

2022 年山东省临沂市河东区
于埠社区彭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

临沂市河东区于埠社区彭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. 立项手续：2019年7月31日，取得临沂市行政审批服务局《临沂市河东区于埠社区彭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 2019-371312-47-03-043914）。

2. 环评手续：2022年2月7日，取得《建设项目环境影响登记表》（备案号：202237131200000027）。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目为临沂东兴建设开发有限公司临沂市河东区于埠社区彭于埠片区棚户区改造项目二期，项目用地面积 58,450m²，规划总建筑面积 147,695m²，主要建设 16 栋 11F 住宅楼、配套社区服务用房

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 63,772.69 万元,其中:静态投资 63,072.69 万元(工程费用 43,029.37 万元,工程建设其他费用 18,206.25 万元,预备费用 1,837.07 万元),动态投资 700 万元(建设期利息)。

(二) 资金筹措方案

本项目总投资 63,772.69 万元。资金来源:其中拟申请专项债券筹集资金 30,000 万元,其余 33,772.69 万元由建设单位自筹解决。

表 1: 资金结构表

资金结构	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	63,772.69	100%	
一、资本金	33,772.69	52.96%	
自有资金	33,772.69		
二、债务资金	30,000.00	47.04%	
专项债券	30,000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

1. 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	111,861.00
1	可出让土地面积	亩	180.00
2	预计土地单价	万元/亩	621.45
二	扣减项目合计	万元	36,539.46
1	农业土地开发资金	万元	98.40
2	国有土地收益基金	万元	5,593.05
3	廉租住房保障资金	万元	10,282.67
4	教育资金	万元	10,282.67
5	农田水利建设资金	万元	10,282.67
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	75,321.54

(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 72,932.40 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	108,185.40
1	可出让土地面积	亩	180.00
2	预计土地单价	万元/亩	601.03
二	扣减项目合计	万元	35,253.00
1	农业土地开发资金	万元	98.40
2	国有土地收益基金	万元	5,409.27
3	廉租住房保障资金	万元	9,915.11
4	教育资金	万元	9,915.11
5	农田水利建设资金	万元	9,915.11
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	72,932.40

(3) 按 2022 年临沂市河东区 GDP 目标增速 5.02% 的 80% 计算土

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
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

临沂市河东区于埠社区彭于埠片区棚户区改造项目其他融资本金共计 20,000 万元，计划 2022 年 6 月发行债券 20,000 万元，期限为七年，利率按 3.50% 测算；债券存续期内每年付息，利息支出 4,900 万元，本息合计 24,900 万元，明细如下：

金额单位：人民币 万元

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2022 年	20,000.00		20,000.00	
2023 年			20,000.00	700.00
2024 年			20,000.00	700.00
2025 年			20,000.00	700.00
2026 年			20,000.00	700.00
2027 年			20,000.00	700.00
2028 年			20,000.00	700.00
2029 年		20,000.00		700.00
合计	20,000.00	20,000.00		4,900.00

（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

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2026 年		1,050.00	1,050.00	
2027 年		1,050.00	1,050.00	
2028 年		1,050.00	1,050.00	
2029 年	30,000.00	1,050.00	31,050.00	72,932.40
合计	30,000.00	7,350.00	37,350.00	72,932.40
利息备付率				9.92
偿债备付率				1.95

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		1,050.00	1,050.00	
2024 年		1,050.00	1,050.00	
2025 年		1,050.00	1,050.00	
2026 年		1,050.00	1,050.00	
2027 年		1,050.00	1,050.00	
2028 年		1,050.00	1,050.00	
2029 年	30,000.00	1,050.00	31,050.00	70,611.12
合计	30,000.00	7,350.00	37,350.00	70,611.12
利息备付率				9.61
偿债备付率				1.89

（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。

(3) 建立项目全周期偿债计划、分年度偿债计划。

(4) 制定应急预案，完善月报制度，及时评价债务风险，落实责任主体。

(5) 加强监督。由财政、审计部门定期或不定期对本项目进行评价和考核，必要时引进第三方机构，在项目实施过程中提供专业服务。

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。

区改造货币化安置比例。积极发展住房租赁市场，鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，扩大租赁市场房源，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。促进房地产业兼并重组，提高产业集中度，开展房地产投资信托基金试点。发展旅游地产、养老地产、文化地产等新业态。加快推进住宅产业现代化，提升住宅综合品质。”

（2）本项目的建设符合国家产业政策

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。

本项目按照节约土地的原则，可续、合理地利用用地，符合当地用地规划。本项目采用先进的建造工艺技术和设备，合理缩短工艺流程，联合布置生产设施，合理划分生产功能分区，辅助生产设施及其它设施尽量合并或多层布置，尽量提高项目的容积率和建筑系数。指标均达到坪上镇对本地块的规划设计条件限值的要求，符合集中用地、节约用地的原则。

5. 项目成熟度

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 30,000 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 47.04%，本比例符合相关政策和实际情况要求，较为合理。

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。