

山东省德州市德城区七兴馨园社区安置区
项目实施方案



德州市天衢投资建设有限公司



一、项目基本情况

(一) 项目名称

七兴馨园社区安置区

(二) 项目单位

德州市天衢投资建设有限公司

(三) 项目规划审批

项目已取得可研报告、立项备案证明、环评。

(四) 项目规模与主要建设内容

1. 拆迁范围及规模

本项目主要涉及于庄片区、后赵片区、前小屯片区（二期）村民的拆迁，拆迁户数共计 797 户，征收房屋 801 处，拆迁人口 2395 人，征收房屋建筑面积 113300 m²，征收住宅面积 113300 m²，征收非住宅面积 0 m²，拆迁土地面积 454 亩，腾空土地 454 亩。

(1) 于庄片区

于庄片区主要拆迁户数为 237 户，拆迁人口 564 人，征收房屋 237 处，征收房屋建筑面积 32857 m²，征收住宅面积 32857 m²，拆迁土地面积 200 亩，腾空土地 200 亩。

(2) 后赵片区

后赵片区主要拆迁户数为 253 户，拆迁人口 825 人，征收房屋 253 处，征收房屋建筑面积 37716 m²，征收住宅面积 37716 m²，拆迁土地面积 184 亩，腾空土地 184 亩。

(3) 前小屯片区（二期）

前小屯片区（二期）主要拆迁户数为 307 户，拆迁人口 1006 人，征收房屋 311 处，征收房屋建筑面积 42727 m²，征收住宅面积 42727 m²，拆迁土地面积 70 亩，腾空土地 70 亩。

2. 安置内容及规模

项目新建安置区总占地面积 59862 m²（约合 89.79 亩），总建筑面积 204568 m²，其中包括住宅建筑面积 133693 m²，地下车库建筑面积 42085 m²，储藏室建筑面积 13153 m²、沿街商业建筑面积 15637 m²，安置套数为 1266 套，安置人口数 2395 人。

项目新建安置区住宅户型分为两室一厅和三室一厅两种户型，被征收人可根据应安置面积选择就近面积的住宅楼房。

(四) 项目建设期限

本项目建设期 30 个月，预计工期为 2021 年 6 月至 2023 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) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

(2) 《投资项目可行性研究指南》（试用版）；

(3) 《山东建筑安装工程消耗量定额》；

(4) 《山东省建筑工程费用定额》；

(5) 德城区关于开发项目当前的各项收费标准，建筑安装工程单位估价表，建筑工程造价有关文件规定，主要建筑材料市场行情，分析、确定该项目的投资费用。

2. 估算总额

该项目总投资 73200.00 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。

(3) 采用银行贷款等其他融资方式。

2. 资金来源

项目所需资金拟通过两个渠道进行解决，一是申请债券资金 58500.00 万元，其余 14700.00 万元由建设单位自筹解决。

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	73,200.00	100%	
一、资本金	14,700.00	20.08%	
自有资金	14,700.00		
二、债务资金	58,500.00	79.92%	
专项债券	58500.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

根据土地价格预测数据，德城区七兴馨园社区安置建设项目土地到期出让金收入为 187,929.45 万元。按当时土地出让政策规定，扣除基本政策费用和政策性基金后，德城区七兴馨园社区安置建设项目土可用于资金平衡的土地收入为 140,000.21 万元（详见下表）表 2：

运营收入估算表（单位：万元）

序号	项目	单位	合计
一	土地出让金回款等收入	万元	187,929.45

二	土地扣减项目	万元	47,929.24
1	基本政策成本	万元	4,514.39
2	政策性基金	万元	43,414.85
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	140,000.21

预计德城区七兴馨园社区安置建设项目土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让，预计土地出让收益 140,000.21 万元，对德城区棚户区改造项目总融资成本的覆盖倍数为 1.85，项目收益可以覆盖融资成本。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括包括拆迁费用 3410.18 万元，建安工程费用 53849.37 万元，室外基础设施建设费用 1110.05 万元，工程建设及其他费用 7245.50 万元，基本预备费用 3280.74 万元，建设期利息 4304.16 万元。

