

2022 年山东省日照市莒县
莒县店子集街道水木清华棚户区改造项目
专项债券项目实施方案

莒县财政局

莒县住房和城乡建设局

莒县高新发展有限公司

2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

莒县店子集街道水木清华棚户区改造项目

（二）项目单位

莒县高新发展有限公司位于山东省日照市莒县店子集街道银杏大道北，公司注册资本 5 亿元，其中莒县土地储备开发有限公司出资 2.25 亿元，占比 45%；日照市土地储备开发集团有限公司出资 2 亿元，占比 40%；日照市财金投资集团有限公司出资 0.75 亿元，占比 15%。公司营业范围为：对城市建设项目、市政基础设施配套投资、建设、运营和管理；市政公用基础设施的特许经营；以自由资产进行项目投资；土地储备前期整治及后期开发、土地整理开发、乡村旅游开发等项目。

（三）项目规划审批

2016 年 8 月 5 日，经山东省住房和城乡建设厅联合四部门鲁建住字[2016]13 号文件关于公布 2017 年第二批棚户区改造任务分解落实项目的通知，莒县店子集街道水木清华棚户区改造项目纳入省住建厅 2017 年第二批棚改计划。

2018 年 5 月 17 日莒县发展和改革局莒发改审批字（2018）35 号文件批准莒县高新发展有限公司莒县店子集街道水木清华棚户区改造项目的核准意见。项目建设地点：莒县进士路以北、马髻山路两侧。主要建设内容及建设规模：新建安置楼 27 栋、幼儿园 1 栋、综合服务楼 1 栋及配套设施。项目可提供安置用房 1300 套。总建筑

面积 234923.77 平方米.项目占地面积为 108825 平方米。

2020 年 9 月 24 日,莒县行政审批服务局出具《建设工程规划许可证》(建字第 27(2020)11-03-077 号)

2021 年 4 月 7 日,莒县行政审批服务局出具《建筑工程施工许可证》(建字第 27(2020)11-03-077 号)

(四) 项目规模与主要建设内容

项目拟建地点位于莒县店子集街道进士路以北,横跨马髻山路。项目新建安置楼、幼儿园、社区配套楼及配套设施,总建筑面积 261762.10 平方米,占地面积 108825.04 平方米,建成后可提供安置房 1381 套。

(五) 项目建设期限

本项目建设期 27 个月,预计工期为 2020 年 10 月至 2023 年 1 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) 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)
- (2) 《产业结构调整指导目录(2011 年本)》(2013 修正版)
- (3) 《投资项目可行性研究指南》
- (4) 《山东半岛蓝色经济区发展规划》
- (5)《日照市国民经济和社会发展第十三个五年总体规划纲要》
- (6) 《日照市人民政府关于棚户区改造的意见》(试行)

(7) 《日照市城市总体规划（2006 年-2021 年）》

(8) 《日照市规划管理条例》

(9) 《住宅设计规范》

(10) 《日照市城市房屋拆迁管理办法》

(11) 项目《可行性研究报告》。

2.估算总额

本项目估算总投资 78000 万元，其中建设投资 67928.24 万元，铺底流动资金 8451.76 万元，建设期利息 1620 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	发行时间	利率	发行期限
估算总投资	78000.00	100%			
一、资本金	50000.00	64.10%			
财政补贴或企业自筹资金	50000.00	64.10%			
二、债务资金	28000.00	25.90%			
专项债券	10500.00	13.46%	已于 2019 年发行	4%	7 年
专项债券	4500.00	5.78%	拟于 2022 年发行	4.5%	7 年
专项债券	13000.00	16.66%	拟于 2023 年发行	4.5%	7 年

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

莒县店子集街道水木清华棚户区改造项目，未来预期通过腾空土地出让金收入来进行测算。本项目目前可用作商业让土地面积 474.9 亩，出让单价第一年按 245 万元/亩，第二年起按每年上浮 5% 计算；出让土地按偿还期前 10 年进行全部出让。参考项目周边收费标准及《莒县店子集街道水木清华棚户区改造项目可行性研究报告》，按以下进行测算：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

