

2022 年山东省临沂市平邑县城社区
棚户区改造项目
专项债券项目实施方案

财政部门：平邑县财政局

主管部门：平邑县住建局

实施单位：平邑县宜居基础设施建设开发
有限公司

平邑县宜居基础设施建设开发有限公司

2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

平邑县城社区棚户区改造项目

（二）项目单位

名称：平邑县宜居基础设施建设开发有限公司

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：山东省临沂市平邑县蒙山大道与莲花山路交汇处

注册资本：20000.00 万元

所属行业：建筑装饰和其他建筑业

成立日期：2015-10-09

经营范围：许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；热力生产和供应；建筑物拆除作业（爆破作业除外）。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；住房租赁；土石方工程施工；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（三）项目规划审批

（1）2021年1月26日，临沂市住房和城乡建设局、临沂市发展和改革委员会、临沂市财政局、临沂市自然资源和规划局核发《关于公布2021年我市城镇棚户区改造公租房保障计划任务的通知》（临建办发【2021】3号），同意将平邑县城社区棚户区改造项目纳入

2021 年度城镇棚户区改造计划。(2) 2020 年 6 月 20 日，临沂市平邑县发展和改革局核发《关于平邑县城社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(平发改审批字[2020]135 号)》，同意由平邑县宜居基础设施建设开发有限公司建设该项目，并对项目建设地点、建设内容与规模、项目投资、资金来源等事项作出批复。(3) 2020 年 7 月 9 日，平邑县行政审批服务局核发《中华人民共和国建设工程规划许可证》(建字第预 371326202003032)，经审核，该建设工程符合城乡规划要求。(4) 2020 年 5 月 12 日，临沂市平邑县自然资源和规划局出具《关于办理“平邑县平邑街道棚改项目城中社区”建设项目 28 规划手续的通知》，确认平邑县城社区棚户区改造项目符合临沂市城市总体规划。(5) 2021 年 2 月 8 日，平邑县城社区棚户区改造项目《建设项目环境影响登记表》完成备案，备案号：202137132600000139，平邑县宜居基础设施建设开发有限公司承诺该建设项目符合《建设项目环境影响登记表备案管理办法》的规定。

(四) 项目规模与主要建设内容

占地面积 116880.8 平方米，建筑面积 37.55 万平方米，共改造 1705 户，并配套商业沿街 3.9 万平方米，公建 0.34 万平方米。另配有：排水、热力管网建设：给水管 5200 米；消防管道 2200 米；雨污水管道 14500 米；热力管线 5800 米。

(五) 项目建设期限

本项目建设期 3 年，预计工期为 2020 年 9 月至 2023 年。

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）《中华人民共和国土地管理法》；
- （2）《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；
- （3）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （4）《投资项目经济咨询评估指南》；
- （5）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- （6）《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- （7）《临沂市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- （8）《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号）；
- （9）《国务院关于加快安置区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）；
- （10）《国务院办公厅关于山东沂蒙革命老区参照执行中部地区有关政策的通知》（国办函〔2011〕100 号）；
- （11）《山东省城市房屋拆迁管理条例》（山东省人民代表大会常务委员会公告第 88 号）；
- （12）《临沂市城市总体规划（2011-2020 年）》；
- （13）相关标准和规范；
- （14）项目《可行性研究报告》；
- （15）项目单位提供的相关资料。

2. 估算总额

经估算，本项目总投资 103200 万元，其中：土地费用 29175 万元，前期工程费 720.06 万元，建安工程费 61393.09 万元，公共设施配套费 409.20 万元，基础设施费 1860.63 万元，基本预备费 1919.21 万元，开发期间费用 1772.55 万元，建设期利息 5950.00 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	备注
估算总投资	103,200.00	100.00%	
一、资本金	20,700.00	20.06%	
自有资金	20,700.00	20.06%	
二、债务资金	82,500.00	79.94%	
专项债券	82,500.00	79.94%	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于土地出让与出售剩余房产实现。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	项目	数量	单价	收入
2029 年	土地	112.90	933.60	105,403.44
	剩余房产	49,889.94	0.7	34,922.96
合计				140,326.40

收入预测方法说明：

年营运收入=数量×单价。

1. 数量

临沂市平邑县城中社区棚户区改造项目安置区占地面积 116880.8 平方米，可出让土地面积 112.9 亩，剩余房产 49889.94 平方米。

2. 单价

按照平邑县现行土地区域出让市场价格，棚改项目所在地块基准地挂牌起始价均为 718.19 万元/亩，本项目按照 718.19 万元/亩计算土地出让收入。房产按照 7000 元/平计算。