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

序号	项目	单位	费用标准	计费基础 (m ² /处/ 人)	金额 (万元)	占总投资 的比例 (%)
一	拆迁费用				3410.18	4.66%
1	临居费	元/月/ 户	800	801	2306.88	
2	搬家奖励费				1103.30	
2.1	搬家奖励费	元/户	5000	801	400.50	
2.2	搬家费	元/户	1000	801	80.10	
2.3	缴纳天然气、暖气配套费	元/人	2600	2395	622.70	
二	建设用地费用				0.00	0.00%
1	新建安置区土地费用				0.00	政府划拨
三	建安工程费				53849.37	73.56%
1	建筑工程费				48021.29	
1.1	住宅				31618.39	
1.1.1	主体结构	元/m ²	133693	2150	28744.00	
1.1.2	装饰装修工程	元/m ²	133693	215	2874.40	
1.2	车库				9679.55	
1.2.1	主体结构	元/m ²	42085	2300	9679.55	
1.3	储藏室				3025.19	
1.3.1	主体结构	元/m ²	13153	2300	3025.19	
1.4	沿街商业				3698.15	
1.4.1	主体结构	元/m ²	15637	2150	3361.96	

序号	项目	单位	费用标准	计费基础 (m ² /处/ 人)	金额 (万元)	占总投资 的比例 (%)
1.4.2	装修工程	元/m ²	15637	215	336.20	
2	安装工程费				5828.08	
2.1	给排水工程	元/m ²	90	204568	1841.11	
2.2	强弱电工程	元/m ²	100	204568	2045.68	
2.3	采暖工程	元/m ²	80	149330	1194.64	
2.4	燃气工程	元/m ²	50	149330	746.65	
四	室外基础设施建设费				1110.05	1.52%
1	电气工程	元/m ²	10	48027	48.03	
2	供水工程	元/m ²	12	48027	57.63	
3	供暖工程	元/m ²	12	48027	57.63	
4	室外排水工程	元/m ²	10	48027	48.03	
5	通信网络及智能化工程	元/m ²	10	48027	48.03	
6	总图、绿化、景观、照明等	元/m ²	30	48027	144.08	
7	消防工程	元/m ²	20	48027	96.05	
8	环卫设施	元/m ²	8	48027	38.42	
9	道路及硬化等	元/m ²	119.13	48027	572.15	
五	工程建设其他费用				7245.50	9.90%
1	前期及其他费用			6805.82	6805.82	
2	建设单位管理费	%	0.80%	54959.42	439.68	
六	基本预备费用				3280.75	4.48%
七	建设期利息				4304.16	5.88%
八	总投资合计				73200.00	100.00%

成本预测方法说明：

1. 拆迁费用

项目拆迁费用具体包括房屋补偿、附属物补偿、搬迁费、规定期内拆迁奖金、临时安置补偿金、土地补偿金、宅基补助等，本项目拆迁费用包括临时安置补偿金、搬家奖励费、搬家费和缴纳天然气及暖气配套费。根据项目拆迁安置方案，临时安置补偿金每处宅基地按照800元/月估算，搬家奖励费按照每处宅基地奖励5000元、搬家费按照每处宅基地1000元、缴纳天然气及暖气配套费按照2600元/人进行估算。

2. 建设用地费用

本项目新建安置区用地为政府划拨，因此无建设用地费用。

3. 建安工程费用

(1) 建筑工程费用

该项目建筑安装工程费投资包括土建工程和安装工程。建筑安装工程费按照《山东省建筑安装工程消耗量定额》，德州市当前建筑工程有关投资估算指标及市场价格估算。

建筑工程费投资包括土建工程和装饰工程。

①建筑工程：包括基础、柱、梁、楼板、墙体（承重墙及非承重墙）、楼梯、屋面。

②装饰工程：包括外墙面、门窗、公共部分楼地面、内墙面。

(2) 安装工程费

安装工程费包括给排水及中水管道、消防设施、采暖工程、强弱电工程和燃气工程。其中：给排水工程包括给水、排水等系统工程。消防设施包括消防栓系统、火灾自动报警系统等。电气工程包括强电和弱电工程，其中强电工程包括照明、动力配电、变压器、配电柜等；弱电工程包括综合布线、有线电视、电话、自动报警、闭路监视等。

4. 室外基础设施建设费

基础设施建设费用是指建筑物 2 米以外和项目用地规划红线以内的各种管线和道路工程，包括供水、供电、供暖、道路、绿化、燃气等建设费用，以及各项设施与市政设施干线、干管、干道的接口费用。

