

2022 年山东省临沂市临沭县富民
新区（二期）项目
专项债券项目实施方案

财政部门：临沭县财政局

主管部门：临沭县临沭街道办事处

立项主体：临沭沃福源房地产开发有限公司

编制时间：2022 年 2 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

临沭县富民新区（二期）项目

（二）项目单位

项目单位：临沭沃福源房地产开发有限公司

（三）项目规划审批

2109-371329-04-01-745390 号。

（四）项目规模与主要建设内容

临沭县富民新区（二期）项目位于临沭街道，东至道路，南至道路，西至苍山路，北至干渠。，项目占地面积 29613 m²，建筑面积 79737.44 m²，建设六栋 17 层剪力墙结构住宅楼。

（五）项目建设期限

建设期 24 个月，从 2021 年 8 月至 2023 年 8 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）《中华人民共和国土地管理法》；
- （2）《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；
- （3）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （4）《投资项目经济咨询评估指南》；
- （5）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

- (6)《山东省国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》;
- (7)《临沂市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》;
- (8)《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》
(国发〔2007〕24号);
- (9)《国务院关于加快安置区改造工作的意见》(国发〔2013〕
25号);
- (10)《国务院办公厅关于山东沂蒙革命老区参照执行中部地区
有关政策的通知》(国办函〔2011〕100号);
- (11)《山东省城市房屋拆迁管理条例》(山东省人民代表大会
常务委员会公告第88号);
- (12)《临沂市城市总体规划(2011-2020年)》;
- (13)相关标准和规范;
- (14)项目单位提供的相关资料。

2. 估算总额

本项目总投资 28000 万元, 自有资本金 15300 万元, 计划通过
发行政府专项债券融资 12700 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	28,000.00	100.00%	
一、资本金	15,300.00	54.64%	
自有资金	15,300.00	54.64%	
二、债务资金	12,700.00	45.36%	
专项债券	12,700.00	45.36%	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

为便于更直观的了解项目收益、成本及融资平衡测算情况，下文数据采用 2021 年已发行典型案例数据，以供参考。

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于土地出让收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	数量（亩）	单价（万元/亩）	收入
2022 年			
2023 年			
2024 年			
2025 年			
2026 年			
2027 年			
2028 年			
2029 年	143.22	294.94	42,241.88
合计	143.22	294.94	42,241.88

收入预测方法说明：

年营运收入=数量×单价。

1. 数量

项目土地出让收益可供开发利用的土地面积等于可供出让土地面积，项目可供出让土地面积为 143.22 亩。

2. 单价

本项目位于临沭街道，东至道路，南至道路，西至苍山路，北至干渠，土地性质为商住用地。根据临沭土地出让信息，选取与项目条件相似的 3 块土地的平均成交价格（223.08 万元/亩）作为本项目地块的基准地价。具体如下表：

表 3：类似土地价格明细表

宗地编号	宗地位置	出让面积 (亩)	主要用途	出让价款 (万元)	出让单价 (万元)	出让日期
2020-58	东至山东史丹利景城房地产开发有限公司用地、南至政府储备用地、西至政府储备用地、北至临沂市城开建鲁置业有限公司用地	11.04	商住用地	2,262.28	204.99	2020-12-10
2020-45	东至城东一路，南至临沭街道后杨楼土地，西至临沭街道前于店居土地，北至老“327”国道	42.27	商住用地	9,732.50	230.25	2020-5-22
2020-63	东至苍山南路、南至临沭县农友化肥有限公司用地、西至临沭街道花园社区土地、北至临沭街道花园社区土地	21.998	商住用地	5,147.55	234.00	2020-11-27
	3 宗地平均土地单价				223.08	

（二）运营成本预测

本项目总成本费用利息支出等。

成本预测方法说明：

1、扣减项目支出

按照土地出让政策规定，扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金。

表 4：扣减项目支出明细

序号	项目	单位	金额（万元）
1	农业土地开发资金	万元	21.15
2	国有土地收益基金	万元	2,112.09
3	廉租住房保障资金	万元	3,028.13
4	教育资金	万元	3,028.13
5	农田水利建设资金	万元	3,028.13
合计			11,217.63

2. 利息支出

本期债券应付本息情况：发行人拟就临沭县富民新区（二期）项目发行专项债券 5,000.00 万元。假设债券票面利率 3.50%，期限七年，在债券存续期按年付息，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		5,000.00		5,000.00	3.50%	
2023 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00

2028 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00
2029 年	5,000.00		5,000.00		3.50%	175.00
合 计		5,000.00	5,000.00			1,225.00

已发行债券应付本息情况：（1）发行人就临沭县富民新区（二期）项目于 2021 年 5 月发行 4,500.00 万元，债券实际票面利率 3.30%，期限七年，在债券存续期按年付息。临沭县富民新区（二期）项目已发行债券本息偿还情况表如下

