

2022 年山东省菏泽市曹县府东花园安置房专项 债券项目实施方案

曹县汇鑫建设置业有限公司

2022 年 1 月 10 日



一、项目基本情况

（一）项目名称

曹县府东花园安置房项目

（二）项目单位

曹县汇鑫建设置业有限公司成立于 2012 年 6 月，法人代表人马晓峰，注册资本 57102.25 万，实收 57102.25 万元。

公司主要经营范围：以公司资产对市政工程施工项目、房地产开发项目进行投资；市政工程建设；农业综合开发；接受政府委托对城市形象的策划、包装、推介、土地推向市场的经营、房地产开发权的经营、城市基础设施的经营、户外广告设置权经营、城市道路冠名权和公交线路营运权、公共资源开发利用权、政府特许经营权经营、新农村改造、城市旧城改造、医疗卫生和养老服务等。

公司设有股东会，成员 4 名；设有监事会，成员 1 名；设总经理 1 名；副总经理 1 名；拥有干部职工 37 名；高、中、级初级专业技术人员 16 名。公司管理制度健全，财务管理规范，经营状况良好，在土地收储、开发、经营方面取得了较好的经济收益。

曹县汇鑫建设置业有限公司承担了曹县 2013、2014、2015、2016、2017 年棚户区改造任务，建设开发了八里湾安置房、闫庙安置房、中央财富广场安置房、太行堤河安置房等多个棚户区改造项目，2015 年至 2017 年采取购买存量商品房安置棚户区

改造群众的方式实施棚改项目，有着较为丰富的棚改项目运作经验。

（三）项目规划审批

1. 项目已取得的批复文件：

（1）山东省建设项目备案证明，项目代码：
2110-371721-04-01-949620

（2）土地证：鲁（2020）曹县不动产权第 0001845 号

（3）建设用地规划许可证：地字第 37172120200012 号

（4）建设工程规划许可证：建字第 371721202000008 号

（5）建筑工程施工许可证：371721202007010101 号、
371721202106160101

（6）2. 项目规模与主要建设内容

项目总建筑面积 104893 平方米，共建设 11 栋住宅楼及地下车库（包含公共基础配套设施），其中地上建筑面积 79313.96 平方米，公建 2715.78 平方米，地下建筑面积 25579.46 平方米。

3. 项目建设期限

本项目建设期 24 个月，预计工期为 2021 年 1 月至 2022 年 12 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）《山东省建设工程概算定额》；

- (2) 《山东省安装工程消耗量定额》；
- (3) 菏泽地区材料预算价格；
- (4) 邻近地区类似工程造价；
- (5) 项目《可行性研究报告》；
- (6) 《工程勘察设计收费标准》(2002 修订本)；
- (7) 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》；
- (8) 《国家发展改革委办公厅关于招标代理服务收费有关问题的通知》；
- (9) 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》。

2. 投资估算总额

经估算，本项目总投资 50,868.00 万元。资金来源：其中，拟申请棚改专项债券资金 20,000.00 万元，占总投资的 39.32%，其余由企业自筹解决。具体见下表：

表 1：总投资汇总表

序号	工程和费用名称	工程量	单位造价		估算价值(万元)			
		平方米	元/m2 (土建)	元 /m2 (安装)	建筑工程	安装工程费	其他费用	总值
一	建安工程费用							
1	住宅	76598.18	2650	300	20298.52	2297.90		22596.42
2	公建	2715.78	2400	300	651.79	81.50		733.29
3	地下	25579.46	2800	350	7162.25	895.30		8057.55
	一合计				28112.56	3274.70		31387.26
二	工程配套费用							
1	供水工程		35		277.60			277.60
2	燃气工程		20		153.20			153.20
3	热力工程		35		277.60			277.60
4	供电工程		80		777.75			777.75
5	绿化及配套工程				631.46			631.46

