

2022 年威海市文登区文登营小区棚改项目
专项债券项目实施方案



威海市文登区蓝海投资开发有限公司

2021年11月

一、项目基本情况

（一）项目名称

威海市文登区文登营小区棚改项目

（二）项目单位

威海市文登区蓝海投资开发有限公司成立于2012年4月13日，注册资本5亿元。公司主要从事：以自有资金对国家法律法规允许范围内对外投资、投资项目管理，房地产开发、经营；园林绿化；市政工程建设；管道设备安装；对文化旅游业的开发；棚户区改造、农民集中住房和水利工程建设；海域使用权出租。

（三）项目规划审批

- 1、《威海市文登区蓝海投资开发有限公司文登营小区山东省建设项目备案证明》；
- 2、《文登营小区建设项目环境影响登记表》；
- 3、山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省国土资源厅《关于公布2018年棚户区分区改造第二批调整项目的通知》（鲁建住字[2018]15号）；
- 4、威海市行政审批服务局《建设用地规划许可证》；
- 5、威海市行政审批服务局《建设工程规划许可证》；
- 6、威海市文登区行政审批服务局《建筑工程施工许可证》。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目拟建地点位于文登区保得路以北，天润路以南，文昌路以西，保通路以东。项目规划总用地面积 75,713.00 平方米，新建保障性安居房 1986 套，规划总建筑面积 314,700.00 平方米，包括计容建筑面积 234,710.30 平方米，其中：住宅建筑面积共计为 214,988.98 平方米，配套服务及商业建筑面积为 19,721.32 平方米；地下建筑面积 77,623.16 平方米；地上不计容建筑面积共计为 2,366.54 平方米。配套建设道路、停车位、供电、给排水、燃气、消防、绿化、居民健身等配套设施和附属工程。

（五）项目建设期限

本项目建设期 36 个月，预计工期为 2021 年 7 月至 2023 年 7 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）《关于编制威海市文登区文登营小区棚改项目可研的委托函》；

（2）《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》；

（3）《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）；

（4）国务院办公厅《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（2014 年 7 月 21 日）；

（5）《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；

（6）住房和城乡建设部等五部委《关于推进城市和国有工矿棚户

区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295号）；

（7）财政部《关于切实落实相关财政政策积极推进城市和国有工矿棚户区改造工作的通知》（财综〔2010〕8号）；

（8）《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（9）《威海市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（10）其他法律、法规、标准、规范及相关规划。

2. 估算总额

本项目总投资为142,000.00万元，其中：工程费用107,131.59万元（建筑工程费78,126.69万元，设备购置及安装费29,004.90万元），其他工程费用17,034.11万元，不可预见工程费9,933.26万元，开发费用7,901.04万元。

（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。

（3）市场化融资。

2. 资金来源

本项目总投资142,000.00万元，其中：项目资本金71,000.00万元，本次拟发行债券33,000.00万元，2021年上半年已发行债券20,000.00万元，2022年下半年拟发行债券18,000.00万元。

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拆迁形成的土地出让收入。

1、基准地价预测

经查询中国土地市场交易网文登区土地出让信息，选取项目周边 3 宗地块的土地交易价格，平均地价 1,956.33 元/平方米。项目区周边 3 宗地块的土地交易价格具体如下表：

位置	规划用途	出让时间	面积 (平方米)	价格 (万元)	单价 (元/平方米)
文山东路北、虎山路东、杜营河南	城镇住宅用地	2020.07.17	38,567.00	5,877.61	1,524.00
峰山路南、初家园西街东	城镇住宅用地	2019.11.22	1,235.00	308.75	2,500.00
天润路南、文昌路西	城镇住宅-普通商品住房用地；其他商服用地	2020.12.21	3,612.00	666.41	1,845.00
平均地价 (元/平方米)					1,956.33

可行性研究报告单价 1,816.04 元/平方米（121.07 万元/亩），本项目基准地价参考可行性研究报告单价 1,816.04 元/平方米进行估算。

2、土地出让收入预测

根据基准地价、可出让地块总面积（腾空土地面积 851,017.59 平方米）结合土地价格增长率（文登区近五年 GDP 平均增速 5.44%）预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目	按文登区近五年 GDP 平均增速 5.44%的 100%比例计算	按文登区近五年 GDP 平均增速 5.44%的 90%比例计算	按文登区近五年 GDP 平均增速 5.44%的 80%比例计算
出让地块总面积（平方米）	851,017.59	851,017.59	851,017.59
2022 年基准地价（元/平方米）	1,816.04	1,816.04	1,816.04
文登区近五年 GDP 平均增速	5.44%	5.44%	5.44%
测算比例	100%	90%	80%
预计第七年土地地价（元/平方米）	2,631.26	2,537.69	2,446.98
预计第七年土地出让总收入(万元)	223,924.85	215,961.88	208,242.30

