

淄博市沂源县儒林社区改造项目（二期）
实施方案

财政部门：沂源县财政局

主管部门：沂源县住房和城乡建设局

实施单位：山东鲁中高新科技园区开发有限公司

编制时间：2022 年 06 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

儒林社区改造项目（二期）

（二）项目单位

山东鲁中高新科技园区开发有限公司于 2016 年 1 月 18 日注册成立，注册资金 1 亿元。公司主营园区基础设施开发建设经营、项目及技术引进；社区建设；房屋租赁；园区资产管理；物业管理；土地开发服务；土地整治服务；企业管理咨询服务；创业指导服务；知识产权服务；科技中介服务；创业空间服务；供应链管理服务；商务代理代办的服务；矿山生态保护和修复施工活动；石料销售；货物与技术的进出口业务（国家限定经营和国家禁止出口的商品和技术除外）；按照监管规定，以自有资金对为上市企业和上市公司非公开发行股票进行投资（以上两项不得经营金融、证券、期货、理财、集资、融资、消费储值等相关业务）（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）。（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

项目已取得的批复文件，2018 年 1 月 11 日，沂源县发展和改革局出具《关于山东鲁中高新科技园区开发有限公司儒林社区改造项目（二期）的核准意见》（源发改项审（2018）7 号）

2022 年 3 月 7 日，沂源县发展和改革局出具《关于山东鲁中高新科技园区开发有限公司儒林社区改造项目（二期）建设内容变更的

函》（源发改函（2022）15号）。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目规划用地面积约 8.4912 公顷，规划总建筑面积为 177257.39 平方米；建设普通住宅楼 20 栋，980 套，配套建设社区服务中心、幼儿园及供热、供水、供气等基础设施。

（五）项目建设期限

本项目建设期 24 个月。

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）《山东省关于推进农村住房建设和危房改造工作有关土地问题的通知》（2009 年 7 月 6 日）；

（2）《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；

（3）《淄博市人民政府关于推进农村住房建设工作的意见》（2009 年 5 月 12 日）；

（4）《城市居住区规划设计规范（2002 年版）》【GB50180-1993】；

（5）《中华人民共和国土地管理法》；

（6）《淄博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》；

（7）项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目估算总投资 92,000 万元，其中项目资本金为 36,000 万元，资本金占比 39.13%，专项债券发行 56,000 万元，专项债券占比

60.87%。

（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	92,000.00	100%	
一、资本金	36,000.00	39.13%	
自有资金	36,000.00		
二、债务资金	56,000.00	60.87%	
专项债券	56,000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）收入预测

本项目改造完成后可腾空地面积 990 亩，可出让土地面积 990 亩，腾空土地四至范围为东至工业二路，西至儒林路，南至青兰高速，北至 229 省道。上述地块中工业用地 600 亩，土地性质为一级工业用地，容积率不低于 1.0；390 亩商业用地土地性质为一级商业用地，容积率不低于 1.2。腾空土地计划于 2029 年之前全部出让完毕，累计出让收入为 103,817.38 万元。

（1）土地定价依据

本项目出让土地为工业用地和商业用地，预测出让单价按照近年来沂源县类似土地招拍挂出让价格以及未来经济发展、土地价格合理上涨等因素综合进行判断。

表 2：土地出让情况统计表

序号	宗地编号	宗地位置	性质	净用地面积 (亩)	成交价(万元)	出让年份
1	370323104243GB00029[沂源县 2021 (增量) -60 号]	沂源县经济开发区荆山东路南侧、庆源路西侧	工业	87.24	2300	2022/3/28
2	370323200222GB01259[沂源县 2021(增量)-44 号]	沂源县经济开发区荆山路以北，兴源路西侧	工业	23.18	742	2021/12/5
3	370323200222GB01260[沂源县 2021(增量)-45 号]	沂源县经济开发区荆山路以北，兴源路西侧	工业	7.22	265	2021/12/5
4	370323004030GB00882[沂源县 2021(存量)-05 号]	沂源县城瑞生路东、荆山路北侧	工业	6.08	126	2021/10/30
5	370323200221GB00028[沂源县 2021(增量)-32 号]	沂源县经济开发区张良路以东、青龙山路以南	工业	22.02	430	2021/9/13
6	370323004018GB00963[沂源县 2022 (增量) -001 号]	沂源县荆山西路西首南侧	商业	27.07	4,2600	2022-4-14
7	370323100223GB01369[沂源县 2021 (增量) -61 号]	沂源县南麻大街西侧、振兴西路南侧	商业	42.52	13,600	2022-1-25
8	370323200223GB01604[沂源县 2021(增量)-27 号]	沂源县城新城路南侧、祥源路东侧	商业	2.00	165	2021-7-28
9	370323200212GB01821[沂源县 2021(增量)-09 号]	沂源县城瑞阳大道北段东侧，康源路北侧	商业	4.63	866	2021-3-9
10	370323004026GB00963[沂源县 2020 (增量) -33 号]	沂源县南麻大街南段西侧、荆山西路南侧	商业	9.78	1,700	2021-3-9