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
2021 年		4,500.00		4,500.00	3.30%	
2022 年	4,500.00			4,500.00	3.30%	148.50
2023 年	4,500.00			4,500.00	3.30%	148.50
2024 年	4,500.00			4,500.00	3.30%	148.50
2025 年	4,500.00			4,500.00	3.30%	148.50
2026 年	4,500.00			4,500.00	3.30%	148.50
2027 年	4,500.00			4,500.00	3.30%	148.50
2028 年	4,500.00		4,500.00		3.30%	148.50
合 计		4,500.00	4,500.00			1,039.50

（2）发行人就临沭县富民新区（二期）项目于 2021 年 10 月发行 2,000.00 万元，债券实际票面利率 3.25%，期限七年，在债券存续期按年付息。临沭县富民新区（二期）项目已发行债券本息偿还情况表如下：

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
2021 年		2,000.00		2,000.00	3.25%	
2022 年	2,000.00			2,000.00	3.25%	65.00
2023 年	2,000.00			2,000.00	3.25%	65.00
2024 年	2,000.00			2,000.00	3.25%	65.00
2025 年	2,000.00			2,000.00	3.25%	65.00

2026 年	2,000.00			2,000.00	3.25%	65.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	3.25%	65.00
2028 年	2,000.00		2,000.00		3.25%	65.00
合 计		2,000.00	2,000.00			455.00

(3) 发行人就临沭县富民新区（二期）项目于 2021 年 11 月发行 1,200.00 万元，债券实际票面利率 3.31%，期限七年，在债券存续期按年付息。临沭县富民新区（二期）项目已发行债券本息偿还情况表如下：

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
2021 年		1,200.00		1,200.00	3.31%	
2022 年	1,200.00			1,200.00	3.31%	39.72
2023 年	1,200.00			1,200.00	3.31%	39.72
2024 年	1,200.00			1,200.00	3.31%	39.72
2025 年	1,200.00			1,200.00	3.31%	39.72
2026 年	1,200.00			1,200.00	3.31%	39.72
2027 年	1,200.00			1,200.00	3.31%	39.72
2028 年	1,200.00		1,200.00		3.31%	39.72
合 计		1,200.00	1,200.00			278.04

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、收入/成本/税金								
营业收入								
营业成本								42,241.88
税金及附加								11,217.63
息税折旧及摊销前利润								
二、折旧和摊销								31,024.25
总折旧和摊销								
息税前利润								
三、财务费用								
利息支出	253.22	428.22	428.22	428.22	428.22	428.22	428.22	175.00
总财务费用	253.22	428.22	428.22	428.22	428.22	428.22	428.22	175.00
税前利润	-253.22	-428.22	-428.22	-428.22	-428.22	-428.22	-428.22	-175.00
四、所得税								
所得税费用								
五、净利润	-253.22	-428.22	-428.22	-428.22	-428.22	-428.22	-428.22	30,849.25

（四）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 2 月发行 5000 万元，期限 7 年，于 2021 年 5 月发行 4,500.00 万元，债券实际票面利率 3.30%，期限 7 年，于 2021 年 10 月发行 2,000.00 万元，债券实际票面利率 3.25%，期限 7 年，发行人就临沭县富民新区（二期）项目于 2021 年 11 月发行 1,200.00 万元，债券实际票面利率 3.31%，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。

（五）小结

本项目收入主要是土地出让收入，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 24,577.99 万元，融资本息合计为 9,960.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.47 倍。

表 7：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	12,700.00	2,997.54	15,697.54	31,024.25
融资合计	12,700.00	2,997.54	15,697.54	31,024.25
覆盖倍数	1.98			

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

1. 环境污染风险

本项目在设计时依照“三同时”的环境治理原则，对项目建设、运营过程中产生的废水、固体废弃物、噪声等污染进行综合治理，污染物排放均可达到国家规定的有关标准，不会破坏当地的自然环境。

2. 政策风险及防范

近期国家对房地产各项政策变动频繁，宏观调控政策的组合拳正以前所未有的力度和密度为过热的经济降温，其中有的政策对房地产开发产业影响深远。为防范此类政策性风险，本项目的开发需要进行全面而系统的筹划。

3. 工期和工程质量风险及防范

由于本项目规模较大，工程管理和建设资金落实对能否及时按工期竣工有决定性影响，为保证及时竣工，在工程管理方面，通过

详细的施工计划和优秀的项目经理统筹兼顾；工程质量方面，通过监理公司和一定数量的工程管理人员进行监督，严格执行国家及公司质量控制标准进行实时监控。

（二）与项目收益相关的风险

拆迁引发的社会稳定风险，即政府在执行拆迁决策、实施拆迁的过程中给人民群众的生活、生产、生命、财产等与其切实利益相关的各个方面造成的负面影响和损失的可能性。不同历史年代之间、不同区域之间的不同补偿标准和方式，有可能导致群众对比甚至盲目攀比，造成误解，产生不公平感等。虽然本项目拆迁发生不利于社会稳定的风险程度不高，但并不意味着拆迁项目会一帆风顺，仍要注意加强对拆迁实施过程中可能出现的个体矛盾冲突的防范，并随时戒备和监控拆迁进展中可能出现的风险发生。