（二）运营成本预测

本项目成本主要为缴纳政府各类基金、利息支出。年度运营支出预测如下：

金额单位：人民币万元

年度	项目	按文登区近五年 GDP 平均增速 5.44%的 100%比例计算	按文登区近五年 GDP 平均增速 5.44%的 90%比例计算	按文登区近五年 GDP 平均增速 5.44%的 80%比例计算
2029 年	缴纳政府各类基金	23,495.56	22,938.15	22,397.79

成本预测方法说明：

1. 国有土地收益基金

根据可行性研究报告，依据山东省政府《关于贯彻国办发[2006]100号文件进一步规范国有土地使用权出让收支管理意见》（鲁政办发[2007]38号），按总成交价款的5%提取国有土地收益基金。

2. 农业土地开发资金

根据可行性研究报告，依据财政部《关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综[2004]49号），计提农业土地开发资金的计算公式为：从土地出让金划出的农业土地资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15%）。

依据《山东省财政厅、国土资源厅关于印发〈山东省用于农业土地开发的土地出让金管理实施暂行办法〉的通知》（鲁财综[2004]110号），文登市属于九等地，土地出让平均纯收益征收标准

47.00 元/平方米；用于农业土地开发的比例 20.00%。

3. 其他政策性成本

根据山东省人民政府公布《关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》，《山东省征地区片综合地价标准》，按 5.5 万元/亩计算征地和拆迁补偿支出；根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》，经财政部门核定，土地管理部门可以从其代收的土地出让金中提取土地出让业务费，提取比例不得超过土地出让金的 2 %。

4. 利息支出

4.1、本期债券应付本息情况

根据本项目资金筹措计划，发行人本次拟发行专项债券 33,000.00 万元，假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，自债券发行之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余	本期新增本金	本期偿还本	期末本金余	票面利	应付利息
2022 年		33,000.00		33,000.00	4.00%	
2023 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00
2024 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00
2025 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00
2026 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00
2027 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00
2028 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00
2029 年	33,000.00		33,000.00		4.00%	1,320.00
合计		33,000.00	33,000.00			9,240.00

4.2 存量债券应付本息情况

发行人 2021 年上半年已发行专项债券 20,000.00 万元，假设债券票面利率 3.22%，期限五年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，自债券发行之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余	本期新增本金	本期偿还本	期末本金余额	票面利	应付利
2021 年		20,000.00		20,000.00	3.22%	
2022 年	20,000.00			20,000.00	3.22%	644.00
2023 年	20,000.00			20,000.00	3.22%	644.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	3.22%	644.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	3.22%	644.00
2026 年			20,000.00		3.22%	644.00
合计		20,000.00	20,000.00			3,220.00

4.3 未来拟发行债券应付本息情况

发行人 2022 年下半年拟发行专项债券 18,000.00 万元，假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，自债券发行之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余	本期新增本	本期偿还	期末本金余	票面利	应付利息
2022 年		18,000.00		18,000.00	4.00%	
2023 年	18,000.00			18,000.00	4.00%	720.00
2024 年	18,000.00			18,000.00	4.00%	720.00
2025 年	18,000.00			18,000.00	4.00%	720.00
2026 年	18,000.00			18,000.00	4.00%	720.00
2027 年	18,000.00			18,000.00	4.00%	720.00
2028 年	18,000.00			18,000.00	4.00%	720.00
2029 年	18,000.00		18,000.00	0.00	4.00%	720.00
合计		18,000.00	18,000.00			5,040.00

(三) 项目运营损益表

金额单位：人民币万元

序号	项目	按文登区近五年 GDP 平均增速 5.44%的 100%比例计算	按文登区近五年 GDP 平均增速 5.44%的 90%比例计算	按文登区近五年 GDP 平均增速 5.44%的 80% 比例计算
1	出让土地估算总收入	223,924.85	215,961.88	208,242.30
2	土地扣减项目估算总额	23,495.56	22,938.15	22,397.79
2.1	不可返还的土地前期费用	11,499.36	11,340.10	11,185.71
2.1.1	征地和拆迁补偿支出	7,020.86	7,020.86	7,020.86
2.1.2	支付土地出让业务费支出	4,478.50	4,319.24	4,164.85
2.2	农业土地开发资金	799.96	799.96	799.96
2.3	国有土地收益基金	11,196.24	10,798.09	10,412.12
3	用于资金平衡土地相关收益	200,429.29	193,023.73	185,844.51

