		26248.73	27561.18	28939.26	30386.19	31905.53	33500.77	35175.82	36934.63	38781.35	40720.44
1.1	单价 (元)			4574.98	4803.73	5043.92	5296.11	5560.92	5838.96	6130.91	6437.46	6759.33	7097.3
1.2	面积 (m²)	573745.45		57374.545	57374.545	57374.545	57374.545	57374.545	57374.545	57374.545	57374.545	57374.545	57374.545
序号	项目	合计	偿还期										
			2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
1	腾空土地出让收 入 (万元)												
1.1	单价 (元)												
1.2	面积 (m²)												

（二）运营成本预测

本项目总成本 17,046.9 万元，其中农业土地开发资金 539.2 万元，国有土地收益基金 16,507.7 万元。

按土地出让政策规定，农业土地开发资金按 9.4 元/平方米计算，国有土地收益基金按土地出让金的 5%计算。

营业成本估算表

单位：万元

序号	项 目	合计	面积m ² / 出让金	建设期	偿还期											
		万元	万元	2018- 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		
1	农业土地开发资金	853.6	908124		85.36	85.36	85.36	85.36	85.36	85.36	85.36	85.36	85.36	85.36		
2	国有土地收益基 金	23919.72	478394.36	5%	1908.35	2002.15	2100.64	2204.06	2312.65	2426.66	2546.38	2672.09	2804.08	2942.66		
3	小计	24773.32			1993.71	2087.51	2186	2289.42	2398.01	2512.02	2631.74	2757.45	2889.44	3028.02		
				偿还期												
					2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
1	农业土地开发资金				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
2	国有土地收益基 金				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
3	小计				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		

(三) 项目运营损益表

本项目出让收入 330,153.9 万元，成本 17,046.9 万元，运营期利息费用 87,913.50 元，利润总额为 225,193.5 万元（土地出让金所得不缴纳所得税）

利润表

序号	项目	合计	面积㎡/出让金 (万元)	费率	建设期 2018-2022	偿还期									
						2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	收入	330153.9	908124	9.4 元/㎡		26248.73	27561.18	28939.26	30386.19	31905.53	33500.77	35175.82	36934.63	38781.35	40720.44
2	成本	17046.9	478394.36	5%		1366.36	1431.98	1500.88	1573.23	1649.2	1728.96	1812.71	1900.65	1992.99	2089.94
3	利息	87913.5				7889.1	7580.4	7271.7	6963	6654.3	6176.1	5247.9	4939.2	4630.5	4321.8
4	利润总额	225193.5				16993.27	18548.80	20166.68	21849.96	23602.03	25595.71	28115.21	30094.78	32157.86	34308.70
1	收入					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见下表。

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
一、经营活动产生的现金流							
1、经营活动产生的现金						26248.73	27561.18
2、经营活动支付的现金						1366.36	1431.98
3、经营活动产生的现金流小计						24882.37	26129.20
二、投资活动产生的现金流							
1、支付项目建设资金	36600.00	36600.00	36600.00	36600.00	36600.00	1000.00	
2、支付的铺底资金							
3、投资活动产生的现金流小计	-36600.00	-36600.00	-36600.00	-36600.00	-36600.00	-1000.00	
三、筹资活动产生的现金流							
1、项目资本金	38000.00						
2、债券、借款筹资款	25200.00	25200.00	25200.00	35200.00	35200.00		
3、偿还债券、借款本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6300.00	6300.00
4、支付债券、借款利息	0.00	0.00	0.00	169.50	789.00	7889.10	7580.40
5、筹资活动产生的现金流小计	63200.00	25200.00	25200.00	35030.50	34411.00	-14189.10	-13880.40
四、现金流总计							
1、期初现金		26600.00	15200.00	3800.00	2230.50	41.50	9734.77
2、期内现金流动	26600.00	-11400.00	-11400.00	-1569.50	-2189.00	9693.27	12248.80
3、期末现金	26600.00	15200.00	3800.00	2230.50	41.50	9734.77	21983.57

