

梁山县棚户区改造项目（二实小片区）

实施方案

项目单位：梁山县建业房地产开发有限责任公司

主管部门：梁山县住房和城乡建设局

财政部门：梁山县财政局



2024 年 5 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

梁山县棚户区改造项目（二实小片区）

（二）立项单位

梁山县建业房地产开发有限责任公司，法定代表人：许圣芳；注册地址：山东省济宁市梁山县水泊街道忠义路1号；统一社会信用代码：9137083272755125XD。

（三）项目规划审批

2019年7月8日，梁山县行政审批服务局对本项目做出《关于2018年棚户区改造项目（阳光城市花园）可行性研究报告的批复》（梁审服投字〔2019〕16号），经审查，同意本项目立项，并对项目建设地点、建设内容、总投资及资金来源、建设期限进行了批复。

2024年5月11日，梁山县行政审批服务局对本项目做出《关于2018年棚户区改造项目（阳光城市花园）项目变更的批复》，同意本项目变更项目名称及建设内容，其中：项目名称变更为“2018年棚户区改造项目（阳光城市花园）（二实小片区）”。

2020年3月6日取得不动产权证书：鲁（2020）梁山县不动产权第0000489号。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于梁山县城区，四至范围为：凤园路以东，人民南路以北，水泊西路以西，人民中路以南。项目片区总占地面积 40610 平方米，拆迁总户数 252 户。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 7 月至 2025 年 5 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

- 1、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、相关类似工程实际工程费用；
- 3、现行投资估算的有关规定；
- 4、《济宁市价目表》；
- 5、《济宁市工程造价信息》；
- 6、建设工程配套使用的取费标准和相关文件；
- 7、建设单位提供的有关合同及政府部门批复资料；
- 8、济宁市棚户区改造相关政策；
- 9、现行投资估算的有关规定；
- 10、《项目可行性研究报告》。

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，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。

2、资金来源

本项目估算总投资 15,120.00 万元，其中，项目单位自有资金 7,620.00 万元，本期拟发行专项债券 7,500.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	15,120.00	100.00%	
一、资本金	7,620.00	50.40%	
（一）自有资金	7,620.00	50.40%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	7,500.00	49.60%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	7,500.00	49.60%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	14,264.14						
经营活动支出	B	16.24						
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	14,247.90						
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	15,120.00	500.00	500.00	500.00	1,500.00	3,120.00	8,500.00
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=E-F	-15,120.00	-500.00	-500.00	-500.00	-1,500.00	-3,120.00	-8,500.00
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	7,620.00	500.00	500.00	500.00	1,500.00	3,120.00	1,000.00
专项债券	I	7,500.00						7,500.00
银行借款	J							
偿还债券本金	K	7,500.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	2,100.00						
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	5,520.00	500.00	500.00	500.00	1,500.00	3,120.00	8,500.00
四、期初现金	P							
期内现金变动	Q=D+G+O	4,647.90						
五、期末现金	R=P+Q	4,647.90						

注：运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付，包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中。

(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	14,264.14						
经营活动支出	B	16.24						
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	14,247.90						
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	500.00						
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-500.00						
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	500.00						
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K							7,500.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	200.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-7,800.00
四、期初现金	P		13,947.90	13,647.90	13,347.90	13,047.90	12,747.90	12,447.90
期内现金变动	Q=D+G+O	13,947.90	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-7,800.00
五、期末现金	R=P+Q	13,947.90	13,647.90	13,347.90	13,047.90	12,747.90	12,447.90	4,647.90

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 7,500.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3 专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存 续期	期初本 金余额	本期增 加金额	本期偿还 金额	期末本 金余额	融资 利率	应付 利息	还本付息 合计
2024 年		7,500.00		7,500.00	4.00%		
2025 年	7,500.00			7,500.00	4.00%	300.00	300.00
2026 年	7,500.00			7,500.00	4.00%	300.00	300.00
2027 年	7,500.00			7,500.00	4.00%	300.00	300.00
2028 年	7,500.00			7,500.00	4.00%	300.00	300.00
2029 年	7,500.00			7,500.00	4.00%	300.00	300.00
2030 年	7,500.00			7,500.00	4.00%	300.00	300.00
2031 年	7,500.00		7,500.00		4.00%	300.00	7,800.00
合计		7,500.00	7,500.00			2,100.00	9,600.00