	绿化	12403.20	300		372.10		372.10
	道路、广场	5763.61	450		259.36		259.36
	二合计				2117.61		2117.61
三	工程建设其他费用						
1	规费、咨询和管理费					1402.86	1402.86
	三合计					1402.86	1402.86
四	土地使用权取得费						
1	土地出让费(亩)		210.00			12209.40	12209.40
2	契税		4%			488.38	488.38
	四合计					12697.78	12697.78
	一二三四合计				30230.17	3274.70	14100.64
五	拆迁费用						
1	拆迁补偿费用					0.00	0.00
2	评估费					0.00	0.00
六	预备费		6%			2862.49	2862.49
七	建设期利息						
1	建设期利息					400.00	400.00
	总投资合计				30230.17	3274.70	17363.13
	比例				59.43%	6.44%	34.13%

(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 2. 资金结构表

资金结构	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	50,868.00	100.00%	
一、资本金	30,868.00	60.68%	

资金结构	金额（万元）	占比	备注
自有资金	30,868.00		
二、债务资金	20,000.00	39.32%	
专项债券	20,000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益及现金流入预测

本项目预期收入主要来源于腾空土地出让收入。本项目拆迁土地面积 216.54 亩，安置区总占地面积 58.14 亩，可腾空土地 158.40 亩，腾空土地主要规划为商住用地。

1、土地出让价格预测

查询中国土地市场网，选取近年项目拟腾空地块附近出让的住宅、商业地块 4 宗，本次评价参考上述 4 宗土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

表 3: 项目附近土地出让情况表

(单位: 万元)

序号	地块	出让日期	位置	出让面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	成交价格 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
1	S203401	2021-6-10	泰山路四侧, 嘉陵江路北侧	18,872.00	1	18,872.00	5,096.00	2,700.30
2	S203401A	2021-8-17	国有建设用地、北邵村耕地南侧, 泰山路西侧, 山东巨茂房地产有限公司北侧, 国有建设用地东侧	29,618.00	1	29,618.00	7,997.00	2,700.05
3	S150301	2018-4-20	嘉陵江路南侧, 曹县汇鑫置业有限公司西侧	53,696.00	1	53,696.00	5,920.00	1,102.50
4	S203301	2021-2-7	文化路南侧, 青荷办北邵村地西侧	53,906.00	1	53,906.00	10,369.00	1,923.53

曹县府东花园安置房项目位于规划支路西侧, 嘉陵江路南侧, 根据地块的具体情况对出让土地楼面价格进行预测。具体情况如下表:

表 4: 项目地块土地楼面价格预测表

序号	地块名称	出让面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	成交价格 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	权重系数	权重金额 (元/m ²)	修正系数	修正金额 (元/m ²)
1	S203401	18,872.00	18,872.00	5,096.00	2,700.30	0.20	540.06	1	648.07
2	S203401A	29,618.00	29,618.00	7,997.00	2,700.05	0.20	540.01	1	648.01
3	S150301	53,696.00	53,696.00	5,920.00	1,102.50	0.35	385.88	1	771.76
4	S203301	53,906.00	53,906.00	10,369.00	1,923.53	0.25	480.88	1	625.14
	综合楼面价格					1.00			2,692.99

根据上述土地市场情况表及出让地块周边土地价格预测表相关计算，选取土地价格增速为菏泽市 2019 年至 2021 年按照可比价格计算的 GDP 平均增长速度 6.83% 的 80%，现预测相应地块土地出让楼面价格如下：

表 5：以 2019 年至 2021 年 GDP 平均增长速度 6.83% 的 80% 计算自融资开始日起第七年土地综合楼面地价预测表

年份	2019 年至 2021 年 GDP 平均增速 6.83% 的 80% (元/m ²)
第一年	2,840.13
第二年	2,995.32
第三年	3,158.98
第四年	3,331.59
第五年	3,513.63
第六年	3,705.61
第七年	3,908.09

2、土地出让收入预测

根据 2019 年至 2021 年 GDP 平均增长速度 6.83% 的 80% 计算自融资开始日起第七年土地综合楼面地价预测表，预测可实现土地出让收入情况如下：