5. 工程建设其他费用

(1) 建设单位管理费：按工程费用的 0.8% 计取。

(2) 前期及其他费用主要包括各类规费、企业服务费用以及房产交易登记费等。

6. 基本预备费用

基本预备费按建安工程费用和工程建设其它费用的 5%估算。

7. 利息支出

德城区七兴馨园社区安置建设项目此次拟发行棚户区改造专项债 58,500.00 万元，2021 年 4 月已发行 3,300.00 万元和 4,200.00 万元，2021 年 10 月已发行 11,400.00 万元，2021 年 11 月已发行 1,300.00 万元，2022 年 1 月已发行 4,000.00 万元，2022 年 5 已发行 1,000.00 万元，本次计划发行 1,000.00 万元，剩余额度 32,300.00 万元假设于 2022 年发行完毕。假设已发行债券按照实际利率，本次及后续发行债券利率为 4%，期限为 7 年，综上所述，德城区七兴馨园社区安置建设项目债券应还本付息共计 75,701.94 万元（详见下表）。土地未出让前，该项目融资还本付息资金通过德城区土地出让收入安排。债券应还本付息情况如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿 还本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
德城区 七兴馨 园社区 安置建 设项目	2021 年		20,200.00		20,200.00	81.69	81.69
	2022 年	20,200.00	38,300.00		58,500.00	679.60	679.60
	2023 年	58,500.00			58,500.00	2,154.00	2,154.00
	2024 年	58,500.00			58,500.00	2,154.00	2,154.00
	2025 年	58,500.00			58,500.00	2,154.00	2,154.00
	2026 年	58,500.00			58,500.00	2,154.00	2,154.00
	2027 年	58,500.00			58,500.00	2,154.00	2,154.00
	2028 年	58,500.00		16,000.00	42,500.00	2,154.00	18,154.00
	2029 年	42,500.00		38,300.00	4,200.00	1,637.78	39,937.78
	2030 年	4,200.00			4,200.00	163.38	163.38
	2031 年	4,200.00			4,200.00	163.38	163.38
	2032 年	4,200.00			4,200.00	163.38	163.38
	2033 年	4,200.00			4,200.00	163.38	163.38
	2034 年	4,200.00			4,200.00	163.38	163.38
	2035 年	4,200.00			4,200.00	163.38	163.38
	2036 年	4,200.00			4,200.00	163.38	163.38
	2037 年	4,200.00			4,200.00	163.38	163.38
	2038 年	4,200.00			4,200.00	163.38	163.38
	2039 年	4,200.00			4,200.00	163.38	163.38
	2040 年	4,200.00			4,200.00	163.38	163.38
	2041 年	4,200.00		4,200.00	-	81.69	4,281.69

	合计		58,500.00	58,500.00		17,201.94	75,701.94
--	----	--	-----------	-----------	--	-----------	-----------

（三）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券发行成功，期限7年，每年付息一次，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。

（四）小结

本项目收入主要是土地出让费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对安置房建设成本、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140,000.21万元，融资本息合计为75,701.94万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.85倍。（建议覆盖倍数不低于1.4不高于4）

表9：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）-七兴馨园社区安置区项目

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	58,500.00	17,201.94	75,701.94	140,000.21
覆盖倍数				1.85

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

德州市天衢投资建设有限公司保证严格按照《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，德州市天衢投资建设有限公司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

鉴于项目目前准备阶段和实施过程中尚有很多不确定问题存在，诸如项目改造设计方案有待进一步深化、项目施工进度尚未制定详细计划等均将影响项目的建设工期。而整个工程总体管理水平也将影响到项目本身的工期，如果整个工程总体管理效率不高、协调不力，也将制约着项目的建设进程。

1. 工期风险

项目改造设计方案和施工复杂程度设计的质量水平将是影响项目施工工期的重要因素，设计问题所造成的施工变更也将是延长施工工期的重要因素。项目前期准备工作的进展是否顺利，将是影响项目按期开工的主要因素。

2. 质量风险

项目管理水平的高低将决定着项目实施的质量控制能力，是项目实施的至关重要的环节。如果项目管理不利，势必造成项目实施出现人力、技术、时间、资金的低效使用和运转，由此必将导致项目建设实施过程中各个工作阶段和环节出现质量问题，最终使项目建设达不到所要求的质量标准。

设计任务书的要求深度和未来设施使用的具体要求的明确程度，除设计过程主观上的差错外，是影响项目设计质量的主要影响因素。若项目设计任务书中应明确的技术和具体使用要求未能明确，或留待

施工期间现场协调明确的问题过多，这不但使设计留下许多空白和不确定因素，也增加了施工期间的变更和调整的内容，由此必将导致施工费用增加、工期延长，也将导致质量问题的产生。