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 14,247.90 万元，融资本息合计 9,600.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.48。

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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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

1、自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对项目实施过程造成的影响，自然风险因素主要包括：火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险。

2、技术风险

技术风险是指由于科学技术的进步、技术结构以及相关变量的变动给项目可能带来的损失。包括：建筑施工技术和工艺革新的风险、建筑设计变动或计算失误的风险、设备故障或损坏的风险、建筑生产力因素短缺风险、施工事故风险。

3、社会稳定风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对项目的影响。风险因素主要有城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、住户干预风险、治安风险。

（二）与项目收益相关的风险

由于拆迁涉及群众的切身利益，加上群众对拆迁的政策缺乏理解，因此在征地拆迁问题上群众往往会与政府站在对立

面，以各种形式抵制拆迁，这种负面情绪一经积累有可能演变为激烈的抵制行动，从而影响社会稳定。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

梁山县棚户区改造项目（二实小片区），实施单位为梁山县建业房地产开发有限责任公司，主管部门为梁山县住房和城乡建设局，本次拟申请专项债券 7,500.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）本项目的建设是保障和改善民生的重大举措

棚户区简易结构房屋较多，建筑密度较大，房屋使用年限较长，房屋质量较差，使用功能不全，基础设施简陋。棚户区居民中低收入家庭比例高，特别是下岗失业、退休职工比较集中，实施棚户区改造，是保障和改善民生的重大举措，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信。

《2016 年山东省政府工作报告》中指出，要抓好保障性安居工程建设，开工建设和购买保障性住房 53.7 万套，其中，公共租赁住房 6.1 万套，棚户区改造 46.6 万套。通过棚改，可进一步改善群众居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明

意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区；进一步推进全市城市化进程，增强城市生机与活力，强劲城市辐射力和带动力，不断提高城市知名度和竞争力；进一步解决开发区住宅紧张，促进城市的全面和谐发展；进一步深化经济体制改革，集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高居民经济收入；进一步深化社会公共管理体制改革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。

（2）棚户区改造是促进经济社会协调发展、维护社会和谐稳定的有效途径

实施棚户区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，减少不稳定因素，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。通过棚户区改造，能够使多数普通群众告别棚户区后搬迁上楼，可以起到稳定民心的积极作用。

棚户区是城市发展矛盾的集中体现，也是影响城市幸福感的最根本因素。古人讲“宅者人之本”、“人因宅而立”。对于广大老百姓来说，安居才能乐业。居者有其屋，是群众最基本的幸福追求。把群众的所求、所需、所盼始终装在心里，一切以群众的期盼为出发点和落脚点，才能把城市建设好、改造好，

群众才会感到幸福。大量存在的棚户区，是影响群众幸福感的最迫切问题。棚户区中的群众，在计划经济时期，为支援地方经济建设和企业发展做出了巨大贡献。这些职工群众依然居住在简陋的棚户区里，吃水难、排污难、取暖难、如厕难，环境十分恶劣，无“幸福”可言。棚户区条件差给群众带来了强烈的心理反差。棚户区削弱了对城市的认同感。通过棚改，让市民住上了宽敞的新房子，不仅居住条件发生了质的飞跃，而且家庭财产有了大幅增加。

（3）项目建设是完善梁山县城市发展功能的客观要求

棚户区安全隐患突出，影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，增强城市承载能力，提升城市品位；有利于优化土地资源配置和集约利用土地，加快推进城镇化进程；可以改变城市基础设施条件，完善城市功能，改善地区原先落后的环境面貌，提升文明和谐社区的创建水平。

综上所述，本项目的建设对创造良好的人居环境、完善城市基础设施配套功能、改善城市低收入人群居住环境、提升城市文明指数、促进当地国民经济持续快速增长具有十分积极的战略意义。