续表一

单位:万元

年份	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一、经营活动产生的现金流							
1、经营活动产生的现金	28939.26	30386.19	31905.53	33500.77	35175.82	36934.63	38781.35
2、经营活动支付的现金	1500.88	1573.23	1649.20	1728.96	1812.71	1900.65	1992.99
3、经营活动产生的现金流小计	27438.38	28812.96	30256.33	31771.81	33363.11	35033.98	36788.36
二、投资活动产生的现金流							
1、支付项目建设资金							
2、支付的铺底资金							
3、投资活动产生的现金流小计							
三、筹资活动产生的现金流							
1、项目资本金							
2、债券、借款筹资款							
3、偿还债券、借款本金	6300.00	6300.00	6300.00	16300.00	16300.00	6300.00	6300.00
4、支付债券、借款利息	7271.70	6963.00	6654.30	6176.10	5247.90	4939.20	4630.50
5、筹资活动产生的现金流小计	-13571.70	-13263.00	-12954.30	-22476.10	-21547.90	-11239.20	-10930.50
四、现金流总计							
1、期初现金	21983.57	35850.25	51400.21	68702.24	77997.95	89813.16	113607.94
2、期内现金流动	13866.68	15549.96	17302.03	9295.71	11815.21	23794.78	25857.86
3、期末现金	35850.25	51400.21	68702.24	77997.95	89813.16	113607.94	139465.80

续表二

单位:万元

年份	2032	2033	2034	2035	2036	2037
一、经营活动产生的现金流						
1、经营活动产生的现金	40720.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2、经营活动支付的现金	2089.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3、经营活动产生的现金流小计	38630.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、投资活动产生的现金流						
1、支付项目建设资金						
2、支付的铺底资金						
3、投资活动产生的现金流小计						
三、筹资活动产生的现金流						
1、项目资本金						
2、债券、借款筹资款						
3、偿还债券、借款本金	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00
4、支付债券、借款利息	4321.80	4013.10	3704.40	3395.70	3087.00	2778.30
5、筹资活动产生的现金流小计	-10621.80	-10313.10	-10004.40	-9695.70	-9387.00	-9078.30
四、现金流总计						
1、期初现金	139465.80	167474.50	157161.40	147157.00	137461.30	128074.30
2、期内现金流动	28008.70	-10313.10	-10004.40	-9695.70	-9387.00	-9078.30
3、期末现金	167474.50	157161.40	147157.00	137461.30	128074.30	118996.00

续表三

单位:万元

年份	2038	2039	2040	2041	2042	合计
一、经营活动产生的现金流						
1、经营活动产生的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	330153.90
2、经营活动支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17046.90
3、经营活动产生的现金流小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	313107.00
二、投资活动产生的现金流						0.00
1、支付项目建设资金						184000.00
2、支付的铺底资金						0.00
3、投资活动产生的现金流小计						-184000.00
三、筹资活动产生的现金流						0.00
1、项目资本金						38000.00
2、债券、借款筹资款						146000.00
3、偿还债券、借款本金	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	146000.00
4、支付债券、借款利息	2469.60	2160.90	1852.20	1543.50	1234.80	88872.00
5、筹资活动产生的现金流小计	-8769.60	-8460.90	-8152.20	-7843.50	-7534.80	-50872.00
四、现金流总计						0.00
1、期初现金	118996.00	110226.40	101765.50	93613.30	85769.80	1904127.39
2、期内现金流动	-8769.60	-8460.90	-8152.20	-7843.50	-7534.80	78235.00
3、期末现金	110226.40	101765.50	93613.30	85769.80	78235.00	1982362.39

2018年-2042年,在整个贷款及债券偿还期内,共产生可用于还付本息金额的净现金流入313,107.00万元,能够覆盖

贷款和专项债券本息金额234,872.00 万元，专项债券本息合计金额覆盖倍数1.33倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

（五）其他需要说明的事项

各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（六）小结

本次融资项目收入主要是腾空土地出让金收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对腾空土地出让金收入以及相关营运成本费用及税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 313,107.00 万元，收益覆盖倍数为 1.33 倍。用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

本息覆盖倍数表

项目名称	拟融资额度	净现金流入 测算	债券利息、借款 及自筹利息测算	债券本息、借款 及自筹本息合计	本息覆盖 倍数
莒县沐东新区陵阳片区棚户区改造项目建设资金筹资	146,000.00	313,107.00	88,872.00	234,872.00	1.33
其中建设期：专项债券	20,000.00		5,523.00		
银行贷款	126,000.00		83,349.00		