(数据来源：淄博市公共资源交易中心土地出让结果公示信息。)

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。

(2) 土地出让计划

表 3：土地出让计划表

序号	出让年份	性质	出让面积(亩)
1	2024 年	工业用地	600
2	2025 年	商业用地	390
合计		-	990

经综合考虑近一年来沂源县类似土地招拍挂出让价格、城区经济发展、土地价格合理上涨预期等因素，本项目腾空工业用地出让单价按照均价 26.51 万元/亩预计，腾空商业用地出让单价按照均价 239.43 万元/亩预计，此价格已考虑扣除出让价款中按照规定比例计提的农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、土地出让业务费等地方收入。按照项目腾空地可出让面积 990 亩预测计算，本项目土地出让收入预计为 103,817.38 万元。

(3) 项目预期收入

表 4：项目预期收入表

序号	出让年份	出让收入（万元）
1	2024 年	15,108.48
2	2025 年	88,708.90
合计		103,817.38

(二) 项目支出预测

1. 项目建设支出

本项目建设投资 92,000 万元。

(三) 利息支出

根据本项目资金筹措计划，该项目已于 2022 年山东省政府专项债券（十六期）融资 50,000.00 万元，利率 2.98%，期限 7 年；本次拟发行地方政府专项债券 6,000.00 万元，假设年利率 3.70%，期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金

表 5：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	本期新增	本期偿还 本金	期末本金余 额	应付利息	应付本息 合计
第一年		56,000.00		56,000.00	1,712.00	1,712.00
第二年	56,000.00			56,000.00	1,712.00	1,712.00
第三年	56,000.00			56,000.00	1,712.00	1,712.00

年度	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
第四年	56,000.00			56,000.00	1,712.00	1,712.00
第五年	56,000.00			56,000.00	1,712.00	1,712.00
第六年	56,000.00			56,000.00	1,712.00	1,712.00
第七年	56,000.00		56,000.00		1,712.00	51,712.00
合计		56,000.00	56,000.00		11,984.00	67,984.00

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目	小计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	现金流入	195,817.38	66,000.00	15,000.00	26,108.48	88,708.90	-			
1.1	土地出让收入	103,817.38			15,108.48	88,708.90				
1.2	融资活动现金收入	56,000.00	56,000.00	-						
1.3	资本金投入	36,000.00	10,000.00	15,000.00	11,000.00					
1.4	其他资金	-								
2	现金流出	160,040.00	30,056.00	41,712.00	23,712.00	1,712.00	1,712.00	1,712.00	1,712.00	57,712.00
2.1	建设投资	92,000.00	30,000.00	40,000.00	22,000.00					
2.2	融资活动现金流出	68,040.00	56.00	1,712.00	1,712.00	1,712.00	1,712.00	1,712.00	1,712.00	57,712.00
2.2.1	债券发行费用	56.00	56.00	-	-	-				
2.2.2	偿还债券本金	56,000.00			-				-	56,000.00
2.2.3	支付债券利息	11,984.00		1,712.00	1,712.00	1,712.00	1,712.00	1,712.00	1,712.00	1,712.00
2.3	其他现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	期末现金		35,944.00	9,232.00	11,628.48	98,625.38	96,913.38	95,201.38	93,489.38	35,777.38

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 6 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。

（六）小结

本项目收入主要是土地收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过估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 103,817.38 万元，融资本息合计为 67,984.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.53 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	56,000.00	11,984.00	67,984.00	
融资合计	56,000.00	11,984.00	67,984.00	103,817.38
覆盖倍数				1.53

