

2022 年山东省聊城市阳谷县 2020 年棚户区改造
项目专项债券项目实施方案



阳谷瑞和置业有限公司



2022 年 1 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

阳谷县 2020 年棚户区改造项目

(二) 项目单位

项目立项主体名称：阳谷县 2020 年棚户区改造项目

项目实施单位为阳谷瑞和置业有限公司，该公司类型为有限责任公司(国有独资)，法定代表人为朱文军，注册资本壹亿元整。该公司位于山东省聊城市阳谷县侨润办事处谷山北路与府前街交叉口南 500 米路西。

经营范围：物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；城市绿化管理；建筑物清洁服务；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动。（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）

(二) 项目规划审批

1、2020 年 5 月，山东东岳项目管理有限公司出具（阳谷瑞和置业有限公司，阳谷县 2020 年棚户区改造项目可行性研究报告）

2、2020 年 5 月 13 日取得项目代码为 2020-371521-70-03-039611 的山东省建设项目备案证明

(三) 项目规模与主要建设内容

本项目主要内容包括谷南社区片区、狮子楼片区、侨润街道办事处黄河路北棚户区的拆迁补偿、土地平整和安置房建设。总占地 61125.8 m²，总建筑面积 187164 m²，地上建筑面积 146779 m²，地下建

筑面积 40385 m²。

具体建设内容及规模如下：

1、博济桥街道办事处金河路南谷南社区片区棚户区改造项目，地上建筑面积 54120 m²，地下建筑面积 12300 m²，共安置 410 户；

2、狮子楼街道办事处育才社区片区棚户区改造项目，地上建筑面积 53003 m²，地下建筑面积 13250 m²，共安置 419 户；

3、侨润街道办事处黄河路北棚户区改造项目，地上建筑面积 39656 m²，地下建筑面积 14835 m²，共安置 349 户。

（四）项目建设期限

项目于 2020 年 5 月份开始筹备工作，2020 年 6 月开工建设，建设期为 36 个月，2023 年 6 月份竣工验收。

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) 《山东省建筑工程概算定额》；
- (3) 《山东省安装工程概算定额》；
- (4) 《聊城市价目表》；
- (5) 《聊城市工程造价信息》；
- (6) 已建类似项目投资额度；
- (7) 现行投资估算的有关规定。
- (8) 项目《可行性研究报告》。

2.估算总额

发行人拟就阳谷县 2020 年棚户区改造项目发行棚改专项债券。

项目总投资 74,595.84 万元，项目资本金 24,595.84 万元，发行专项债券 50,000.00 万元。

棚改项目	总投资额	资本金	项目债务融资			
			合计	已发行专项债券	继续发行专债	
					拟继续发行合计	本次发行
阳谷县 2020 年棚户区改造项目	74,595.84	24,595.84	50,000.00	28,200.00	21,800.00	17,900.00
合 计	74,595.84	24,595.84	50,000.00	28,200.00	21,800.00	17,900.00

（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。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

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	74,595.84	100%	
一、资本金	24,595.84	32.97%	
自有资金	24,595.84		
二、债务资金	50,000.00	67.03%	
专项债券	50,000.00		
银行借款			

3. 项目整体债券本息

根据本项目资金筹措计划，发行专项债券 50,000.00 万元，需支付利息 12,391.82 万元。

表 2：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	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2020 年		13,000.00		13,000.00	4.00%		
2021 年	13,000.00	15,200.00		28,200.00	4.00%	422.50	422.50
2022 年	28,200.00	21,800.00		50,000.00	4.00%	898.26	898.26
2023 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	1,770.26	1,770.26
2024 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	1,770.26	1,770.26
2025 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	1,770.26	1,770.26
2026 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	1,770.26	1,770.26
2027 年	50,000.00		13,000.00	37,000.00	4.00%	1,770.26	14,770.26
2028 年	37,000.00		15,200.00	21,800.00	4.00%	1,347.76	16,547.76
2029 年	21,800.00		21,800.00			872.00	22,672.00
合计		50,000.00	50,000.00			12,391.82	62,391.82

（三）项目出入土地收益表

土地单价预测：阳谷县 2020 年棚户区改造项目剩余腾空土地，本次测算以收集到该项目周边近年土地出让价格的平均价格 275.33 万元/亩作为当前土地的出让价格。