加强拆迁政策的宣传，营造良好的社会舆论氛围。要通过电视、广播、报纸等多种新闻媒体，宣传公路交通工程、拉动地方经济发展、带动周边土地升值、增加农民就业和致富机会、集体经济和物业经营将有较快增长等诸多能给农民带来长期福利改善、收入增加这些正面的影响。尽管短期内农民会有少量的利益损失等，权衡利弊，当地农民将会是最大的受益者。

创新思路，讲求科学的拆迁方法。在拆迁过程中要不断创新工作思路，讲求科学有效的拆迁方法，尤其要千方百计应用那些已被实践证明效果十分显著的拆迁工作方法。在土地征收过程中，还要按规定做好公开、公示工作，保证被拆迁对象的知情权。

加强风险预警，做好拆迁现场维稳工作。加强拆迁现场的治安保障，突发事件一旦发生或是出现发生的苗头后，各方力量和人员都能立即投入到位，各司其职，有条不紊开展工作；涉及单位的主要领导要亲临现场，对能解决的问题要现场给予承诺和答复，确保事态不扩大，把不稳定因素的影响控制在最小范围内。

注重对农民切身利益的保护，严格执行房屋、土地补偿标准，制定详细可行的补偿安置方案，以货币方式支付安置被拆迁农民，本着有利于保护农民切身利益的角度，制定标准时，取高舍低，做到公平公正。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

临沭县富民新区（二期）项目棚户区改造建设项目，实施单位为临沭沃福源房地产开发有限公司，拟申请专项债券 1.27 亿元用于富民新区（二期）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

通过人口搬迁可以根本改变目前农民分散居住的局面，并由此造成的用电、上学和医疗诸多不便，集中搬迁和统一安置将降低农村公共设施建设成本，搬迁农民向生态环境良好的城市迁居，农民集中居住的项目将会享受到便利的交通、通讯、水、电、气、教育和医疗等生活设施，大幅度地提升居民的生活质量，改善人员环境。另一方面，人口搬迁将有助于促进就业和增加农民收入。

2、项目实施的公益性

改造后的安置区通过整合，集约了土地资源，并使其得到更合理的使用和开发。从自然村土地利用现状看，农用地和建设用地布局凌乱，分散无序，粗放式的用地相当普遍。如果进行城中村改造，将自然村的人口实行集约化的居住、生活和工作。就土地一项就可以节约大量的土地用来建设，促进城市规模的扩大，带动当地的经济发展。

3、项目实施的收益性

项目收益 3.10 亿元，从财务盈利能力分析看，内部收益率、投资回收期、总投资收益率等财务评价指标均优于行业基准值。

4、项目建设的投资合规性

本项目建设符合临沭县发展总体规划的要求，项目建设场址具有良好的交通区位优势，外部供水、供电等基础设施条件良好，为项目建设提供了有利的建设条件。项目的建设规模、建设方案、环境保护、消防安全、实施进度安排、项目组织与管理、投资估算和资金筹措方案可行。

5、项目成熟度

本项目的建设期、运营期不会对周边土壤和居民造成较大的影响，不会破坏当地的自然环境。本项目的建设能够增加税收，促进地方经济发展，因而项目的建设将得到当地政府的大力支持。

6、项目资金来源和到位可行性

总投资为 28000 万元，自有资本金 15300 万元，通过发行政府

专项债券融资 12,700.00 万元，符合专项债发行要求。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入参照临沭县周边相近类似土地出让价格，成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目属于一定收益的公益性项目发行的，符合专项债发行要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收益 3.10 亿元，具有良好的财务状况和足够的偿债能力。根据项目可行性研究报告内容及结论，尽快完成项目审批实施，给予一定的政策支持和资金支持，使项目早日发挥社会效益。

10、绩效目标合理性

项目建设后将改善居住环境，提高居民生活品质，并使该区域的原居民在经济上获得收益；改造后，原居民将逐步改变原有的生活方式，彻底打破原来的二元社会结构。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

临沭县富民新区（二期）项目棚户区改造建设项目收益 3.10 亿元，项目债券本息合计 1.57 亿元，本息覆盖倍数为 1.98，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。项目建成后能改善人民群众居住条件，提高人民群众生活质量，使拆迁户安居乐业，从而构建和谐社会。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。