

2022 年山东省泰安市宁阳县文庙街道满庭芳

棚户区改造项目

专项债券项目实施方案

宁阳益佳置业有限公司

2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目

（二）项目单位

项目立项主体为宁阳益佳置业有限公司，统一社会信用代码：91370921MA3TUFTK11；法定代表人：单开平；类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；成立日期：2020 年 08 月 26 日；注册资本：2000 万元；住所：山东省泰安市宁阳县文庙街道亿丰时代广场三期综合楼 12 楼；经营范围：一般项目：房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；非居住房地产租赁；承接总公司工程建设业务；土地使用权租赁；柜台、摊位出租；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

（三）项目规划审批

2020 年 9 月 11 日，宁阳县行政审批服务局出具《关于宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目的核准意见》（宁审批投资字[2020]70 号）。

2021 年 4 月 30 日，取得国有建设用地使用权土地不动产权证书。

（四）项目规模与主要建设内容

满庄片区包含南满、北满、西满三个村，共 377 户，1269 人，三个村旧村总面积约 233.92 亩。其中，南满村 129 户，413 人，旧村面积 91.45 亩；北满 130 户，455 人，旧村面积 74.83 亩；西满 118 户，401 人，旧村面积 67.64 亩。

本项目拟建于宁阳县文庙街道办事处西满村。项目占地面积 36013.41 平方米（折 54.02 亩），总建筑面积 74367.69 平方米，其中：住宅 72537.30 平方米、物业管理便民超市 1134 平方米、社区服务中心 696.39 平方米。主要建设 10 栋 16F-18F 的住宅楼及 3F 的物业管理便民超

市及社区服务中心各一栋。项目地块容积率 2.0，建筑密度 14.12%，绿地率 35%，规划户数 688 套，棚改套数 630 套，规划总人口 2176 人。同时配套绿化、道路硬化、管网铺设等附属工程。项目建成后共计可腾空土地 179.9 亩。

（五）项目建设期限

本项目建设期 2 年 6 个月，自 2020 年 9 月开始至 2023 年 2 月底竣工。

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）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）《投资项目经济咨询评估指南》；
- （3）《山东省建筑工程消耗量定额》；
- （4）《山东省安装工程消耗量定额》；
- （5）宁阳县地区材料预算价格；
- （6）邻近地区类似工程造价；
- （7）现行建筑工程投资估算的有关规定；
- （8）建设单位提供的有关基础资料。

2. 估算总额

本项目总投资估算 29810.45 万元，其中，工程费用 27505.88 万元，工程建设其他费用 885.02 万元，预备费 1419.55 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。

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	29810.45	100%	
一、资本金	14,910.45	50.02%	
自有资金	14,910.45		
二、债务资金	14,900.00	49.98%	
专项债券	14,900.00		
银行借款	0.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）收入预测

查询泰安市公共资源交易中心土地出让信息，选取近期成交的与本次评价地块相近地块市场交易价格，并根据本项目位置与该成交地块的周边环境、配套设施、社区成熟度等因素，暂按 170 万元/亩作为宁阳县文庙街道满庭芳棚户户区改造项目 2022 年土地出让价格，本期债券本息拟以项目腾空 179.90 亩土地的出让收益来偿还。

假设在本期债券存续期第五年开始挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地。土地完成交付并满足出让条件后，根据年度供地计划进行土地招拍挂。财政部门在收到土地使用权竞得人的全部地价款后，及时偿还债券到期本金、利息和发行费用等。

泰安市 2018-2020 年全市国内生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 5.7%、6.3%和 3.5%，2018-2020 年 GDP 平均增速 5.2%，泰安市 2021 年预期 GDP 目标增速为 6%，此次预测考虑 2018-2020 年 GDP 平均增速与 2021 年目标增速，依据谨慎性原则（孰低）按 5.2%计算土地价格的 增长。现预测项目实现土地出让收入情况下：

:

土地出让收入预测表

金额单位:人民币万元					
地价增速	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
5.20%	30,583.00	32,173.00	33,846.00	35,606.00	37,458.00
4.68%	30,583.00	32,014.00	33,512.00	35,081.00	36,723.00
4.16%	30,583.00	31,855.00	33,180.00	34,561.00	35,998.00

