

2022 年山东省日照市
莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区
专项债券项目实施方案



2021 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区

（二）项目单位

项目立项主体名称：莒县经济开发投资发展有限公司

项目建设单位为：莒县经济开发投资发展有限公司，企业法人刘维庆，企业类型为其他有限责任公司，注册资本：161100 万元。公司经营范围为：国有资产融资、投资、建设、经营及国有资产收益收缴，保障性住房建设业务，棚户区改造，参与政府投资项目的可行性论证，负责城乡农村基础设施的投资、建设和经营，土地综合利用开发，房地产开发、销售、物业管理，建筑材料、水暖器材、电器材料机械设备销售，市政公用工程施工、绿化及管理。

（三）项目规划审批

1、2017 年 2 月 17 日，莒县发展和改革局文件《关于莒县经济开发投资发展有限公司莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区项目的核准意见》（莒发改审批字[2017] 10 号）

2、2017 年 4 月 6 日，莒县发展和改革局文件《关于莒县经济开发投资发展有限公司莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区项目内容变更的说明》

3、莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区项目《可行性研究报告》

（四）项目规模与主要建设内容

本项目建设莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区，规划用地面积为 177109.15 平方米，总建筑面积 290267.21 平方米，其中计

容建筑面积 196559.94 平方米，不计容建筑面积 93707.27 平方米。

项目计容建筑主要为住宅和公建建筑，其中住宅建筑面积 192554.94 平方米，公建建筑面积 4005.00 平方米；不计容建筑主要为地下车库、阁楼及储藏室，其中地下车库建筑面积为 56279.01 平方米，阁楼建筑面积为 926.34 平方米，储藏室建筑面积为 36501.92 平方米。配套建设配电系统、给排水系统、供气系统、供热系统等设施。

本项目主要建设 11 层住宅楼 36 栋、3 层公建建筑 3 栋。本项目建成后，可提供安置房 1496 套，供 4789 人居住。总体设置停车位 1646 个，其中地面停车位 200 个，地下停车位 1446 个。项目主要内容如下表所示：

表 1：项目建设内容

序号	项目	单位	数量或指标	备注
1	总用地面积	m2	177109.15	
2	总建筑面积	m2	290267.21	
2.1	计容建筑面积	m2	196559.94	
2.1.1	住宅	m2	192554.94	
2.1.2	公建建筑	m2	4005.00	
2.2	不计容建筑面积	m2	93707.27	
2.2.1	地下车库	m2	56279.01	
2.2.2	阁楼	m2	926.34	
2.2.3	储藏室	m2	36501.92	
3	建筑占地面积	m2	33296.52	
4	绿化面积	m2	53486.96	
5	道路硬化面积	m2	90325.67	
6	绿化率	%	30.20	
7	容积率	%	1.11	
8	建筑密度	%	18.80	
9	总户数	户	1496	4789 人
10	停车位	个	1646	
10.1	地面停车位	个	200	
10.2	地下停车位	个	1446	

（五）项目建设期限

本项目建设期 57 个月，预计工期为 2018 年 4 月至 2022 年 12 月。

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）《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修正）；
- （2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）2006 年 7 月 3 日，国家发改委、建设部发布
- （3）《国务院关于投资体制改革的决定》2004 年 7 月公布，国务院发文国发〔2004〕20 号
- （4）《中华人民共和国土地管理法》2004 年 8 月 28 日公布，中华人民共和国主席令第 28 号
- （5）国土资源部关于发布和实施《项目建设用地控制指标（试行）》通知（国土资发〔2004〕232 号）
- （6）财政部颁布的《企业财务制度》（国家财政部（92）财知字 574 号）、《企业会计制度》（财会〔2000〕25 号）和近年会计制度改革的有关规定
- （7）《中华人民共和国节约能源法》1997 年 11 月 1 日公布，中华人民共和国主席令第 90 号
- （8）《中华人民共和国环境保护法》1989 年 12 月 26 日公布，中华人民共和国主席令第 22 号
- （9）国务院发布《国务院关于加快棚户区改造的意见》
- （10）《山东省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》（1991