临沂市平邑县 2018 至 2020 年全区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.3%、0.30%和 4%，近三年平均增速 4.17%。此次预测按临沂市平邑县近三年平均 GDP 增速的 80%按照 3.33%计算土地价格的增长。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括利息支出、农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	利息支出	管理费用	销售费用	税费	五项基金	合计
----	------	------	------	----	------	----

年度	利息支出	管理费用	销售费用	税费	五项基金	合计
2022 年	1,313.10					1,313.10
2023 年	2,800.60					2,800.60
2024 年	2,800.60					2,800.60
2025 年	2,800.60					2,800.60
2026 年	2,800.60					2,800.60
2027 年	2,800.60					2,800.60
2028 年	2,800.60					2,800.60
2029 年	1,487.50	174.61	698.46	6,217.55	7,517.94	16,096.06
合计	19,604.20	174.61	698.46	6,217.55	7,517.94	34,212.76

成本预测方法说明：

项目管理费用按销售额 0.5% 计算；销售费用按销售额 2% 计算；本项目适用增值税税率为 9%；城建税税率为 5%；教育费附加税率为 3%；地方教育附加税率为 2%；印花税税率为 0.05%。本项目主要为政府拆迁回迁项目，剩余商品房销售利润低于 20%，故土地增值税不在分析范围内，适用企业所得税税率 25%。

农业土地开发资金按照 5 元/平方米计提、国有土地收益基金按照土地出让收入的 5% 计提，廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金各按照土地出让收入扣减土地收储成本费用后余额的 1% 计提。

利息支出：根据本项目资金筹措计划，本项目拟发行地方政府专项债券 82,560.00 万元，其中 2021 年 4 月发行 27,000.00 万元，年利率为 3.39%，期限 7 年，2021 年 8 月发行 13,000.00 万元，年利率均为 3.06%，期限 7 年，预计 2022 年发行专项债券 42,500.00 万元，年利率均为 3.50%，期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。

表 4：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息
2021 年	40,000.00		40,000.00	
2022 年	42,500.00		82,500.00	1,313.10
2023 年			82,500.00	2,800.60
2024 年			82,500.00	2,800.60
2025 年			82,500.00	2,800.60
2026 年			82,500.00	2,800.60
2027 年			82,500.00	2,800.60
2028 年		40,000.00	42,500.00	2,800.60
2029 年		42,500.00	-	1,487.50
合 计	82,500.00	82,500.00		19,604.20

（三）项目运营损益表

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、收入/成本/税金									
营业收入									140,326.40
营业成本									873.07
税金及附加									3,474.83
五项基金									7,517.94
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销									
息税前利润									
三、财务费用									
利息支出		1,313.10	2,800.60	2,800.60	2,800.60	2,800.60	2,800.60	2,800.60	1,487.50
总财务费用	-	1,313.10	2,800.60	2,800.60	2,800.60	2,800.60	2,800.60	2,800.60	1,487.50
税前利润	-	-1,313.10	-2,800.60	-2,800.60	-2,800.60	-2,800.60	-2,800.60	-2,800.60	126,973.06
四、所得税									
所得税费用									2,742.71
五、净利润	-	-1,313.10	-2,800.60	-2,800.60	-2,800.60	-2,800.60	-2,800.60	-2,800.60	124,230.34

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年发行，期限 7 年，每年年付息一次，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。通过对土地出让收入以及相关营运成本、税费的估算，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 125,717.84 万元，融资本息合计为 102,104.20 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.23 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	82,500.00	19,604.20	102,104.20	125,717.84
覆盖倍数				1.23

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. 环境污染风险

本项目在设计时依照“三同时”的环境治理原则，对项目建设、运营过程中产生的废水、固体废弃物、噪声等污染进行综合治理，污染物排放均可达到国家规定的有关标准，不会破坏当地的自然环境。

2. 政策风险及防范

近期国家对房地产各项政策变动频繁，宏观调控政策的组合拳正以前所未有的力度和密度为过热的经济降温，其中有的政策对房地产开发产业影响深远。为防范此类政策性风险，本项目的开发需要进行全面而系统的筹划。

3. 工期和工程质量风险及防范

由于本项目规模较大，工程管理和建设资金落实对能否及时按工期竣工有决定性影响，为保证及时竣工，在工程管理方面，通过详细的施工计划和优秀的项目经理统筹兼顾；工程质量方面，通过监理公司和一定数量的工程管理人员进行监督，严格执行国家及公司质量控制标准进行实时监控。