土地出让收益测算表

金额单位:人民币万元			
项目	增速 5.2%的 100%	增速 5.2%的 90%	增速 5.2%的 80%
土地出让收入	37,458.00	36,723.00	35,998.00
收入扣除:基本政策成本及基金	5,619.00	5,508.00	5,400.00
用于资金平衡的土地相关收益	31,839.00	31,215.00	30,598.00

注:1.用于资金平衡的土地相关收益=土地出让收入-收入扣除项目

2.收入扣除项目=土地出让收入*15%

经测算,按泰安市 2018-2020 年 GDP 平均增速 5.2%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 31839 万元;

按泰安市 2018-2020 年 GDP 平均增速 5.2%的 90%即 4.68%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 31215.00 万元。

按泰安市 2018-2020 年 GDP 平均增速 5.2%的 80%即 4.16%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 30598.00 万元。

(二) 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 14,900 万元,假设年利率 4.00%,期限 7 年,每年付息一次,到期一次偿还本金。

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	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第 1 年	14,900.00		14,900.00	4.00%	596.00
第 2 年	14,900.00		14,900.00	4.00%	596.00
第 3 年	14,900.00		14,900.00	4.00%	596.00

第 4 年	14,900.00		14,900.00	4.00%	596.00
第 5 年	14,900.00		14,900.00	4.00%	596.00
第 6 年	14,900.00		14,900.00	4.00%	596.00
第 7 年	14,900.00	14,900.00	-	4.00%	596.00
合计		14,900.00			4,172.00

（三）小结

本项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及自筹资金。通过对近期项目周边地块成交情况等的查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第五年全部出售完土地，按泰安市 2018-2020 年 GDP 平均增速 5.2% 计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.67；按泰安市 2018-2020 年 GDP 平均增速 5.2% 的 90% 比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.64；按泰安市 2018-2020 年 GDP 平均增速 5.2% 的 80% 比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.60。

（四）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。

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。

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

1) 项目用地风险

本项目用地是建设单位自有土地，性质为建设用地，各种手续齐全。该项目建设已经列入改造计划。因此本项目无用地风险。

2) 施工扰民风险

项目建设过程中可能会出现一些施工扰民的事件，但是估计引起较大矛盾的可能性会很低。为保证让施工现场周围的单位、居民有一个良好的工作、学习和生活环境，在施工过程中将严格执行以下不扰民施工措施：

(1) 在施工中尽量采用低噪音的施工工艺和方法。

(2) 不在夜间 10 点至早上 6 点、中午 12 点至下午 2 点进行产生噪音的建筑施工作业，以免影响周围单位、居民的休息。若由于施工不能中断的技术原因和其他特殊情况，确需在该时段连续施工作业的，施工前要先取得周围的单位、居民或居委会的同意，并到政府有关部门办理相应施工许可手续。

(3) 现场围挡连续封闭，施工现场脚手架外侧使用绿色密目网进行全封闭。

(4) 工地现场进行硬化处理，并适时洒水降尘；清扫路面、楼面、脚手架、围网等作业时先洒水；楼层垃圾装桶集中吊运或经管道密闭清运。

(5) 施工现场泥浆不随意排放；施工废水经过二级沉淀后才排入外网。

(6) 建筑渣土及时外运，对超过 48 小时暂时不外运的渣土采取覆盖措施。

(7) 车辆进入现场禁止鸣号，渣土运输车辆厢盖密闭并经清洁冲洗后才能驶出工地。

(8) 工地大型机械设备尽可能远离居民区设置，并加强保养，防止发出尖锐的机械噪声；吊装等施工联络方式采用旗帜、无线电通讯等方式，不使用高噪声的联络方式。

3) 项目承建单位的选择风险

在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位。承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制；对于本项目所使用的各种管件和设备均应采取公开招标的方式采购，以保证工程质量合格。

4) 社会环境风险

本项目所处地段绿化覆盖率高，附近无污染性生产单位，环境优良。

5) 安全风险

建设单位将尽可能提供安全施工环境，倡导安全施工意识与技术，把安全事故发生率降到最低。

6) 恐怖暴力风险

社会主义和谐社会是民主法制、公平正义、诚信友爱、充满活力、安定有序的社会，并且国家已经垄断社会一切武装资源，再加上国家公平合理的分配制度，恐怖主义意识形态失去形成的理由和必要的条件，因此，恐怖暴力风险形成的可能性极小。