年)

(11) 《日照市城市总体规划》(2006-2020 年)

(12) 《莒县城市总体规划》(2011-2030 年)

(13) 国家及地方有关设计规范、规程等相关文件

(14) 国家和当地劳动工资管理、社会保障部门、环保等部分的有关规定

(15) 莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区项目《可行性研究报告》

(16) 建设单位提供的基础资料

2. 估算总额

本项目总投资估算为 81621 万元, 其中土建工程费用 47428.61 万元, 安装费用 7438.39 万元, 工程建设其他费用 2091.31 万元, 预备费用 2808.98 万元, 土地费用 3984.90 万元, 拆迁补偿费用 13069.50 万元, 建设期利息 4799.31 万元。

(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

项目预计总投资约 81,621.00 万元, 自筹资金 68,321.00 万元, 本次拟发行债券 13,300.00 万元。

自筹部分包括项目资本金 16,324.20 万元和银行借款 51,996.80

万元。其中银行借款为2018年5月与中国工商银行莒县支行签订《房地产借款合同》。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，确定项目资金来源如下：

表 2：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	81,621.00	100%	
一、资本金	16,324.20	20%	
自有资金	16,324.20		
二、债务资金	65,296.80	80%	
专项债券	13,300.00		
银行借款	51,996.80		

三、项目净现金流入、成本及融资平衡情况

（一）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）项目相关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项目运营造成的重大不利影响；

（7）项目可行性研究报告。

（二）净现金流入

1、净现金流入

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

预计可出让土地面积 854 亩，包含地块四至范围为：赵家屯、钱家屯地块东至青年路，西至信中路，南至日照路，北至荣成路；魏家村地块东至规划路，西至青岛路，南至烟台路，北至锦泰三路。可出让土地规划为商住用地，按照周边商住用地价格计算，出让单价第一年按 284.43 万元/亩，第二年按 297.05 万元/亩，以后每年上浮 3%。假设本项目可出让土地可于 2027 年前全部挂牌出让，土地出让收入估算如下表：

表 3：收入估算表（单位：万元）

年度	数量（亩/年）	单价（万元/亩）	收入
2022 年	254	284.43	72,245.60
2023 年	120	297.05	35,646.24
2024 年	130	305.96	39,775.26
2025 年	110	315.14	34,665.67
2026 年	130	324.60	42,197.58
2027 年	110	334.33	36,776.81
合计	854		261,307.16

2、项目现金流

考虑以上信息，假设本项目可出让土地拟于 2022 年-2027 年挂牌出让，项目现金流情况如下：

表 4：项目现金流情况表（金额单位：万元）

序号	项目	金额
一	土地出让金	261307.16
1	可出让土地面积（亩）	854.00
2	预计土地单价（万元/亩）	305.98
二	扣减项目合计	91758.14
1	农业土地开发资金	802.76

2	国有土地受益基金	13065.36
3	土地出让业务费	5226.15
4	教育资金	24221.29
5	农田水利建设资金	24221.29
6	城镇廉租住房保障资金	24221.29
三	用于资金平衡的土地收益	169549.02

(三) 利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 13,300.00 万元，年利率按基准利率 4.50% 计算，期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
2022 年		13,300.00		13,300.00	4.50%	299.25	299.25
2023 年	13,300.00			13,300.00	4.50%	598.50	897.75
2024 年	13,300.00			13,300.00	4.50%	598.50	1,496.25
2025 年	13,300.00			13,300.00	4.50%	598.50	2,094.75
2026 年	13,300.00			13,300.00	4.50%	598.50	2,693.25
2027 年	13,300.00			13,300.00	4.50%	598.50	3,291.75
2028 年	13,300.00			13,300.00	4.50%	598.50	3,890.25
2029 年	13,300.00		13,300.00	0.00	4.50%	299.25	13,599.25
合计		13,300.00	13,300.00			4,189.50	17,489.50