序号	项 目	合计	建设期	偿 还 期									
			2019-2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	腾空土地出让收入 (万元)	146344.4	0	11635.05	12216.80	12827.64	13469.02	14142.48	14849.60	15592.08	16371.68	17190.27	18049.78
1.1	单价 (万元)	398		245.00	257.25	270.11	283.62	297.80	312.69	328.32	344.74	361.98	380.08
1.2	面积 (亩)	474.9		47.49	47.49	47.49	47.49	47.49	47.49	47.49	47.49	47.49	47.49

（二）项目运营成本分析

1.运营成本

项目运营期按 10 年计算。项目总成本为 7614.8 万元。

按土地出让政策规定，农业土地开发资金按 9.4 元/平方米计算，
国有土地收益基金按土地出让金的 5%计算。

表 3：运营成本估算表（单位：万元）

序号	项 目	合计	面积	出让金	建设期	偿还期										
						2019-2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
		万元	m²	万元												
1	农业土地开发资金	297.6	316601.6	9.4 元/m²		29.76	29.76	29.76	29.76	29.76	29.76	29.76	29.76	29.76	29.76	29.76
2	国有土地收益基金	7317.2	146344.4	5%		581.75	610.84	641.38	673.45	707.12	742.48	779.6	818.58	859.51	902.49	
3	小计	7614.8				611.51	640.6	671.14	703.21	736.88	772.24	809.36	848.34	889.27	932.25	

2.还本和利息支出

按照本项目建设资金筹集计划，建设期融资本金 28,000.00 万元，利息 7,945.35 元（其中 2019 年 6 月已发行债券 10,500.00 万元，期限 7 年，年利率为 3.31%；本次申请发债金额为 4,500.00 万元，年利率为 4.5%，期限 7 年；2023 年计划申请发债 13,000.00 万元，年利率为 4.5%，期限 7 年），上述本息共计 35,945.35 万元。

本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年份	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	应付利息	应付本息 合计
建 设 期	2019	10500.00		10500.00	173.78	173.78
	2020	10500.00		10500.00	347.55	347.55
	2021	10500.00		10500.00	347.55	347.55
	2022	10500.00	4500.00	15000.00	448.80	448.80
	2023	15000.00	13000.00	28000.00	842.55	842.55
偿 还 期	2024	28000.00		28000.00	1135.05	1135.05
	2025	28000.00		28000.00	1135.05	1135.05
	2026	28000.00	10500.00	17500.00	961.28	11461.28
	2027	17500.00		17500.00	787.50	787.50
	2028	17500.00		17500.00	787.50	787.50
	2029	17500.00	4500.00	13000.00	686.25	5186.25
	2030	13000.00	13000.00	0.00	292.50	13292.50
	2031	0.00		0.00	0.00	0.00
	2032	0.00		0.00	0.00	0.00
	2033	0.00		0.00	0.00	0.00
	合计	28000.00	28000.00		7945.35	35945.35

（三）项目运营损益表

本项目出让收入 146344.4 万元，总成本费用 28,992.83 万元，利息支出 7,945.35 万元，利润总额为 132,573.23 万元（土地出让金所得不缴纳所得税），项目运营损益表见表 7。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

序号	项 目	合计/万元	建设期		偿还期									
			2019- 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
1	收入	438879.14		146344.40		11635.05	12216.80	12827.64	13469.02	14142.48	14849.60	15592.08	16371.68	
2	成本	22836.45		7614.80		611.51	640.60	671.14	703.21	736.88	772.24	809.36	848.34	
3	利息	6156.38		6156.38		1135.05	1135.05	961.275	787.5	787.5	675	675	0	
4	利润总额	409886.32		132573.23		9888.49	10441.15	11195.23	11978.31	12618.10	13402.36	14107.72	15523.34	