四、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

工程事故产生的风险：工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

（二）与项目收益相关的风险

政策风险：政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种

不同形式的经济损失。政府的政策对商业价值的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、土地使用制度改革风险、住房制度改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

五、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

儒林社区改造项目（二期），项目主管部门为沂源县住房和城乡建设局，实施单位为山东鲁中高新科技园区开发有限公司，本项目已于山东省政府专项债券（十六期）融资 50,000.00 万元，利率 2.98%，期限 7 年；本次拟申请专项债券 6,000.00 万元用于儒林社区改造项目（二期）建设，假设年利率 3.70%，年限为 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

近年来，各级加大支农惠农力度，农业生产能力显著提高，农民收入持续以较高幅度增加，全市农业农村发展进入历史最好时期。但也要认识到，我市农村发展不平衡状况十分突出，山区、滩区、库区等欠发达区域农民贫困的问题还没有得到解决，已经富裕起来的农民追求文明健康的现代生活方式的愿望越来越迫切。因此，只有把农村发展好、建设好，让农民过上富裕文明的生活，才能促进全市经济社会持续、健康协调发展。

2、项目实施的公益性

该项目总建筑面积 177257.39 平方米，可提供 980 套安置房，改善村民的居住条件，使人民群众安居乐业，有利于改善区域的投资环境，也有利于社会的稳定和发展。

3、项目实施的收益性

本项目改造完成后可腾空出让土地面积约为 990 亩，腾空土地规划用途主要为工业用地和商业用地，项目收入来源全部为改造后腾空土地的出让收入。腾空土地计划于 2029 年之前全部出让完毕，累计出让收入为 103,817.38 万元。

4、项目建设的投资合规性

《产业结构调整指导目录（2019 年本）》由鼓励、限制和淘汰三类目录组成。而不属于鼓励类、限制类和淘汰类，项目符合国家有关法律、法规和政策规定的，为允许类。

5、项目成熟度

2018 年 1 月 11 日，取得沂源县发展和改革局核准意见（源发改项审〔2018〕7 号）。本项目已通过立项及环保手续，并完成初步的设计图纸，项目实施条件完备。

2022 年 3 月 7 日，沂源县发展和改革局出具《关于山东鲁中高新科技园区开发有限公司儒林社区改造项目（二期）建设内容变更的函》（源发改函〔2022〕15 号）。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资本金已到位，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目出让土地为工业用地和商业用地，预测出让单价按照近年来沂源县类似土地招拍挂出让价格以及未来经济发展、土地价格合理上涨等因素综合进行判断。

8、债券资金需求合理性

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，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

开发经营周期越长，项目建成以后的经济形势就难预测。其次，开发经营周期越长项目建成以后的政治形势越难预测。所以，针对本项目管理处采取提高工作速度、利用法律手段、来保证工作的顺利进行、保证资金的充分供应，这样尽可能避免不必要因素的影响。

10、绩效目标合理性

本项目征迁完成后，本次具备出让条件的土地 990 亩，全部为工业用地。本次土地出让计划于 2029 年之前进行出让，土地出让总收入预计 103,817.38 万元，能够带来较为显著的经济效益。

本项目腾空土地经过建设将成为区域发展的核心区，将盘活土地资源，带动经济发展，进一步改善周围环境。同时也可以增加社会就业，带动消费、投资增长，发挥更大社会效益。

项目绩效目标：

表 8：项目绩效指标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	可出让土地面积	990 亩

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	质量指标	工程验收合格率	100.00%
	时效指标	预计完工时间	2024 年 6 月
项目管理	资金管理指标	是否合规使用债券资金	是
		是否有其他途径募集资金	是
	项目进度指标	2022 年项目完成进度	50%
效益指标	社会效益	拆迁人口	2744 人
		安置户满意度	100.00%
	经济效益	债券存续期内项目收益	103,817.38 万元
		其中：土地出让收入	103,817.38 万元
		专项收入	-
		其他收入	-

（三）评估结论

儒林社区改造项目（二期）收益 103,817.38 万元，项目债券本息合计 67,984.00 万元，本息覆盖倍数为 1.53，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。项目建成后可提供 980 套安置房，满足 2744 人的居住问题，大大改善了村民的居住条件，使人民群众安居乐业。该项目建设有利于改善区域的投资环境，也有利于社会的稳定和发展。可有效节约土地，推进土地节约集约利用，促进城乡统筹发展，是推进新农村建设，推进城镇化进程的有效途径。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。