银行借款筹集资金 51,996.80 万元，年利率 4.9%，全部银行借款 2028 年到期。本项目还本付息预测如下：

表 6：银行借款还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2018 年		45,296.80	4,529.68	40,767.12	0.05	2,219.54	6,749.22
2019 年	40,767.12		4,529.68	36,237.44	0.05	1,997.59	6,527.27
2020 年	36,237.44		4,529.68	31,707.76	0.05	1,775.63	6,305.31
2021 年	31,707.76	4,818.80	5,132.03	31,394.53	0.05	1,789.80	6,921.83
2022 年	31,394.53	1,881.20	5,400.77	27,874.96	0.05	1,630.51	7,031.28

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2023 年	27,874.96		5,400.77	22,474.19	0.05	1,365.87	6,766.64
2024 年	22,474.19		5,400.77	17,073.42	0.05	1,101.24	6,502.01
2025 年	17,073.42		5,400.77	11,672.65	0.05	836.60	6,237.37
2026 年	11,672.65		5,400.77	6,271.88	0.05	571.96	5,972.73
2027 年	6,271.88		5,400.77	871.11	0.05	307.32	5,708.09
2028 年	871.11		871.11	0.00	0.05	42.68	913.79
合计		51,996.80	51,996.80			13,638.74	65,635.54

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	261,307.16					72,245.60
经营活动支出	0.00					
支付的各项税费	91,758.14					25,380.85
经营活动产生的现金净额	169,549.02	0.00	0.00	0.00	0.00	46,864.75
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出	81,621.00	20,000.00	10,000.00	2,000.00	5,000.00	44,621.00
流动资金支出	0.00					
投资活动产生的现金净额	-81,621.00	-20,000.00	-10,000.00	-2,000.00	-5,000.00	-44,621.00
三、融资活动产生的现金						
资本金 1	16,324.20	10,000.00	6,324.20			
专项债券	13,300.00					13,300.00
银行借款	51,996.80	45,296.80			4,818.80	1,881.20
偿还债券本金	13,300.00					
偿还银行借款本金	51,996.80	4,529.68	4,529.68	4,529.68	5,132.03	5,400.77
支付债券利息	4,189.50					
支付银行借款利息	13,638.74	2,219.54	1,997.59	1,775.63	1,789.80	1,630.51
融资活动产生的现金净额	-1,504.04	48,547.58	-203.07	-6,305.31	-2,103.03	8149.92
四、期初现金			28,547.58	18,344.51	10,039.20	2,936.17
期内现金变动	86,423.98	28,547.58	-10,203.07	-8,305.31	-7,103.03	10,393.67
五、期末现金	86,423.98	28,547.58	18,344.51	10,039.20	2,936.17	13,329.84

续表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	6	7	8	9	10	11	12
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	35,646.24	39,775.26	34,665.67	42,197.58	36,776.81		
经营活动支出							
支付的各项税费	12,519.50	13,967.11	12,170.70	14,812.49	12,907.49		
经营活动产生的现金净额	23,126.74	25,808.15	22,494.97	27,385.09	23,869.32	0.00	0.00
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出							
流动资金支出							
投资活动产生的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金							
资本金 1							
资本金 2(专项债券)							
银行借款							
偿还债券本金							13,300.00
偿还银行借款本金	5,400.77	5,400.77	5,400.77	5,400.77	5,400.77	871.11	0.00
支付债券利息	598.50	598.50	598.50	598.50	598.50	598.50	598.50
支付银行借款利息	1,365.87	1,101.24	836.60	571.96	307.32	42.68	0.00
融资活动产生的现金净额	-7,365.14	-7,100.51	-6,835.87	-6,571.23	-6,306.59	-1,512.29	-13,898.50
四、期初现金	13,329.84	29,091.44	47,799.08	63,458.18	84,272.04	101,834.77	100,322.48
期内现金变动	15,761.60	18,707.64	15,659.10	20,813.86	17,562.73	-1,512.29	-13,898.50
五、期末现金	29,091.44	47,799.08	63,458.18	84,272.04	101,834.77	100,322.48	86,423.98