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年份	2019	2020	2021	2022	2023
一、经营活动产生的现金流					
1、经营活动产生的现金					
2、经营活动支付的现金					
4、经营活动产生的现金流小计					
二、投资活动产生的现金流					
1、支付项目建设资金	15200.00	15200.00	15200.00	15200.00	15200.00
2、支付的铺底资金					
3、投资活动产生的现金流小计	-15200.00	-15200.00	-15200.00	-15200.00	-15200.00
三、筹资活动产生的现金流					
1、项目资本金	50000.00				
2、债券、借款筹资款	10500.00			4500.00	13000.00
3、偿还债券、借款本金					
4、支付债券、借款利息	173.78	347.55	347.55	550.05	550.05
5、筹资活动产生的现金流小计	60326.23	-347.55	-347.55	3949.95	12449.95
四、现金流总计					
1、期初现金		45126.23	29578.68	14031.13	2781.08
2、期内现金流动	45126.23	-15547.55	-15547.55	-11250.05	-2750.05
3、期末现金	45126.23	29578.68	14031.13	2781.08	31.03

（续）表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年份	2029	2030	2031	2032	2033	合计
一、经营活动产生的现金流						
1、经营活动产生的现金	11635.05	12216.80	12827.64	13469.02	14142.48	11635.05
2、经营活动支付的现金	611.51	640.60	671.14	703.21	736.88	611.51
3、经营活动产生的现金流小计	11023.54	11576.20	12156.50	12765.81	13405.60	11023.54
二、投资活动产生的现金流						
1、支付项目建设资金	2000.00					2000.00

2、支付的铺底资金						
3、投资活动产生的现金流小计	-2000.00					-2000.00
三、筹资活动产生的现金流						
1、项目资本金						
2、债券、借款筹资款						
3、偿还债券、借款本金			10500.00			
4、支付债券、借款利息	1135.05	1135.05	961.28	787.50	787.50	1135.05
5、筹资活动产生的现金流小计	-1135.05	-1135.05	-11461.28	-787.50	-787.50	-1135.05
四、现金流总计						
1、期初现金	31.03	7919.52	18360.67	19055.90	31034.21	31.03
2、期内现金流动	7888.49	10441.15	695.23	11978.31	12618.10	7888.49
3、期末现金	7919.52	18360.67	19055.90	31034.21	43652.31	7919.52

(续) 表 8: 项目资金测算平衡表 (单

年份	2029	2030	2031	2032	2033	合计
一、经营活动产生的现金流						
1、经营活动产生的现金	14849.60	15592.08	16371.68	17190.27	18049.78	146344.41
2、经营活动支付的现金	772.24	809.36	848.34	889.27	932.25	7614.80
3、经营活动产生的现金流小计	14077.36	14782.72	15523.34	16301.00	17117.53	138729.61
二、投资活动产生的现金流						0.00
1、支付项目建设资金						78000.00
2、支付的铺底资金						0.00
3、投资活动产生的现金流小计						-78000.00
三、筹资活动产生的现金流						0.00
1、项目资本金						50000.00
2、债券、借款筹资款						28000.00
3、偿还债券、借款本金	4500.00	13000.00				28000.00
4、支付债券、借款利息	585.00	585.00	0.00			7945.35

5、筹资活动产生的现金流 小计	-5085.00	-13585.00	0.00	0.00	0.00	42054.65
四、现金流总计						0.00
1、期初现金	43652.31	52644.67	53842.39	69365.73	85666.73	473090.23
2、期内现金流动	8992.36	1197.72	15523.34	16301.00	17117.53	102784.26
3、期末现金	52644.67	53842.39	69365.73	85666.73	102784.26	575874.48

位：万元)

（五）小结

2019 年-2033 年，在整个贷款及债券偿还期内，共产生可用于还付本息金额的净现金流入 138,729.61 万元，能够覆盖贷款和专项债券本息金额 35,945.35 万元，专项债券本息合计金额覆盖倍数 3.86 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

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

社会稳定风险影响主要因素有群众支持问题、受损补偿问题、工程建设与当地基础设施协调问题、利益诉求问题和社会治安问题以及其他不可预见性问题等。

（二）与项目收益相关的风险

1. 营业收入的不确定性

营业收入的预测结果是整个项目设计的基础，它直接影响项目

建设规模、投资规模及费用收益水平。营业收入预测准确性与营业收入预测的基础资料如社会经济、城市人口分布、社会文体事业发展程度等是否准确可靠、城市规模的实现年度是否按规划设想等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