表 6：2019 年至 2021 年 GDP 平均增长速度 6.83% 的 80% 计算土地出让收入预测表

项目名称	2019 年至 2021 年 GDP 平均增速 6.83% 的 80% (万元)
曹县府东花园安置房项目	41,269.59

3、土地出让收益预测

假设相应地块自融资开始日第七年开始挂牌出让，并在一年内全部出让，以 2019 年至 2021 年 GDP 平均增长速度 6.83% 的 80% 计算土地价格增长，假设自融资开始日第七年实现土地出让现金流入 41,269.59 万元，且根据政府出具相关文件，该土地征拆的相关费用由当地政府自行解决，不再从该土地出让收益中支付。

(二) 项目融资还本付息情况

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 20,000.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。

表 7:

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	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	还本付息 合计
第 1 年		20,000.00		20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 2 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 3 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 4 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 5 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 6 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 7 年	20,000.00		20,000.00	0.00	4.00%	800.00	20,800.00
合计		20,000.00	20,000.00			5,600.00	25,600.00

（三）项目预期收益与融资自求平衡情况预测

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地为挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包括项目资本金及债券资金。通过对近年项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本息情况为：假设自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易，且于1年内全部出让完毕，以2019年至2021年GDP平均增长速度6.83%的80%计算土地价格的增长的情况下，本项目本息覆盖倍数如下：

项目	2019年至2021年GDP平均增长速度6.83%的80%
曹县府东花园安置房项目	1.61

表8：2019年至2021年GDP平均增长速度6.83%的80%计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

还本付息合计	年度	借款本息支付			项目收益
		本金	利息	本息合计	
800.00	第1年		800.00	800.00	
800.00	第2年		800.00	800.00	
800.00	第3年		800.00	800.00	
800.00	第4年		800.00	800.00	
800.00	第5年		800.00	800.00	
800.00	第6年		800.00	800.00	
20,800.00	第7年	20,000.00	800.00	20,800.00	
25,600.00	合计	20,000.00	5,600.00	25,600.00	41,269.59
	本息覆盖倍数	1.61			

经过上述测算，在相关预测假设前提下，按2019年至2021

年 GDP 平均增长速度 6.83% 的 80% 计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.61，预期土地出让收入对应政府性基金收入能够合理保证偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。

（四）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 1 月发行成功，期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。

2. 项目收入、成本、收益测算仅考虑债券存续期间，其后的经营期限未纳入测算期间。

3. 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

本项目收入主要是腾空土地出让收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目收益为 41,269.59 万元，融资本息合计为 25,600.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.615 倍。

表 8：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	20,000.00	5,600.00	25,600.00	
银行借款				
融资合计	20,000.00	5,600.00	25,600.00	41,269.59
覆盖倍数	1.61			

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、法律风险

项目用地取得土地使用权的法律手续现状描述

(1) 项目用地现状

①土地所有权归属:国有用地

②土地使用权归属:曹县人民政府

③项目用地现状的文件:拟拆迁单位、居民均有产权证和土地使用权证,无悬而未决的法律纠纷。

(2) 项目用地规划

①项目用地规划用途:拟规划建设曹县棚户区改造工程

②规划批文:地字第 37172120200012 号

2、经济风险

经济风险因国民经济状况变化因素主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定因素。包括:市场供求风险、财务风险、地价风险、融资风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

本项目区域位置优越,棚户区改造符合国家政策,区域经

济发展稳定，因此不会产生经济风险。

3、技术风险

技术风险是指由于科学技术的进步、技术结构以及相关变量的变动给投资单位可能带来的损失。包括：建筑材料改变和更新的风险、建筑施工技术和工艺革新的风险、建筑设计变动或计算失误的风险、设备故障或损坏的风险、建筑生产力因素短缺风险、施工事故风险。