（五）其他需要说明的事项

1.假设本次专项债券于 2022 年 1 月发行成功，期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，2029 年还本。

2. 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

本项目收入主要是土地出让费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对土地出让受益估算，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 169,549.02 万元，融资本息合计为 83,125.04 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.04 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	13,300.00	4,189.50	17,489.50	
银行借款	51,996.80	13,638.74	65,635.54	
融资合计	65,296.80	13,638.74	83,125.04	169,549.02
覆盖倍数				2.04

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

该项目在实施过程中所涉及的风险因素包括：用地方面的风险因素、施工方面的风险因素、生产安全方面的风险因素、管理方面的风险因素、财务方面的风险因素。

1、项目用地风险

该项目用地性质为建设用地，土地使用权归属莒县经济开发投资发展有限公司所有，土地来源为国有土地出让，故本项目无用地风险。

2、施工风险及对策

本项目建设安置房，本地块无居住区，所以不会出现施工扰民的事件，为确保现场及其周围有一个良好的工作和生活环境，在设备安装过程中将严格执行以下施工措施。

(1) 制定环境保护管理规定，保护和改善施工现场的生活环境和生态环境，防止由于建筑施工造成作业污染，保障施工人员的身体健康，努力做好区内环境保护工作。

(2) 施工现场的用电线路，用电设施的安装和使用必须符合安装规范和安全操作规程，并按照施工组织设计与平面布置进行架设，严禁任意拉线接电。变压器及分配电箱必须的明显标志和相应的安全防护，非持证电工不得进行接线和用电装置、机具的修理。

(3) 建立防火制度和明确治安保卫规定，根据工程施工特点和临设情况配备必要的消防器材，并经常检查其完好情况，施工必需的火工产品、易燃易爆和化学危险品的管理发放、使用、回收，严格按公安机关的相应规定执行，禁止烟火的地方有明显的标志和警示标牌，积极倡导健康文明的精神生活和工作之余的休闲娱乐。

(4) 遵守当地政府的乡规民约，尊重当地群众的风俗习惯，与当地政府和人民群众建立良好的关系，以保证工程施工按合同要求顺利进行。

3、技术风险及对策

本项目为安置房建设，为非生产性建设项目，故无技术风险。

4、管理风险及对策

建设单位有丰富的行业经营、管理经验，但不排除会有一些弊病，因此，管理层必须在不断变化中解决由于多变引起的诸多矛盾以适应公司的发展。同时，还要协调各方面的利益以及在内部建立激励约束制度，避免公司的高科技人才流失。本项目在实施的初期阶段就制定了完善的管理及用人机制，在形成激励机制方面广泛听取公司内部意见并借鉴行业经验。伴随公司发展采用内部提拔结合外部招聘的用人机制，形成开放式的管理系统以适应行业的快速发展。

总之，应提高风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本降低风险发生的可能性，并将风险损失控制在最小程度。

（二）与项目收益相关的风险

1、土地出让达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析可知，如果市场供需态势发生较大变化，土地出让收入减少，将会对项目的收益带来一定的风险。

2、地价下跌风险

从财务分析中的敏感性分析可知，项目收益对地价较为敏感，受国家政策、周边地价、市场因素等影响，拆迁地区土地流转单价变化较大，将会对项目的收益带来一定风险。

3、投资风险分析

本项目的投资风险主要来自以下几个方面：

（1）投资资金是否及时到位。进行项目开发建设，投资资金能否及时到位将起着决定性作用。若资金不能按时到位，将影响工程

的及时开工，影响整个工程进度，影响住房能否按时交付使用。

(2) 施工单位资格的选择。施工单位的施工资格是决定整个工程施工质量的关键。目前社会上还有人情工程、面子工程、首长工程、无施工资格工程的存在，无施工资格单位的施工将为工程埋下较多隐患。

