

2022 年山东省临沂市河东区
艾家于埠片区棚户区改造项目
专项债券项目实施方案

财政部门：临沂市河东区财政局

主管单位：临沂国际生态城建设投资集团有限公司

立项主体：临沂东兴建设开发有限公司

编制时间：2022 年 2 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

临沂市河东区艾家于埠片区棚户区改造项目

（二）项目单位

临沂东兴建设开发有限公司

负责人：王远铭

统一社会信用代码：91371312MA3BX40Y1E

注册地址：临沂市河东区九曲街道智圣路与桃源路交汇处西北侧。

公共基础设施建设、河道治理等水利工程建设、土地开发利用；运营经济适用房、廉租房、棚改房等公益性项目；园林绿化；房地产开发、销售。（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）。

（三）项目规划审批

1. 土地手续：2021年1月8日，取得临沂市行政审批服务局《国有建设用地使用权出让合同》（编号临沂河东01-2021-009号）。

2. 立项手续：2019年8月1日，取得临沂市行政审批服务局《临沂市河东区艾家于埠片区棚户区改造项目》山东省建设项目备案证明（项目代码2019-371312-47-03-044186）。

3. 环评手续：2022年2月14日，取得《建设项目环境影响登记表》（备案号：202237131200000045）。

4. 规划手续：2021年7月8日，取得临沂市行政审批服务局《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第371312202100074）。

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）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

（2）《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

（3）《临沂市人民政府关于印发临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知（临政发〔2021〕3 号）》；

（4）《产业结构调整指导目录（2019 版）》；

（5）《中华人民共和国统计法》（国家主席令第 15 号，2009 年修正，自 2010 年 1 月 1 日起施行）；

（6）《中华人民共和国电力法》（2018 年 12 月修正）；

（7）中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》；

（8）原国家计委发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及现行财税制度；

（9）《建设项目投资估算编制规程》（CECA/GC1-2007）；

（10）同类工程及相关工程的投资估算有关数据；

（11）工程所在地的人工、材料、机械预算价格等；

（12）现行工程投资估算的有关规定；

（13）项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目总投资 14,626.97 万元，工程费用 9,945.23 万元，工程

棚户区改造项目地块自债券存续期第七年开始挂牌交易，土地于挂牌交易日一年内出售完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核，以临港经济开发区适用增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期实现土地挂牌交易的现金流入，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按适用增速的 100%	按适用增速的 90%	按适用增速的 80%
临沂市河东区艾家于埠社区棚户区改造项目	18,696.77	18,125.03	17,569.15
合计	18,696.77	18,125.03	17,569.15

(1) 按 2022 年临沂市河东区 GDP 目标增速 5.02% 的 100% 计算土地价格增长率，自第一期债券融资开始日起第 7 年出售，当年全部完成土地挂牌交易的情况下，用于资金平衡土地相关收益为 18,696.77 万元。

金额单位：人民币 万元

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	26,779.20
1	可出让土地面积	亩	40.00
2	预计土地单价	万元/亩	669.48
二	扣减项目合计	万元	8,082.43
1	农业土地开发资金	万元	11.20
2	国有土地收益基金	万元	1,338.96
3	廉租住房保障资金	万元	2,244.09
4	教育资金	万元	2,244.09
5	农田水利建设资金	万元	2,244.09
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	18,696.77

(2) 按 2022 年临沂市河东区 GDP 目标增速 5.02% 的 90% 计算土地价格增长率，自第一期债券融资开始日起第 7 年出售，当年全部完成土地挂牌交易的情况下，用于资金平衡土地相关收益为 18,125.03 万元。

2022年山东省棚改专项债券(一期)10,000万元。假设债券票面利率3.50%，期限七年，在债券存续期每年付息一次，自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币 万元

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	融资利率	应付利息
2022 年		10,000.00		10,000.00	3.50%	
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00
2029 年	10,000.00		10,000.00		3.50%	350.00
合计		10,000.00	10,000.00			2,450.00

(三) 项目资金测算平衡表

本期债券募投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。

根据现行财政体制和有关政策规定，对县（区）棚户区改造项目，可进行区内自行平衡。通过对近几年项目周边地块成交等情况的查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券本息情况为：自第一期债券存续期第七年挂牌交易土地，于一年内出售完毕，按适用增速的100%、90%、80%比例计算土地价格的增速的情况下，临沂市河东区棚改项目本息覆盖倍数如下表：