备注：建设期融资本金 146,000.00 万元，利息 88,872.00 万元（其中 2021 年 4 月已发行债券 10,000.00 万元，期限 7 年，年利率为 3.39%；本次申请发债金额为 10,000.00 万元，年利率为 4.5%，期限 7 年；银行贷款 126,000.00 万元，年利率按 4.90 计算，期限 25 年），上述本息共计 234,872.00 万元。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

补偿方案是否征求公众意见、是否按照国家和当地法规规定的程序开展房屋、土地补偿工作；

安置居民与当地的融合度；安置房源，资金的数量，质量的落实情况是否可行；

建设过程中的环境保护措施是否完善；

建设过程中施工安全是否有保障，是否存在引发安全事故的隐患；

地方传统文化、邻里关系、生活习惯、社区品质等方面的改变，可能引起居民不适；

交通路网变化、交通量增加、公交站点、线路布局、停车场布置等交通出行方面的影响；

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全

等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

本项目主管部门为，实施单位为莒县财金投资发展有限公司，计划总投资 184000.00 万元，自筹资金 38000 万元，申请银行贷款 126000 万元，发行债券 20000 万元，年限为 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

棚户区改造能够进一步完善城市功用，改进城区落后相貌。棚户区改造首先要处理的是脏乱差相貌和基础设施落后的现状，完善城市基础设施条件，完善城市功用，提高城市品位，使本来落后的城市相貌变为县城靓丽的景色。

棚户区改造能够优化土地资源，推进土地合理使用。棚户区的改造能够盘活土地资源存量，较大的出让收益、显化土地价值，使少有的土地资源得以再生和使用，进一步显示出城市的生机与活力，更能提高城市的管理水平。

2、项目实施的公益性

本项目是改善棚户区居民的生活环境、提高生活水平的需要

棚户区改造使原来的居民从拥挤的基础设施落后的棚户区搬到具有统一规划、基础设施健全的楼房，使他们的生活环境得到提升，生活质量也随之提高。

棚户区改造能够有效地处理低收入家庭的住宅艰难，购房能力差这一问题，棚户区居民绝大都是低收入集体，经过棚户区改造，不仅能够改进寓居环境和寓居质量，并且还能具有归于自己的房子财物，特别是对于棚户区改造中有些低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采纳切实有效的方法施行救助，保证这有些人群能够有房住，共同享受到改革开放和经济开展带来的诸多好处。

3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于项目土地节余指标收入与物业管理收入；出让土地按偿还期前 10 年进行全部出让。此外实施单位经营期提供物业管理服务。经过测算，本项目运营收入共计 535141.67 万元。收益性良好。

4、项目建设的投资合规性

项目投入至少 20%的资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。同时发行政府专项债券向社会筹资、采用银行贷款等其他融资方式保证项目投资合规。项目考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定确定项目资金来源合理合法。

5、项目成熟度

本项目符合国家相关的产业政策，符合棚户区改造相关的政策要求，是其精神和发展原则的具体贯彻和落实，是一项实实在在的民生工程。项目得到了各级政府的大力支持。项目建设可以提高营

县人民群众的幸福感和满意度，受到人民群众的大力支持。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 184000.00 万元，自筹资金 38000 万元，专项债券 20000 万元，银行借款 126000 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本、收益各项指标均参考当地市场及已获批项目经验综合考量，具有合理性。

8、债券资金需求合理性

项目需求债券资金数额符合相关政策。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

无

10、绩效目标合理性

本项目本息覆盖倍数达到 1.33，符合相关规定，绩效目标合理。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（三）评估结论

本次融资项目收入主要是腾空土地出让金收入，经专项审核，根据前述对莒县沐东新区陵阳片区棚户区改造项目未来数据的合理预测，在银行贷款和专项债券本次发行期限 25 年期间内共产生可用于还付本息金额的净现金流入 313,107.00 万元，能够覆盖贷款和专项债券本息金额 234,872.00 万元，专项债券本息合计金额覆盖倍数 1.33 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障，项目

具有较强的偿债还款能力，符合专项债发行要求；项目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。项目建成后能让忧居的贫困家庭体会到优居的快乐，也能充分展示出党利民为民的良好形象。棚户区改造，首先得益的就是棚改家庭，生活环境得到极大的改善。同时，各个棚改地区可以扩大就业面，使得周围的居民有更多的就业机会。而且，棚改后地区的治安得到改善，群众的人生财产安全得到切实的保障，群众的业余生活得到进一步的提升。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。