(3) 建筑材料及器具的选择。建材市场上无证生产的产品、试生产产品、质次价高产品依然存在，建筑材料、装饰材料、家用器具采购若把关不严，将给入住居民带来较多的烦恼和无耐。

六、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区，项目主管部门为莒县经济开发投资发展有限公司，实施单位为莒县经济开发投资发展有限公司，本次拟申请专项债券 13,300.00 万元用于莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区项目建设，年限为 7 年。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

安置房，是政府进行城市道路建设和其他公共设施建设项目时，对被拆迁住户进行安置所建的房屋。安置的对象是城市居民被拆迁户，也包括征拆迁房屋的农户。随着莒县城市建设发展步伐的进一步加快，政府尽可能新建更多的安置房、不断满足拆迁户的需求已迫在眉睫。

本项目为棚户区改造模式，参照“就近安置、货币化安置”政策，安置莒县经济开发区赵家屯村、钱家屯村、魏家村的居民。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。

棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。2008 年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。2008 年至 2012 年，全国改造各类棚户区 1260 万户，有效改善了困难群众住房条件；缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。但也要看到，目前仍有部分群众居住在棚户区中。这些棚户区住房简陋，环境较差，安全隐患多，改造难度大。为进一步加大棚户区改造力度，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

自 2006 年以来，莒县先后竣工交付拆迁安置房 427.1 万平方米，安置被拆迁户 16920 户，其中城区竣工交付 114.8 万平方米、安置被拆迁户 3594 户。目前，全县共有在建安置小区 15 个，在建面积 109 万平方米。拆迁安置房工程的顺利推进，极大化解了拆迁矛盾对城市建设发展的制约，为重点工程的快速推进提供了强力支撑。

本项目充分利用所具有的自然条件、区位条件与交通条件，抓住莒县经济发展的良好契机，以促进地区城镇化为目标，面向二十一世纪，坚持高起点、高标准、高水平的要求，将该小区建设成为环境优美、具有较强吸引力的现代化居住小区，成为名副其实的展示莒县新形象的窗口。由此可见，项目的建设对改善莒县经济开发区农村居民的居住与生存条件具有重要意义。

2、项目实施的公益性

安置房建设项目，不仅能改变城市面貌，提高人们的居住、生活、学习环境的质量，同时完善了周边生活配套设施，是一项有益于社会、有益于群众的具有显著社会效益的工程。

项目处于莒县经济开发区，由于项目所在地为大量平房居住区的存在，使得城镇土地利用率偏低，城区环境条件、配套设施等方面还需进一步提高和改善，城镇的聚集作用尚未得到较好发挥，需进一步加大城区基础性住房建设力度，按照规划去实施，使城区面貌得到质的改变。由此可见，项目的建设将完善该地区的基础设施建设，充分利用现有土地资源，提高配套设施利用率，从而改善莒县经济开发区的整体面貌。

3、项目实施的收益性

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。实施棚户区改造工程，改善了棚户区居民的住房条件，住房面积明显扩大，结构更加合理，房屋舒适度显著提升；另外，棚户区居民的居住环境也得以改善。改造前，棚户区内道路、供气、供热、排水等基础设施简陋陈旧，环境极其恶劣；改造后，棚户区居民住进了现代化的小区，环境优美，配套设施相对齐全，有助于改善棚户区群众的生活居住条件，让住房困难群众共享改革发展成果，有助于进一步提升居民幸福指数和城市外在形象，更好地发挥区域性中心城市的辐射带动作用，有助于莒县进一步增强投资环境的吸引力和城市的软实力。

莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区项目的建设，在解决富余人员就业等方面体现了良好的社会和经济效益，符合国家产业政策和科学发展观的要求。有效带动了相关产业的快速发展，大大

提高相关产业的生产效率，对促进国民经济快速发展和地方经济发展具有积极影响。

4、项目投资合规性

项目建设属于《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修正）的内容，符合国家、山东省、日照市相关政策要求。

项目实施由莒县经济开发投资发展有限公司全面负责，对项目的策划、资金筹措、工程设计、工期和质量进行全方位管理；建设单位设立专用账户，指派专人管理，进行全方位的定向管理。本项目通过招投标方式，确定专业的监理公司，对本项目工程质量、工期与工程造价进行监理。