（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）本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第七年全部出售完土地，按文登区近五年 GDP 平均增速 5.44% 的 100.00% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.26；按文登区近五年 GDP 平均增速 5.44% 的 90.00% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.18；按文登区近五年 GDP 平均增速 5.44% 的 80.00% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.10。

（一）按文登区近五年 GDP 平均增速 5.44% 的 100.00% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	应付债券本金	应付债券利息	应付后续债券本金	应付后续债券利息	应付本息合计	项目收益
2021 年						200,429.29
2022 年		644.00			644.00	
2023 年		1,964.00		720.00	2,684.00	
2024 年		1,964.00		720.00	2,684.00	
2025 年		1,964.00		720.00	2,684.00	
2026 年	20,000.00	1,964.00		720.00	22,684.00	
2027 年		1,320.00		720.00	2,040.00	
2028 年		1,320.00		720.00	2,040.00	
2029 年	33,000.00	1,320.00	18,000.00	720.00	53,040.00	
合计	53,000.00	12,460.00	18,000.00	5,040.00	88,500.00	
本息覆盖倍数						2.26

(二) 按文登区近五年 GDP 平均增速 5.44%的 90.00%比例计算
土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	应付债券 本金	应付债券 利息	应付后续 债券本金	应付后续 债券利息	应付本息 合计	项目收益
2021 年						193,023.73
2022 年		644.00			644.00	
2023 年		1,964.00		720.00	2,684.00	
2024 年		1,964.00		720.00	2,684.00	
2025 年		1,964.00		720.00	2,684.00	
2026 年	20,000.00	1,964.00		720.00	22,684.00	
2027 年		1,320.00		720.00	2,040.00	
2028 年		1,320.00		720.00	2,040.00	
2029 年	33,000.00	1,320.00	18,000.00	720.00	53,040.00	
合计	53,000.00	12,460.00	18,000.00	5,040.00	88,500.00	
本息覆 盖倍数						2.18

(三) 按文登区近五年 GDP 平均增速 5.44%的 80.00%比例计算
土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	应付债券 本金	应付债券 利息	应付后续 债券本金	应付后续 债券利息	应付本息 合计	项目收益
2021 年						185,844.51
2022 年		644.00			644.00	
2023 年		1,964.00		720.00	2,684.00	
2024 年		1,964.00		720.00	2,684.00	
2025 年		1,964.00		720.00	2,684.00	
2026 年	20,000.00	1,964.00		720.00	22,684.00	
2027 年		1,320.00		720.00	2,040.00	
2028 年		1,320.00		720.00	2,040.00	
2029 年	33,000.00	1,320.00	18,000.00	720.00	53,040.00	
合计	53,000.00	12,460.00	18,000.00	5,040.00	88,500.00	
本息覆 盖倍数						2.10

综合上述测算，本次评价的威海市文登区文登营小区棚改项目，在土地挂牌出让价格分别以按文登区近五年 GDP 平均增速 5.44% 的 100.00%、90.00%、80.00% 比例增长时，预期用于资金平衡的土地相关收益能够合理保障偿还融资本金和利息，整体实现项目收益和融资自求平衡。

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

本项目的风险大体可分为系统风险和非系统风险。系统风险是指与市场环境有关、超出了项目自身范围的风险，也就是发起人和项目公司难以控制的风险，如政治风险、自然风险等。非系统风险是指可由项目实体自行控制和管理的风险，非系统风险又称可控风险。由于系统风险是项目本身不可控制的，因此下面主要对项目的非系统风险进行论述。

通过对项目建设的目的、作用、技术方案、融资方案和社会评价等内容的分析，本项目主要有以下几个方面的风险因素：

1、政策风险

物权法已经全国人大全体会议审议通过，并颁布实施，物权法加大了对物权所有人的保护力度，可能给征地、拆迁等工作带来不利影响。同时，各级政府越来越注意保护被征地农民的合法权益，并不断推出新的政策，这些政策的实施，一方面保护农民的合法权益，但另一方面必然会影响到建设单位等的利益，增加项目开发成本。

2、市场风险

本项目实施能否取得成功，与作为主要经营收入来源的土地出让收入能否顺利实现紧密相关。国家对房地产市场进行的宏观调控，将直接影响到出售价格，从而可能对项目产生影响。

3、利率风险

2008 年以来人民银行根据宏观调控的需要，多次降低人民币存贷款利率以应对经济危机，但是在经济回暖后目前已经走上了利率上升通道，利率在不断提高，由此增加的成本将由建设单位承担，因而增加了建设单位的成本。

4、融资风险

目前国家采取了银根紧缩的政策，融资难度加大、融资成本上升，而一旦资金不能到位，将影响项目进度，并且项目涉及的征地拆迁具有工作复杂、投资量大、建设期长、见效较慢的特点，存在着融资风险、财务风险。因此，在项目建设过程中，要加强投资的管理、工程进度的管理，并采用有效的措施，顺利完成拆迁征地和市政建设工作，尽量避免和减少风险因素的发生。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