按 2021 年 GDP 目标增速计算可用于资金平衡的土地出让收益：

单位：万元

项目	可出让 土地面 积（亩）	土地出让收 入	相关规费、税费及 政策性基金	GDP100%时可用收益
阳谷县 2020 年棚 户区改造项目	379.38	125,269.24	25,055.11	100,214.13
合计	379.38	125,269.24	25,055.11	100,214.13

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表

	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1											
2	项目可偿债收益					17,839.23		82,374.90			100,214.13
3	自有资金流入			11,000.00	13,595.84						24,595.84
4	银行贷款流入										
5	发债资金流入	13,000.00	15,200.00	21,800.00							50,000.00
6	建设投资支出	2,834.00	8,917.00	18,648.96	22,378.75	14,919.17	6,897.96				74,595.84
7	铺底流动资金支出										
8	债券银行还本付息支出		422.50	898.26	1,770.26	1,770.26	1,770.26	14,770.26	16,547.76	22,672.00	62,391.82
9	银行付息支出										
10	银行还本支出										
11	债券付息支出		422.50	898.26	1,770.26	1,770.26	1,770.26	1,770.26	1,347.76	872.00	12,391.82
12	债券还本支出							13,000.00	15,200.00	21,800.00	50,000.00
13	融资费用支出										0
14	累计净流量	10,166.00	16,026.50	18,279.28	5,130.27	2,036.68	11,207.69	9,437.43	77,042.07	60,494.31	37,822.31

（五）其他需要说明的事项

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

本项目收入主要是腾空土地挂牌出让收入，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支出的估算，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 100,214.13 万元，融资本息合计为 62,391.82 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.61 倍。

表 3：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	50,000.00	12,391.82	62,391.82	
银行借款				
融资合计	50,000.00	12,391.82	62,391.82	100,214.13
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. 技术风险

主要是指项目建设方案和技术选择方面可能存在的风险。房地产建设项目主要的技术风险因素有：对技术发展趋势预测不足，出现了新型替代技术；对技术的适用性、经济性和可靠性分析不足，项目投产后达不到设计能力、质量难以满足使用要求。

2. 工程风险

工程风险主要包括建设方案、工程地质、施工方案、工期、地震等存在的各种不确定性给项目带来的风险。工程风险主要来自于以下几方面：

（1）施工期间可能出现软弱地层、偏压等不良地质情况造成的风险；

（2）施工单位对于施工经验不足可能会带来一定风险；

（3）超出设计地震烈度带来施工期间和运营期间的风险；

（4）施工建筑材料质量瑕疵可能带来结构安全风险；

（5）人为破坏带来的风险。

3. 环境影响风险

环境影响方面的风险主要是指工程建设和运营期间排气、噪声对周围水资源、文物古迹、风景名胜、自然环境等产生的负面影响，致使项目不能顺利实施或需要增加大量投资进行治理等。拟建项目区域未发现文物古迹，不在风景名胜区内。

（二）与项目收益相关的风险

1.利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的市级投资收益产生相应不确定性。

2.流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

3.运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

4.偿付风险

本期专项债券按照《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）规定，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。本期专项债券偿付资金主要来自于建设项目运营收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但运营收益的实现易受

项目实施进度等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

5. 税务风险

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税，发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发行调整，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

阳谷县 2020 年棚户区改造项目，项目主管部门为阳谷房地产服务中心，实施单位为阳谷瑞和置业有限公司，本次拟申请专项债券 2.18 亿元用于阳谷县 2020 年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

实施棚户区改造的根本目的是改善群众的居住条件，兼顾完善城市功能、改善城市环境。各地对棚户区改造实行了“保底”安置，安置标准普遍达到了户均 45 平方米以上，保证了实施改造后群众居住水平都能明显提高。棚户区改造还要求加强改造建设和安置住房分配过程的公开透明，维护棚户区群众的知情权和参与权，确保分配结果群众满意。

从这几年实践来看，扎实推进各类棚户区改造，既能改善民生，

又是扩大内需的一项重要举措。棚户区改造产业关联度高，带动力强，不仅能够增加投资，而且能够带动消费，可以有效消化钢铁、建材、家电等上下游产能和产品。

2、项目实施的公益性

棚户区简易结构房屋较多，建筑密度较大，房屋使用年限较长，房屋质量较差，使用功能不全，基础设施简陋。棚户区居民中低收入家庭比例高，群众要求改造的呼声强烈。实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。因此，棚户区改造是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，是将城市建设发展成果惠及更多百姓