本项目申请地方政府债券资金，已完成前期工作阶段的所有工作任务，并在财政部的地方债管理平台进行统一的信息公开，依据《预算法》进行资金管理。

5、项目成熟度

项目前期手续都已完备，项目已于 2018 年 4 月 23 日开工。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 81621.00 万元，项目资金来源主要包括项目自有资本金、政府专项债券及银行贷款。其中，项目自有资本金 16324.20 万元由莒县经济开发投资发展有限公司筹措并已到位。计划通过发行政府专项债券向社会筹资 13,300.00 万元，期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。银行借款筹集资金 51,996.80 万元，全部银行借款 2028 年到期。

项目资金来源和到位是可行的。

7、项目收入预测合理性

莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区项目收入主要为棚户区改造后腾出土地的出让金收入，预测项目收入时充分考虑周边用地价格。项目净现金流入预测充分考虑日照市土地出让规费相关规定，预测用于资金平衡的土地收益情况。

8、债券资金需求合理性

2021 年 2 月，财政部办公厅 国家发展改革委办公厅联合下达了《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29 号），《通知》对专项债券资金投向、项目应当具备的重要条件、作为资本金的比例要求等做出了明确安排，实施莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区项目经济社会效益明显，是群众期盼、早晚要干的政府投资项目，是具有一定收益的基础设施和公共服务项目，符合专项债券资金投向“九大领域”要求，符合专项债券风险管理要求和发行条件。项目具备《莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区项目可行性研究报告》。本次按照项目建设和年度建设任务提出的专项债券资金需求是合理。

根据《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）要求，专项债券期限原则上与项目期限相匹配，并统筹考虑投资者需求、到期债务分布等因素科学确定，降低期限错配风险，防止资金闲置，综合评估分年到期专项债券本息、可偿债财力以及融资成本等情况，合理确定专项债券期限。本工程申请专项债券年限暂定为 15 年是合理可行的。

本项目通过发行专项债券的方式，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。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

(1) 收益实现规模与预期存在差异的风险

风险描述：本次莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区项目专项债券还本付息所用资金主要来源为土地出让收入。土地出让收入受宏观经济的影响较大，若经济政策发生不利变化，可能影响项目后续收益水平，致使相应年度收入规模不及预期。

对策：莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区项目具有较高保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与莒县城乡发展规划高度契合，具有较强的可行性和可操作性。根据财政部《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。

(2) 收益专项用于偿债的风险

风险描述：本次莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区项目专项债券还本付息所用资金主要来源为土地出让收入。以上收益具有大额性和长期性特点，若不能建立一套科学合理、及时透明的收益管控机制，对后续收益进行全面管控与跟踪，可能会造成收益资金被挪用风险，直接影响后续的偿债，对项目推进产生较大影响。

对策：设立项目资金管理专户，进行专项统一管理，严格根据《资金管理办法》的相关要求进行后续操作，保障用于偿债的收益资金的安全性。

10、绩效目标合理性

莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区项目的建设，能够改

善莒县人民的居住环境，提升城市形象，满足人民群众对保障性住房的需求。

本项目绩效指标设定明确，与政府职责高度相关，项目受益群体定位准确，符合地方长期规划要求，与国家乡村振兴战略目标一致，绩效指标设置能够细化和量化，与预计解决的问题和现实需求相匹配，绩效目标的制定是合理的和可实现的。

（三）评估结论

莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区项目收益 169,549.02 万元，项目债券本息合计 17,489.50 万元，银行借款本息合计 65,635.54 万元，本息覆盖倍数为 2.04，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。项目规划安置套数 1453 套，项目建成后能在解决拆迁安置户的住房的同时，对于推动莒县的经济发展，改善莒县人居环境，积极推进“幸福镇村”建设，提升区域经济的竞争能力以及社会主义新农村建设将起到积极的推动作用。

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。