

2022 年山东省枣庄市滕州市东城、东新 社区（一期）改造工程专项债券项目 实施方案

项目单位：滕州市房地产综合开发有限公司



主管部门：滕州市住房和城乡建设局



财政部门：滕州市财政局



2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

东城、东新社区（一期）改造工程

（二）项目单位

单位名称：滕州市房地产综合开发有限公司

法定代表人：李自海

注册资本：12780 万元

住所：滕州市碧水云天·中央城小区 C8 号楼 23F

经营范围：房地产开发、销售及租赁；工业厂房及商业网点开发；房屋营销策划；房地产信息咨询服务；道路工程施工；园林景观设计、施工；城市建设基础设施工程施工。

项目单位简介：滕州市房地产综合开发有限公司成立于1987年，国家一级资质开发企业，注册资金12780万元，年开发规模30万平方米，年产值达10亿元，现有员工162人，其中各类专业技术人员120人，是鲁西南地区资质最高、规模最大、技术和资金力量最为雄厚的开发企业之一。

（三）项目规划审批

2016年12月2日项目已取得滕州市发展和改革局出具的《关于滕州市东城、东新（一期、二期）改造工程的批复》（滕发改字[2016]154号文）

（四）项目规模与主要建设内容

本项目为东城、东新社区（一、二期）改造工程的分期项目，东城、东新社区（一、二期）改造工程项目房屋拆迁范围总占地面积843030平方米（约1263.9亩），拆迁安置户数1560户（一期460户、二期1100户）；拆迁房屋建筑面积511056平方米，腾空土地

604466 平方米（约 906.24 亩）。

本项目拆迁范围东起京台高速路，西至和谐康城小区，北起荆河路南侧，南至夏庄街北侧，搬迁居民约 460 户，拆迁面积约 17 万平方米，拆迁后可腾出土地约 396.24 亩。

本项目建设地点为荆河路南侧、夏庄街北侧，荆泉路西侧、和谐康城东侧。规划占地面积 118130 平方米（177.1 亩），总建筑面积 343364 平方米，地上建筑面积 267493 平方米，地下建筑面积 75871 平方米。地上建筑面积中住宅建筑面积 237324 平方米，商业建筑面积 21846 平方米，社区公共服务用房建筑面积 4736 平方米，幼儿园建筑面积 3587 平方米。地下建筑面积中储藏室建筑面积 23713 平方米，地下机动车库建筑面积 52158 平方米。

（五）项目建设期限

本项目主体施工计划 2019 年 12 月底开工，预计 2023 年 12 月底工程全部竣工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目总投资 181199.00 万元，其中工程费用 140791.04 万元，工程建设其他费用 8136.64 万元，预备费用 17871.32 万元，建设期利息 14400.00 万元。工程费用中建筑工程费用 131016.88 万元，设备材料购置费用 7168.72 万元，安装工程费用 2605.44 万元。

（二）资金筹措方案

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：

本项目总投资 181,199.00 万元，其中：

- (1) 申请专项债券 33,000.00 万元，占总投资的 18.21%；
- (2) 其他融资 31,273.31 万元，占总投资的 17.26%；
- (3) 建设单位自筹 116,925.69 万元，占总投资的 64.53%。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目收入预测

1、腾空土地收入

本项目拆迁占地面积 396.24 亩，规划安置区占地 177.10 亩 (118130 m²)，可腾空土地 219.14 亩，土地出让价格按 510.00 万元/亩估算，项目通过腾空土地可实现收入 111761.40 万元。

(二) 运营成本预测

用包括人员费用、修理费、其他费用等，按项目营业收入的 5% 估算 1、本项目运营成本费，项目运营成本估算为 8288.95 万元。

(三) 项目债务利息情况

1、存量债券发行情况如下：

滕州市东城、东新社区（一、二期）改造工程项目，分别于 2019、2020 年发行非公开公司债券，其中用于一期项目建设的金额为 17,600.00 万元，发行情况列示如下：

项目名称	发行年度	发行金额	本项目使用金额	票面利率	发行期限
枣庄市滕州市东城、东新社区（一期）改造工程项目	2019 年 2020 年	80,000.00	17,600.00	7.00%	3 年

应付本息情况如下

项目	年初债券余额	本年债券发行额	票面利率	本年债券本金偿还额	期末债券余额	本年应付利息	本年度本息偿还总额
----	--------	---------	------	-----------	--------	--------	-----------

2022 年	17,600.00		7.00%		17,600.00	1,232.00	1,232.00
2023 年	17,600.00		7.00%	17,600.00	-	616.00	18,216.00
合计		17,600.00		17,600.00	17,600.00	1,848.00	19,448.00

2、前期取得的银行贷款应付本息情况如下：

滕州市东城、东新社区（一、二期）改造工程项目，于 2017 年 9 月取得中国农业发展银行滕州市支行 80,000.00 万元贷款，其中：用于一期项目建设的金额为 29,300.00 万元，借款利率为执行基准利率 4.90%，期限为 18 年，从 2021 年开始分期还本付息。