3、项目实施的收益性

棚户区改造项目涉及到土地整理和开发，会形成一定的收益；棚改之后的住宅商业开发，也会形成可观的回报；同时，作为重大民生工程，中央及地方政府会对棚户区改造给予较大的财政补贴。这就意味着，棚户区改造能够产生相对稳定的现金流。

4、项目建设的投资合规性

《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》提出：“加快住房信息系统建设，完善符合国情的住房体制机制和政策体系，合理引导住房需求。强化各级政府职责，加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区改造，发展公共租赁住房，增加中低收入居民住房供给。加强市场监管，规范房地产市场秩序，抑制投机

需求，促进房地产业平稳健康发展。”

《山东省国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》中提出：“推进保障性住房建设，强化各级政府责任，加大保障性住房供给，努力满足城镇中低收入家庭、新就业职工和进城务工人员的基本住房需求。”

《聊城市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》也提出：“加快完善市场机制和政府保障机制，努力增加有效供给，合理引导住房建设与消费，满足多元化市场需求。增加经济适用房、廉租房等各类保障性住房用地供给，加快建设公共租赁住房建设和棚户区改造，最大限度满足城镇中低收入家庭和特困人群的住房需求。”

该项目为城市棚户区住房改造建设，符合各级人民政府颁布的“十三五”规划中有关住房建设事业发展的要求。

5、项目成熟度

阳谷县具有建筑设计、建筑施工、项目监理的成熟技术和丰富经验，还具备充裕的人力资源，该项目建设所需的技术和建设人员能够适应项目要求的技术条件，能够保证实现项目的既定目标。

6、项目资金来源和到位可行性

项目共需资金 74595.84 万元，项目资本金 24595.84 万元，发行专项债券 50000.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配。项目的实施过程包括采取可行性研究报告、项目立项批复、项目规划设计、项目

预算、项目预算审核、项目公开招投标、项目监理、项目结算审核等程序，拟实施程序合规，能够保证项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配。

8、债券资金需求合理性

项目估算总投资 74,595.84 万元，项目拟申请政府专项债券 5.0 亿元，债券比例为 67.03%，债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目债券额 50,000.00 万元，2020 年 8 月已发行 7 年期棚改专项债券 13,000.00 万元，发行利率 3.25%，付息频率 12 月/次；2021 年 11 月已发行 7 年期棚改专项债券 15,200.00 万元，发行利率 3.13%，付息频率 12 月/次；2022 年度拟继续发行专项债券 21,800.00 万元（本次拟发行专项债券 17,900.00 万元，2022 年 6 月拟发行专项债券 3,900.00 万元），票面利率为 4%，期限 7 年。经测算，项目在整个债券存续周期内需偿还本息总额约为 62,391.82 万元，其中：应还本金 50,000.00 万元，应付利息 12,391.82 万元。债券存续期间，本项目总融资成本（还本付息总额）为 62,391.82 万元，项目预计总的可用于偿债的资金约为 100,214.13 万元，覆盖倍数为 1.61 倍，项目收益可以覆盖融资成本，资金偿还能力较强。

10、绩效目标合理性

该项目设置了详细的产出指标和效益指标。

产出指标包括数量指标、质量指标、时效指标和成本指标四个二级指标；下设项目具体建设内容及数量指标、工程合格率、项目完成

及时率、总成本等三级指标等。效益指标包括经济效益指标、社会效益指标、环境效益指标、可持续影响指标、社会公众满意度指标五个二级指标；下设经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标、服务对象满意度等三级指标，包括区域经济效益提升效果、提高人民生活水平质量效果、改善城市面貌，美化环效果、能持续改善居民的就医水平，提高居民生活质量、受益人群满意度达到 90%以上等三级指标。该项目的产出指标和效益指标详见后附的阳谷县 2020 年棚户区改造项目《预算绩效目标申报表》。

(2) 项目绩效目标合理性

①绩效目标与项目预计解决的问题相匹配。

②绩效目标与现实需求相匹配。

③绩效目标基于现时状况设置，比较切合实际，且在社会效益指标和经济效益指标方面具有一定的特殊性。

④绩效指标已经细化，部分指标予以量化，指标值基本合理。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项:无。

(三) 评估结论

阳谷县 2020 年棚户区改造项目收益 10.02 亿元，项目债券本息合计 6.24 亿元，本息覆盖倍数为 1.61，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。项目建成后在改善当地居民住房条件的情况同时，能有效拉动当地

消费需求，同时房地产市场关联度大，能带动建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展，为当地社会稳定、经济健康、平稳的发展，做出贡献。

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。