2、项目实施的公益性

（1）有助于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善人居环境，是进一步加快改善民生的重大举措

城市和国有工矿棚户区居民中低收入家庭比例高，特别是下岗失业、退休职工比较集中，群众要求改造的呼声强烈。实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。因此，棚户区改造是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，是将城市建设发展成果惠及更多百姓，很好地体现以人为本执政理念的需要。

（2）有助于完善城市基础设施配套，盘活土地资源，实现土地集约利用，改善城市环境，提高城市竞争力，是推进城市协调、健康发展的需要

棚户区土地利用效率低，居民改善居住条件的诉求强烈，棚户区改造对于落后城区土地利用效率提高、居民居住条件改善、住宅供应增加方面将意义显著，通过棚户区改造可以优化配置土地资源，改棚户、建高楼，提升容积率，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活存量土地，提高土地的使用价值，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力。也将有效缓解部分城市土地紧张、住房供应不足和房价上涨压力。

改造后的棚户区可以带动城市基础设施建设，从而带动周边地块盘活，有利于城市总体规划，改善城市整体形象，提高城市竞争力，推进城市协调、健康发展。

3、项目实施的收益性

本项目经济效益指标来自于可行性研究报告，预期收入主要来源于土地出让收入。本项目实施的收益性可观。

4、项目建设投资合规性

本项目前期经过了集体决策，并进行了可行性论证和研究。

本项目的实施计划基本完整、可行、合理，具备明确的项目范围和项目内容，具备明确的项目组织及分工。

5、项目成熟度

通过工程分析，本项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，本项目的实施是比较成熟的。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 15,120.00 万元，综合考虑各方情况，确定本项目申请专项债 7,500.00 万元，项目资本金为 7,620.00 万元，资金来源渠道及筹措程序合规。除项目自有资金外，通过发行专项债券筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预测土地收益数据时，本着地块相邻、规划用途相同的原则，选取参考地块，并考虑国民经济增长，采用近三年梁山县 GDP 平均增速 5.9% 计算 2025 年拟出让土地的价格。

按照相关法律法规等文件规定，根据腾空拟出让土地的性质，扣除土地出让业务费、农业土地开发基金、廉租房保证金、水利建设资金、教育资金等政策性基金。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 15,120.00 万元，资本金 7,620.00 万元，占总投资 50.40%；发行专项债券筹资 7,500.00 万元，占总投资 49.60%。项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目投资的成功在很大程度上依赖于对风险的认识和管理。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。项目控制风险的方式包括三项措施：

（1）通过加快进度来回避风险

首先，开发经营周期越长，项目建成以后的经济形势就越难预测。其次，开发经营周期越长，项目建成以后的政策形势也越难预测。项目预计建设周期较长，建议采取提高项目前期

的速度、利用法律手段，来保证工作的顺利进行，采用招投标的办法和建设单位签订具有法律效力的承包合同，以保证资金的充分供应，与建筑材料等物资供应商签订施工材料供应合同。这样可避免主要因素的影响。

（2）通过市场调查来降低风险

项目通过周密的市场调查，获得了尽可能多的信息。获得的有关投资环境和投资项目的市场信息越多，公司决策层作出的决策就越精确，从而能进行正确的科学的决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资方式的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好地控制项目投资过程中的风险。

（3）通过加强管理来回避风险

良好的项目管理是重要的保证。从投资开发来看，项目全过程的投资、进度和质量是重点。建议公司聘请有经验的相关专家进行指导和培训，这样就可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

10、绩效目标合理性

国家发改委发布的《产业结构调整指导目录》(2011 年本，2013 年修正)，将第三十七项其他服务业第 1 条“保障性住房建设与管理”列为鼓励发展的建设项目。本项目绩效目标符合国家政策发展的要求，绩效指标明确合理、细化量化，可衡量；

指标值合理，可考核。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 14,247.90 万元，融资本息合计为 9,600.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.48，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券的方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。