风险控制措施:

聘请专业的预测咨询机构，广泛搜集数据，科学选取样本，采用科学、可靠且适合于具体项目的预测模型，此外密切关注城市规划方案及落实进度，争取精准可靠的预测结果。

2.营业成本增加风险:

项目建成后的营业管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的营业管理水平直接关系到项目营业后的正常安全营业、抢险救灾及营业效益;同时项目潜在的交通事故危险将造成项目运营成本增加。

风险控制措施:

(1)加强营业管理、养护、大修等方面的工作管理，节约成本:

(2)设计、施工和管理中采用新设备、新技术，提高项目安全运营水平;

(3)建立健全安全应急机制，提高灾害处置能力，降低灾害对营业管理的影响。

3.利率波动

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利

率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施:

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还债方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

莒县店子集街道水木清华棚户区改造项目，项目主管部门为莒县财政局，实施单位为莒县高新发展有限公司，本次拟申请专项债券4500万元用于莒县店子集街道水木清华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

（1）项目建设是促进城市化建设和改善村民人居环境的需要

东穆家庄子村、西穆家庄子村、刘家坪村、杨家庄子村由于历史和管理体制等原因，是位于莒县县城南部的城中村，规划管理无序，布局结构混乱，基础设施缺失，环境卫生、消防安全、治安计生等问题突出，道路泥泞、污水横流、垃圾成堆、脏乱差的现象突出、电力通讯杂乱等现象严重，极大地降低了村民的生活质量，影响了周边的整体面貌。通过实施改造，可以完善东穆家庄子村、西穆家庄子村、刘家坪村、杨家庄子村农村设施配套，改善人居环境。

境，完善路网、供水、通电、通讯、广播电视以及生活垃圾、污水收集和处理等基础设施，健全教育、医疗卫生、文化娱乐、社会养老、商业网点等公共服务设施，推广清洁能源，改变东穆家庄子村、西穆家庄子村、刘家坪村、杨家庄子村原有“脏、乱、差”的状况，实现布局优化、道路硬化、村庄绿化、环境净化，促进莒县的城市化建设和改善村民人居环境。

（2）项目建设是提高土地集约化利用的需要

东穆家庄子村、西穆家庄子村、刘家坪村、杨家庄子村原村民住宅凌乱分散、占地较多，不仅基础设施建设严重滞后，土地利用也非常粗放，浪费了大量宝贵的土地资源，需要通过改造逐步予以解决。东穆家庄子村、西穆家庄子村、刘家坪村、杨家庄子村棚户区改造对于进一步提高土地利用效益，提升农村建设档次与水平，完善住房保障和供应体系、加大民生保障和改善力度，保持经济平稳较快发展、转变经济发展方式、调整经济结构，促进社会和谐稳定，具有十分重要的意义。

（3）安置楼项目建设的社会效益显著

开展农村住房建设的过程，实际上是对农村的建设用地、基础设施、公共服务设施等诸多要素优化整合与调整利用的过程。通过整村新建迁建或者滚动整治改造，加快小城镇、农村新型社区和中心村建设，完善农村基础设施，加大社会公共服务覆盖面，从根本上改善农村的居住条件、生活环境和公共服务水平，能加速改变城乡二元结构，缩小城乡差距，逐步实现基本公共服务均等化。同时，居住方式的改变会深刻影响农民的生产生活方式，促进农村的精神