上述银行贷款在债券存续期的应付本息情况如下：

项目	年初贷款余额	本年贷款金额	贷款利率	本年偿还金额	期末债券余额	本年应付利息	本年度本息偿还总额
2022	27,346.67	-	4.90%	1,953.33	25,393.34	1,316.05	3,269.38
2023	25,393.34	-	4.90%	1,953.33	23,440.01	1,220.35	3,173.68
2024	23,440.01	-	4.90%	1,953.33	21,486.68	1,124.63	3,077.96
2025	21,486.68	-	4.90%	1,953.33	19,533.35	1,028.91	2,982.24
2026	19,533.35	-	4.90%	1,953.33	17,580.02	933.21	2,886.54
2027	17,580.02	-	4.90%	1,953.33	15,626.69	837.49	2,790.82
2028	15,626.69	-	4.90%	1,953.33	13,673.36	741.77	2,695.10
合计				13,673.31		7,202.41	20,875.72

3、本次发行地方政府债券情况如下

滕州市东城、东新社区（一期）改造工程，发行 2022 年山东省棚改专项债券，本次发行金额为 33,000.00 万元，假设融资利率为 3.50%，期限为 7 年，在债券期限内，每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

债券存续期应还本付息情况如下表所示：

年度	年初债券余额	本年债券发行额	债券票面利率	本年债券本金偿还额	期末债券余额	本年应付利息	本年度本息偿还总额
2022		33,000.00	3.50%		33,000.00	1,155.00	1,155.00
2023	33,000.00		3.50%		33,000.00	1,155.00	1,155.00
2024	33,000.00		3.50%		33,000.00	1,155.00	1,155.00
2025	33,000.00		3.50%		33,000.00	1,155.00	1,155.00

年度	年初债券余额	本年债券发行额	债券票面利率	本年债券本金偿还额	期末债券余额	本年应付利息	本年度本息偿还总额
2026	33,000.00		3.50%		33,000.00	1,155.00	1,155.00
2027	33,000.00		3.50%		33,000.00	1,155.00	1,155.00
2028	33,000.00		3.50%		33,000.00	1,155.00	1,155.00
2029				33,000.00	-		33,000.00
合计		33,000.00		33,000.00		8,085.00	41,085.00

（四）其他需要说明的事项

1.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

本项目收入主要为土地腾空收入,项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对土地收入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 103472.45 万元,融资本息合计为 81408.72 万元,项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.27 倍。

项目债务覆盖情况

（以下数据如无特别说明，单位均为万元）

项目名称	融资额度	融资本息合计	预计净现金流量	本息覆盖倍数
枣庄市滕州市东城、东新社区（一期）改造工程	64,273.31	81,408.72	103,472.45	1.27
其中：前期已发行私募债	17,600.00	19,448.00		
前期已取得银行贷款	13,673.31	20,875.72		
预计本次发行债券金额	33,000.00	41,085.00		

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

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，资源开发与利用、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

1、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4、政策风险

由于政府在税收、金融、环保、产业政策等的政策调整，使税

率、税种、利率、汇率、通货膨胀率发生变化，导致项目原目标难以实现甚至无法实现。

5、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施和外购、外协件的配套关系发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

6、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（二）与项目收益相关的风险

1.出让收入达不到预期风险

从全市房地产行业综合分析，结合周边土地价值，出让金达不到预估地价时，将会对项目的收益带来一定风险。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

1、项目资金构成

滕州市房地产综合开发有限公司实施东城、东新社区（一期）改造工程，总投资约需 181199.00 万元，本次拟申请专项债券 33000.00 万元，用于东城、东新社区（一期）改造工程，年限为 7 年。

2、项目概况

项目规划占地面积 118130 平方米（177.1 亩），总建筑面积 343364 平方米，地上建筑面积 267493 平方米，地下建筑面积 75871 平方米。地上建筑面积中住宅建筑面积 237324 平方米，商业建筑面

积 21846 平方米，社区公共服务用房建筑面积 4736 平方米，幼儿园建筑面积 3587 平方米。地下建筑面积中储藏室建筑面积 23713 平方米，地下机动车库建筑面积 52158 平方米。

本项目主体施工计划 2019 年 12 月开工，预计 2023 年 12 月工程全部竣工。项目从前期准备工作到竣工验收投入使用，预计 4 年。

（二）项目绩效目标

1、总体目标

为推动棚户区改造的工作进度，本项目为东城、东新社区（一、二期）改造工程的分期项目，项目拆迁范围东起京台高速路，西至和谐康城小区，北起荆河路南侧，南至夏庄街北侧，搬迁居民约 460 户，拆迁面积约 17 万平方米，拆迁后可腾出土地约 396.24 亩。

2、阶段目标

积极进行棚户区改造项目安置房建设，并配建的项目基础设施“七网”内容包括：供热管网，供水管网，燃气管网，供电管网，排水管网，相关市政主要道路工程等。

（三）绩效评价目的、对象和范围

结合 2022 年的工作计划，在进行研究、论证的基础、发展趋势等，制定了切合实际、可量化、可考评的年度目标。资金覆盖率和项目覆盖率符合年度预算布置要求。开展绩效动态监控，按季度开展项目支出绩效监控工作，及时收集汇总季度目标完成情况，发现严重偏差，及时反馈，采取有效措施，重点跟踪，及时纠偏，确保阶段性任务能够按计划完成。