7) 自然灾害风险

目前还没有有效消除自然灾害隐患的科学办法，作为企业具体能做到的就是为防患自然灾害提供必要的建设设施，例如，建设高质量的防震、防台风、防洪水冲击和防浸泡的楼房，再就是加快防洪设施的建设，多建设滞留洪水的设施，减少洪水集中式的冲击带来的危害。

六、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目，项目主管部门宁阳县文庙街道办事处，实施单位为宁阳益佳置业有限公司，本次拟申请专项债券 14900 万元用于宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目建设，年限为 7 年。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

该指标分值 15 分，评估得分 15 分，得分率 100%。

本项目的建设对于促进农村土地资源的优化配置，加快农业经济的发展，促进农村村民生活条件和生存环境的改善、促进农村地区的可持续发展，该项目的开发建设是十分必要的。评估认为，项目具有较强的政策相关性、职能相关性、需求相关性及财政投入相关性，项目实施具有必要性。

2、项目实施的公益性

该指标分值 10 分，评估得分 10 分。

该项目属于旧村改造项目，项目建设符合国家产业政策和发展规划。项目的实施有利于促进宁阳县文庙街道办事处新农村建设，改善村容村貌，提高城镇整体形象，提升核心竞争力，带动相关产业发展，实现区域经济全面、协调、可持续发展，具有良好的社会效益。

评估认为，项目实施具有公益性。

3、项目实施的收益性

该指标分值 10 分，评估得分 8 分。

该项目为棚户区改造项目，项目本金及利息偿还由项目腾空土地出让收益偿还。项目收益主要来源是土地出让金收益，参考近期成交的与本项目地块相近的土地交易价格和腾空土地面积来计算，项目共计腾空土地 179.9 亩。

评估认为，具有明确的收益渠道，项目实施具有收益性。

4、项目资金来源和到位可行性

该项指标 10 分，得分 10 分，得分率 100%。

项目总投资估算 29810.45 万元，其中，工程费用 27505.88 万元，工程建设其他费用 885.02 万元，预备费 1419.55 万元。项目建设所需资金拟发行地方政府专项债券 14900 万元进行融资，其余由项目单位自筹解决。

评估认为，项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位可能性较高。

5、项目收入、成本、收益预测合理性

该项指标 20 分，得分 15 分，得分率 90%。

本项目建成后，项目运营收入主要为土地出让金收入，通过对项目收入来源、项目收益进行充分论证，预测结果较为合理。评估认为，项目收入、成本、收益预测较为合理。

6、债券资金需求合理性

该项指标 5 分，得分 5 分，得分率 100%。

本项目投向领域为保障性安居工程，属于地方政府债券重点投向领域。项目债券资金需求符合实际，预算测算合理。评估认为，项目债券资金需求合理。

7、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

该项指标 20 分，得分 20 分，得分率 100%。

(1) 项目偿债计划可行性。该指标分值 10 分，评估得分 10 分。

本项目计划通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以土地出让金收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。评估认为，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行。

(2) 项目偿债风险点。该指标分值 10 分，评估得分 10 分。

本项目对可能存在的风险进行了全面分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施。评估认为，本项目对偿债风险的认识较为全面，偿债风险基本可控。

8、绩效目标合理性

该项指标 10 分，得分 10 分，得分率 100%。

1. 绩效目标明确性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

按照要求设定了项目绩效目标，同时据绩效目标细化分解了 15 个绩效指标，包括产出数量指标 2 个、产出质量指标 2 个、产出时效指标 2 个、产出成本指标 2 个、经济效益指标 2 个、社会效益指标 1 个、生态效益指标 1 个、可持续影响力指标 2 个、服务对象满意度指标 1 个。

本项目绩效目标设定较为明确，能够与部门中长期规划目标、年度工作目标保持一致，绩效目标和指标设置与项目相关。

评估认为，绩效目标设置明确。

2. 绩效目标合理性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

本项目绩效目标与项目预计解决问题相匹配，与现实需求相匹配，具有一定的前瞻性和挑战性，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。评估认为，绩效目标设置合理。

9、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

上述评估得分 93 分。

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 31839 万元，融资本息合计为 19072 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.67 倍，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。项目建成后可以改善当地居民居住条件，提高生活质量，又能成为加快城市更新、提升城市品味的有力措施，将为宁阳县的高质量发展发挥重要作用。但该项目存在绩效目标细化、筹资风险应对措施等方面的不足。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。