（二）与项目收益相关的风险

拆迁引发的社会稳定风险，即政府在执行拆迁决策、实施拆迁

的过程中给人民群众的生活、生产、生命、财产等与其切实利益相关的各个方面造成的负面影响和损失的可能性。不同历史年代之间、不同区域之间的不同补偿标准和方式，有可能导致群众对比甚至盲目攀比，造成误解，产生不公平感等。虽然本项目拆迁发生不利于社会稳定的风险程度不高，但并不意味着拆迁项目会一帆风顺，仍要注意加强对拆迁实施过程中可能出现的个体矛盾冲突的防范，并随时戒备和监控拆迁进展中可能出现的风险发生。

加强拆迁政策的宣传，营造良好的社会舆论氛围。要通过电视、广播、报纸等多种新闻媒体，宣传公路交通工程、拉动地方经济发展、带动周边土地升值、增加农民就业和致富机会、集体经济和物业经营将有较快增长等诸多能给农民带来长期福利改善、收入增加这些正面的影响。尽管短期内农民会有少量的利益损失等，权衡利弊，当地农民将会是最大的受益者。

创新思路，讲求科学的拆迁方法。在拆迁过程中要不断创新工作思路，讲求科学有效的拆迁方法，尤其要千方百计应用那些已被实践证明效果十分显著的拆迁工作方法。在土地征收过程中，还要按规定做好公开、公示工作，保证被拆迁对象的知情权。

加强风险预警，做好拆迁现场维稳工作。加强拆迁现场的治安保障，突发事件一旦发生或是出现发生的苗头后，各方力量和人员都能立即投入到位，各司其职，有条不紊开展工作；涉及单位的主要领导要亲临现场，对能解决的问题要现场给予承诺和答复，确保事态不扩大，把不稳定因素的影响控制在最小范围内。

注重对农民切身利益的保护，严格执行房屋、土地补偿标准，制定详细可行的补偿安置方案，以货币方式支付安置被拆迁农民，本着有利于保护农民切身利益的角度，制定标准时，取高舍低，做到公平公正。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

城中社区棚户区改造项目，实施单位为平阳县宜居基础设施建设开发有限公司，本次拟申请专项债券 4.25 亿元用于城中社区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

通过人口搬迁可以根本改变目前农民分散居住的局面，并由此造成的用电、上学和医疗诸多不便，集中搬迁和统一安置将降低农村公共设施建设成本，搬迁农民向生态环境良好的城市迁居，农民集中居住的项目将会享受到便利的交通、通讯、水、电、气、教育和医疗等生活设施，大幅度地提升居民的生活质量，改善人员环境。另一方面，人口搬迁将有助于促进就业和增加农民收入。

2、项目实施的公益性

改造后的安置区通过整合，集约了土地资源，并使其得到更合理的使用和开发。从自然村土地利用现状看，农用地和建设用地布局凌乱，分散无序，粗放式的用地相当普遍。如果进行城中村改造，将自然村的人口实行集约化的居住、生活和工作。就土地一项就可

以节约大量的土地用来建设，促进城市规模的扩大，带动当地的经济发展。

3、项目实施的收益性

项目收益 12.57 亿元，从财务盈利能力分析看，内部收益率、投资回收期、总投资收益率等财务评价指标均优于行业基准值。

4、项目建设投资合规性

本项目建设符合沂南县发展总体规划的要求，项目建设场址具有良好的交通区位优势，外部供水、供电等基础设施条件良好，为项目建设提供了有利的建设条件。项目的建设规模、建设方案、环境保护、消防安全、实施进度安排、项目组织与管理、投资估算和资金筹措方案可行。

5、项目成熟度

本项目的建设期、运营期不会对周边土壤和居民造成较大的影响，不会破坏当地的自然环境。本项目的建设能够增加税收，促进地方经济发展，因而项目的建设将得到当地政府的大力支持。

6、项目资金来源和到位可行性

总投资为 103,200.00 万元，自有资本金 20,700.00 万元，通过发行政府专项债券融资 82,500.00 万元，融资符合专项债发行要求。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入参照平邑县周边相近类似土地出让价格，成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目属于一定收益的公益性项目发行的，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

本项目收益 12.57 亿元，具有良好的财务状况和足够的偿债能力。根据项目可行性研究报告内容及结论，尽快完成项目审批实施，给予一定的政策支持和资金支持，使项目早日发挥社会效益。

10、绩效目标合理性

项目建设后将改善居住环境，提高居民生活品质，并使该区域的原居民在经济上获得收益；改造后，原居民将逐步改变原有的生活方式，彻底打破原来的二元社会结构。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

城中社区棚户区改造项目收益 12.57 亿元，项目债券本息合计 10.21 亿元，本息覆盖倍数为 1.23，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。项目建成后能改善人民群众居住条件，提高人民群众生活质量，使拆迁户安居乐业，从而构建和谐社会。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。