另外，在设计条件明确的情况下，工程设计本身的质量控制也将影响项目的建设质量。若选择的设计机构没有严格的质量控制手段，在工程设计中出现计算错误、图纸表达错误、系统设计不匹配等问题较多，则施工质量控制的再严格也是没有意义的，项目最终质量是不可能保证的。施工企业的施工质量管理水平和技术手段能力，也是项目实施保证最终质量的关键。若施工企业的技术水平不高、装备和施工手段落后、没有健全的质量管理体系，对采购的建材、设备没有严格的检验手段和验收制度，那么，项目的建设质量是无法保证的。

在当前实行的工程建设监理制度下，选择好的工程建设监理机构是不可或缺的重要环节。若选择的监理机构不能得到有效监管，其自身技术能力和管理水平不适应项目需要，也将对项目建设质量产生不利影响。

（二）与项目收益相关的风险

1. 工期达不到预期风险

项目总工期 30 个月，但在实施过程中，诸多时间因素不可控，如土地办理时间、手续审批时间、施工过程中不可预见的各种情况及采暖季大气环保停工要求等。

2. 大宗材料价格上涨成本增加风险

项目建设期跨度达 3 年，大宗材料价格受国内产能、国际政策影响较大，价格呈上涨趋势，且价格最高点及持续时间无法预测，造成成本增加。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

七兴馨园社区安置区项目，项目主管部门为德城区政府，实施单位为德州市天衢投资建设有限公司，本次拟申请专项债券 0.1 亿元用于该项目建设，年限为 7 年。

（二）评估内容

（一）立项必要性

根据山东省住房和城乡建设厅公布的《关于公布 2018 年棚户区改造项目的通知》（鲁建住字〔2017〕20 号），德州有 82 个项目，61161 套（户）在列，其中包括前小屯二期、于庄片区、后赵片区。德城区拟通过市场化方式筹措资金建设七兴馨园社区安置区，本项目已经纳入 2018 年省棚改计划，已通过省住建、省发改、省国土和省财政厅联合批复。棚改工程的实施将大大改善周边片区城乡居民的居住条件，且能够争取政策资金和贷款支持，为城市经营、示范镇提升、社会稳定具有重要意义。

实施棚户区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，减少不稳定因素，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。通过棚户区改造，能够使多数普通群众告别棚户区后搬迁上楼，可以起到稳定民心的积极作用。

（二）绩效目标合理性

项目申报单位在申请德城区天衢七兴馨园社区安置区项目项目预算时，按照要求填写了《项目支出绩效目标申报表》（2022 年度），主要从数量指标、质量指标、时效指标和成本指标等方面设置了产出

指标，从社会效益、经济效益、可持续影响、社会或公众满意度等方面设置效益指标。本项目长期目标为。年度目标为积极组织项目实施，落实各项计划，完成项目规划设计、基础建设等工作。在整个项目建设过程中要抓住规划设计、基础建设等多个环节，统筹安排、科学协调各项内容，力求快速、优质地搞好项目建设。经论证，绩效目标设置与项目预计需要解决的问题相匹配，绩效目标有着一定的现实需求，绩效指标值设置合理，基本做到了量化、细化。

（三）投入产出经济性

项目改造地块土地自债券存续期已出让部分按照实际出让金额进行测算，未出让部分假设于第七年开始土地挂牌交易，德城区土地全部于一年内出售完毕，根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2020 年 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期实际成交情况、第七年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益。在项目建设组织中，论述强化项目资金管理，项目建设资金实行专款专用，并严格按工程预算进行列支，坚决杜绝拼占、挪用，并接受有关部门的检查、监督；组织好对工期、质量、成本和安全进行科学的监督、检查和控制，力求达到“高质量、高工效、低成本”的目标，使工程早日竣工验收。

（四）实施方案可行性

该项目的建设可以进一步改善群众居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。

（五）筹资合规性

该项目资金申请符合专项债券资金申报要求，申报程序规范，论证资料相对齐全。

（六）偿债能力安全性

申请政府专项债券 58500 万元，项目偿还本金和利息的资金来源为项目自身收益，项目收益来源为土地挂牌交易产生的现金流入收入。

（三）评估结论

七兴馨园社区安置区项目收益 14.00 亿元，项目债券本息合计 7.57 亿元，本息覆盖倍数为 1.85，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。项目建成后能将取得生态、社会“双赢”的显著效益，同时对当地国民经济和和社会发展以及生态环境保护都有极为重要的示范推广作用。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。