（四）评价方法

本次项目评价将运用公众评判法、比较法、成本效益分析等多种方法从多个角度对项目进行分析。

1.公众评判法。是指通过专家评估、公众问卷及抽样调查等方式进行评判的方法。评价组对本项目受益群众进行问卷调研，同时踏勘部分项目实施点位，综合分析项目完成质量与效果。

2.比较法。是指将实施情况与绩效目标、历史情况、不同部门和地区同类支出情况进行比较的方法。评价组梳理本项目绩效目标，并实地踏勘、核查资料，将项目实施情况与绩效目标对比。

3.成本效益分析法。是指将投入与产出、效益进行关联性分析的方法。评价组通过梳理本项目成果与投入使用情况，分析其投入是否发挥最大效益。

4.因素分析法，通过梳理影响绩效目标实现的内外因素，以及项目绩效目标的实现程度，分析这些因素对目标实现的影响力，从而进一步分析如何通过控制这些影响因素来提高项目的实施效果，达到项目绩效目标。

（五）绩效评价工作过程。

依据《山东省政府专项债券项目资金绩效管理办法》文件规定，按照市级绩效评价指标体系框架设计该项目评价指标，从通用指标、共性指标、特性指标和项目个性指标四个方面进行评价。通过对项目资料的收集，深入了解项目的立项背景、项目实施进展以及社会效益情况。重点关注项目开展的必要性、项目实施的规范性、资金使用的合规性和项目效果的有效性等方面，主要包括社会的需求度、项目立项的充分性、项目实施过程中的规范性、项目资金使用的合规性和项目产出所带来的社会影响。

（六）综合评价情况及评价结论

总体来看，项目实施过程管理较为规范，项目产出目标完成度较好，项目实施的整体效益良好，评价组对项目进行客观评价，得到最终评分结果为100分。该项目的产出指标权重为60分，得分为60分；效益指标权重为30分，得分为30分；满意度指标权重为10分，得分为10分。具体打分如表所示。

绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	年度指标值	分值
	产出指标	数量指标	支持保障性安居工程配套基础设施建设	1个项目	6
			总建筑面积（万平方米）	34.34	6
			实际产出投资额达到计划进度	>95%	6
		质量指标	工程质量	符合国家和省标准要求	6
			是否能完成拆迁安置工作	是	6
			使用债券资金使用是否合规	合规	6
		时效指标	完工及时率	>95%	6
			债券资金是否及时拨付	及时	6
		成本指标	项目总投资（亿元）	18.12	6
			预期项目收益覆盖专项债券还本付息倍数	1.41	6
	效益指标	经济效益指标	内部收益率、投资回收期	优于行业标准	5
		社会效益指标	带动周边人员就业	>90	5
			有效提高土地利用率，节省有效土地资源	提高50%以上	5
		生态效益指标	生态环境的改善	明显	5
		可持续影响指标	助力新旧动能转换，拉动区域经济的快速增长	明显	5
			使回迁居民能够共享发展成果，推动城市化建设进程	明显	5

	满意度 指标	服务对象 满意度指 标	回迁居民满意度	>90%	10
总分（100）					100

（七）绩效评价指标分析

（1）项目产出情况

棚户区改造是重大的民生工程和发展工程，是我国当前推进城市住房建设事业发展的重要举措，其在促进城市经济社会和谐发展中具有多方面的作用。项目拆迁范围东起京台高速路，西至和谐康城小区，北起荆河路南侧，南至夏庄街北侧，搬迁居民约 460 户，拆迁面积约 17 万平方米，拆迁后可腾出土地约 396.24 亩。项目规划占地面积 118130 平方米（177.1 亩），总建筑面积 343364 平方米，其中住宅建筑面积 237324 平方米，商业建筑面积 21846 平方米，社区公共服务用房建筑面积 4736 平方米，幼儿园建筑面积 3587 平方米。项目工程建设按照国家相关标准，满足棚户区广大人民群众住房需求，提高生活质量，改善人居环境，棚户区居民满意度超过 90%。

（2）项目效益情况

项目带动建筑材料销售市场不低于 5 亿元，创造就业岗位不低于 200 人，人均收入增加不低于 200 元，腾空土地价值不低于 10 亿元。项目符合国家有关棚改政策，符合《滕州市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》，符合《滕州市城市总体规划》（2012-2035），符合国家环境生态要求。项目建设将改善群众居住环境，提高群众生活水平。项目建成后，将进一步完善城市基础设施配套，盘活土地资源，实现土地集约利用，完善城市功能，提高城市知名度和竞争力，促进城市全面和谐发展。

（六）评估的相关建议

1、建设单位应根据项目投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现。

2、项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

3、做好与外部交通运输、供水、供电等主要外部协作配套部门的沟通和协调，确保项目顺利实施。