文明建设，加快农村的现代化进程，有利于从整体上推动社会主义新农村建设，加快形成城乡经济社会发展一体化的新格局。

（4）拉动内需，促进地方经济发展

对一般农村居民来说，住房是最重要的财产，建房是最大的消费支出。目前，我省有农户 2079 万户、农村居民 7045 万人。全省农村人均住房面积 33 平方米，在全国排在第 14 位，住房建设的潜力很大。近几年，全省城镇规划区外村庄居民每年建新房的约 27 万户，户均土建施工、装饰装修和家电家具等投入 10 万元。如果通过适当的政策措施，每年将建新房的农户提高到 100 万户，就可拉动投资 1000 亿元，三年拉动投资 3000 亿元。从而产生对钢材、水泥、建筑劳务等市场的巨大需求，带动装饰装修、家电、家具、纺织等相关产业的发展，每年至少提供城乡就业岗位 80 万个、增加农民纯收入 60 亿元，成为拉动内需的一个有力引擎。通过科学规划建设农村住房，还能够腾出大量土地，促进节约集约用地，推动土地适度规模经营，有效缓解建设用地紧张矛盾，为发展提供更大空间。棚户区改造建设对日照市经济的发展，对促进两个文明的建设和社会的安定将发挥重要的作用，因此，该项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

（1）社会效益。本项目建设投产将产生以下社会效益：

- ①改变当地农民的生产经营方式，调整当地的产业结构；
- ②创造一定的就业机会，促进社会的建设与发展；
- ③带动相关产业发展，促进当地经济建设。

（2）公益效益

本项目的建设可推动公益岗位互助扶贫的体现。本项目建成后，将开展精准扶贫，通过政府倡导，项目单位提供公益岗位的方式，聘用录用“弱势群体”，解决当地困难群众的生活难题。

3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于政府购买协议收入，项目运营期 10 年，共计收入 438879.14 万元。

4、项目建设的投资合规性

根据国家发改委《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，本项目属于“鼓励类：第三十七条“其他 服务业”、“1、保障性住房建设与管理”、“4、城乡社区基础服务设施 及综合服务网点建设”，属鼓励类项目，符合国家产业政策。”是国家鼓励类产业，符合当前我国产业政策，因此本项目投资方向是正确的。

查询《山东省禁止限制供地项目目录》，该项目不在禁止、限制供地项目目录内，属于允许建设项。

该项目建设地点位于日照市莒县。用地属于规划的建设用地，符合用地规划，符合莒县城市总体规划。

5、项目成熟度

本项目符合国家相关的产业政策，符合乡村振兴的相关的政策要求，是其精神和发展原则的具体贯彻和落实，是一项实实在在的民生工程。项目得到了各级政府的大力支持。项目建设可以提高莒县店子集镇人民群众的经济收入、幸福感和满意度，受到人民群众

的大力支持。

6、项目资金来源和到位可行性

项目投入至少 20%的资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。同时发行政府专项债券向社会筹资、采用银行贷款等其他融资方式保证项目投资合规。本项目总投资 78000 万元，其中资本金 50000 万元（占比 64.10%），专项债券 28000 万元（占比 35.90%），资金到位可行。项目结合实际情况，本项目业主单位根据国家有关规定确定项目资金来源，合理合法。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本、收益各项指标均参考当地已获批同类项目经验综合考量，具有合理性。

8、债券资金需求合理性

项目需求债券资金数额符合相关政策。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

清偿能力分析应是综合在整个企业的清偿能力之中，企业的清偿能力是依据财务计划现金流量表、资产负债表来计算资产负债率、流动比率、速动比率，以及建设投资借款偿还期来考察企业的财务状况及贷款的清偿能力。项目本息备付率覆盖倍数达到 3.86，偿债能力较强，偿债计划可行性有保障。

10、绩效目标合理性

本项目的绩效目标均是参照莒县当地的财政支付水平制定的，制定合理。

（三）评估结论

莒县店子集街道水木清华棚户区改造项目运营期内收益 138,729.61 亿元，项目债券本息合计 35,945.35 万元，本息覆盖倍数为 3.86，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。项目建成后可以提供优质住房 1381 套，有效地安置东穆家庄子村、西穆家庄子村、刘家坪村、杨家庄子村拆迁户，改善莒县县城城中村居民的居住条件，项目的实施可腾空土地，将有效的缓解经济发展与用地不足的矛盾。同时，项目建设能够促进和带动区域经济发展，加快城市全面建设和城市化水平的提高。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。