本项目要充分利用先进的建筑技术，避免因技术原因为工程带来风险。

（二）与项目收益相关的风险

本项目为城镇棚户区改造，主要为拆迁户回迁，在合理的规划基础上，包括小区的总体规划，配套环境规划，户型规划等各方面存在较大的优势。项目规划设计合理完善且配套功能齐全，且从方案的规划上和户型的设计。本项目腾空了土地，有利于城市发展，腾空土地用于出让，因此不存在收益风险。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

曹县府东花园安置房项目，项目主管部门为曹县住房和城乡建设局，实施单位为曹县汇鑫建设置业有限公司，本次拟申请专项债券 8,000.00 万元用于曹县府东花园安置房项目建设，年限为 7 年（含建设期）。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

(1) 项目符合国家产业政策

曹县府东花园安置房项目，不属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中的限制类、淘汰类且符合国家有关法律法規和政策的规定，为允许类。

(2) 项目建设符合国家和山东省发展规划

《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》“第八篇 完善新型城镇化战略，提升城镇化发展质量”“第二十九章 全面提升城市品质”“第四节 完善住房市场体系和住房保障体系”中提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。”

《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》“第三十四章 全面提升城市品质”中提出“完善住房保障体系。坚持房子是用来住的不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让人民群众住有所居。增加保障性住房供给，有效解决困难群体和新市民住房问题。”

项目建设是城市发展的必由之路，符合国家政策和规划的

要求，是必要的。

2、项目实施的公益性

(1) 棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

(2) 棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了县财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为县城靓丽的风景。

(3) 棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

(4) 棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

(5) 棚户区改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

3、项目实施的收益性

项目预期收入主要来源于腾空土地出让收入，共可收入41,269.59万元。

4、项目投资合规性

项目已经取得曹县行政审批局、曹县住房和城乡建设局、曹县建筑工程管理局等批复文件。

5、项目成熟度

项目为建筑物建设，技术成熟、材料充足。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源于国企，能够保证资金的及时到位。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本预测采取科学、谨慎的原则开展，项目收

益预测合理。

曹县府东花园安置房项目未来收益的关键是拟腾空土地的出让收益。通过查询中国土地市场网，选取腾空地块附近出让的住宅、商业地块作为参考，选取可比地块4个，并综合考虑容积率、出让时间等因素进行调整，确定腾空地块的预计成交楼面地价。综合考虑近3年菏泽市可比价格GDP增长率，确定6.83%的80%作为增长率预测未来成交地价。综合考虑地块出让的预期时间，结合项目建设时间等因素，确定在第7年前完成土地出让，利用土地出让收益偿还债券本息。

8、债券资金需求合理性

项目总投资50,868.00万元，申请专项债金额20,000.00万元，专项债占总投资39.32%。债券资金需求预测依据扎实、客观，债券资金需求量合理；债券资金需求与项目投资额匹配。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

(1) 偿债计划可行性

按照当前偿债计划，转让土地实现的收益可用于偿债资金足以支付每年利息，到期还本时经营现金较为充裕。项目收益与融资本息总额的覆盖倍数达到1.61，即能保障项目还本付息，又避免过多资金闲置。

(2) 偿债风险点

项目偿债风险点主要包括政策性风险、技术风险、市场风

险等，偿债风险点描述准确、清晰；但项目偿债风险应对措施不够完善。

10、绩效目标合理性

（1）绩效指标的明确性

项目指标体系综合表设置了 5 项一级绩效指标，12 项二级绩效指标。通过对绩效指标的检查对比，我们认为绩效指标设置明确、具体，且均有清晰的指标值，与项目目标任务数或计划数相对应。

（2）绩效目标合理性

项目为每个具体的绩效指标设置了详细的目标值。通过对绩效目标的检查比对，我们认为项目绩效目标与项目实际情况密切相关，项目预期符合正常的业绩水平，与预算确定的项目投资额相匹配。

（三）评估结论

曹县府东花园安置房项目收益 41,269.59 万元，项目资金本息合计 25,600.00 万元，本息覆盖倍数为 1.61 倍，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。项目建成后能有效地解决低收入家庭的住房困难，可以改善城区落后面貌，可以优化配置土地资源。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。