1. 按适用增速的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数

3. 按适用增速的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年		350.00	350.00	
2024 年		350.00	350.00	
2025 年		350.00	350.00	
2026 年		350.00	350.00	
2027 年		350.00	350.00	
2028 年		350.00	350.00	
2029 年	10,000.00	350.00	10,350.00	17,569.15
合计	10,000.00	2,450.00	12,450.00	17,569.15
利息备付率				7.17
偿债备付率				1.41

（四）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。

（五）小结

项目收入主要是土地出让收入，建设资金包含项目资本金及债券融资。通过对收入以及相关营运成本、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 18,696.77 万元，融资本息合计为 12,450.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.50 倍。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

1. 临沂东兴建设开发有限公司保证严格按照《财政部关于支持

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1. 工期风险:工期延误造成机械、人力资源投入增加,债券利息增加导致成本增加。

2. 质量风险:质量问题造成的返工、工期延误影响成本。

3. 安全风险:发生安全事故造成成本增加,且安全事故会造成工期延误,从而导致成本增加。

4. 环境破坏、环境保护风险。

5. 财政和经济风险:通货膨胀、汇率的变动、税费的变化、材料价格变化。

6. 材料风险:新材料、新工艺的引进,消耗定额变化,材料价格变化等。

7. 资金风险:资金筹措方式不合理、资金不到位、资金短缺。

8. 自然灾害风险:洪水、地震、火灾、台风、塌方、雷电等自然灾害或恶劣天气。

9. 人员及工资风险:技术人员、管理人员、一般工人的素质及工资的变化。

10. 设备风险:施工设备选型不当,出现故障,安装失误。

（二）与项目收益相关的风险

1. 流动性风险

由于社会环境、人口政策变化、宏观经济环境、法律法规调整等因素,致使土地出让价格发生较大变化,导致预测数据与实际情况之间出现差异,从而产生收入的不确定性,进而影响项目的现金流量。

根据《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修正），本项目建设符合第一类“鼓励类”第三十七条“其他服务业”第 1 款“保障性住房建设与管理”，符合国家产业政策，项目建设有效地有步骤地推进城市建设和改造，优化城市功能，改善人居环境，提高城市建设质量。该项目建成后，完善了所在地段的规划功能，提升了区域中心城市形象、推动了城镇化进程；改善了房地产市场的供应体系，提升了人居质量；增加了社会有效需求，促进地区社会经济协调发展，加快城市全面建设和城市化水平的提高。

2. 项目实施的公益性

本项目的建设，可加快河东区城市化进程，完善城市功能提高城市化水平是我国近几年提出的构筑市场经济的重中之重。作为支柱产业，房地产建设在城市化发展过程中有着举足轻重的作用，是推动城市发展的巨大动力，在城市的发展中具有重要地位。本项目的建设，可加快河东区城市化发展，提升该区域的城市形象，促进该区域经济的发展。

3. 项目实施的收益性

本项目实施后，项目的收益来源主要为土地出让收入，通过对收入以及相关营运成本、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 18,696.77 万元，融资本息合计为 12,450.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.50 倍。

4. 项目投资合规性

（1）规划符合性

本项目取得当地政府大力支持，在土地、资金和政策上给予优惠政策，为进一步贯彻落实国家关于节约土地和资源的有关文件精神，结合临港经济区的实际，为促进资源和环境的协调发展，以最小的土地获取最大的土地使用效益，项目投资强度、建筑密度、容积率、绿地率等指标都充分体现了集约节约用地的原则。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目通过专项债券形式筹资 10,000 万元，剩余资金自筹解决。项目实施单位已会同财政等部门解决资金问题。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目收入成本收益数据及项目单位提供的资料进行预测，本项目收入、成本、收益预测数据较为合理。

8. 债券资金需求合理性

项目建设单位根据国家政策要求及项目实际情况，确定申请专项债券资金占项目总投资的 68.37%，本比例符合相关政策和实际情况要求，较为合理。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据财务计划现金流量表，项目经营期内现金流量及累计盈余资金充裕，运营期净现金流量达到 18,696.77 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.50 倍，具备较强的偿债能力。

说明项目实现自身资金平衡的可能性较大，具有较强的生存能力。

10. 绩效目标合理性