本项目为威海市文登区文登营小区棚改项目，项目主管部门为威海市文登区住房和城乡建设局，实施单位为威海市文登区蓝海投资开发有限公司，项目拟拆迁文登营镇 1980 户农村用房，拆迁后全部原址重建。项目计划总投资 142000 万元，计划新建保障性安居房 2014 套，项目规划总用地面积 75713 平方米，规划总建筑面积 314700 平方米，包括计容建筑面积 234710.30 平方米，其中，住宅建筑面积共计为 214988.98 m²，配套服务及商业建筑面积为 19721.32 m²；地下建筑面积 77623.16 平方米；地上不计容建筑面积共计为 2366.54 m²。配套建设道路、停车位、供电、给排水、燃气、消防、绿化、居民健身等配套设施和附属工程。本次拟发行债券 33,000.00 万元，2021 年上半年已发行债券 20,000.00 万元，2022 年下半年拟发行债券 18,000.00 万元。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

依据《关于公布 2018 年棚户区改造项目的通知》（鲁建住字【2018】15 号）、《关于公布 2018 年棚户区改造第三批项目的通知》（鲁建住字【2018】25 号）、《关于公布 2019 年我省城镇棚户区改造计划任务的通知》（鲁建住字【2019】6 号）等相关政策文件，表明项目的设立、实施具有一定的必要性。

2、项目实施的公益性

项目的实施，可以完善威海市文登区的城市功能，提升威海市整体城市形象，有利于实施威海市文登区城市发展的总体战略；可以改善当地的投资环境，增加就业，增加财政收入，提高当地的财政实力，增强项目所在地区的吸引力，促进地区可持续发展。

3、项目实施的收益性

根据基准地价、可出让地块总面积（腾空土地面积 851,017.59 平方米）结合土地价格增长率（文登区近五年 GDP 平均增速 5.44%）预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目	按文登区近五年 GDP 平均增速 5.44%的 80%比例计算
出让地块总面积（平方米）	851,017.59
2022 年基准地价（元/平方米）	1,816.04
文登区近五年 GDP 平均增速	5.44%
测算比例	80%
预计第七年土地地价（元/平方米）	2,446.98
预计第七年土地出让总收入(万元)	208,242.30

4、项目投资建设合规性

本项目取得了建设项目备案证明、工程建设的前期手续齐全、资金落实到位、项目实施可行性充分，项目投资建设合规合法。

5、项目成熟度

目前项目已立项，前期建设条件已具备。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 142000 万元，其中专项债 71000 万元，项目单位自筹 71000 万元，资金来源有保证。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目总收入 208,242.30 万元、项目相关成本为 22,397.79 万元，净收益 185,844.51 万元，资金来源有保障。

金额单位：人民币万元

序号	项目	按文登区近五年 GDP 平均增速 5.44%的 80%比例计算
1	出让土地估算总收入	208,242.30
2	土地扣减项目估算总额	22,397.79
2.1	不可返还的土地前期费用	11,185.71
2.1.1	征地和拆迁补偿支出	7,020.86
2.1.2	支付土地出让业务费支出	4,164.85
2.2	农业土地开发资金	799.96
2.3	国有土地收益基金	10,412.12
3	用于资金平衡土地相关收益	185,844.51

8、债券资金需求合理性

根据项目工作实际进度，经过细化测算和评估，项目债券资金总需求 71000 万元，其中：本次拟发行债券 33,000.00 万元，2021 年上半年已发行债券 20,000.00 万元，后续拟发行债券 18,000.00 万元，资金安排较为合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目债券资金需求 71000 万元，期限均为 7 年。每年付息一次，最后一年偿还本金。

项目偿债收益来源主要为拆迁形成的腾空土地收入，应加强收入管理和拓宽收入来源渠道，以降低偿债风险。

10、绩效目标合理性

本项目经初步评估，项目的实施十分必要、公益性较强、收益

来源有保障、建设投资合规合法、前期建设条件已具备、资金来源有保证、偿债能力较强，绩效目标较为合理。

（三）评估结论

威海市文登区文登营小区棚改项目收益 185,844.51 万元，项目债券、市场化融资本息合计 88,500.00 万元，本息覆盖倍数为 2.10，符合专项债发行和市场化融资要求；项目可以以较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。项目建成后能切实改善文登区广大人民群众的生存环境和生活质量，改善文登城市大环境，提高周边人们生活水平，合理利用紧缺的土地资源，促进该区域投资环境的改善，促进人们收入增加，其经济效益、社会效益、生态效益极大。

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。