

2022年山东省临沂市沂南县团山庄社区片区  
棚户区改造项目  
专项债券项目实施方案

财政部门：沂南县财政局

主管单位：沂南县住房保障中心

立项主体：沂南城市发展集团有限公司

编制时间： 年 月



## 一、项目基本情况

### (一) 项目名称

团山庄社区片区棚户区改造项目

### (二) 项目单位

名称：沂南县城市发展集团有限公司项目

类型：其他有限责任公司

住所：山东省临沂市沂南县振兴路东首政务服务中心大厦  
1703 室

注册资本：25390.5 万人民币

所属行业：商务服务业

成立日期：2014 年 06 月 26 日

经营范围：全县基础设施投资及运营，规划区内新农村建设项目规划，旧村拆迁，社区基础设施建设，安置房建设，建设用地指标调剂，地热开采；房地产开发。（需凭许可证经营的，有效期限以许可证为准）（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）。

### (三) 项目规划审批

2019 年 10 月 9 日，沂南县行政审批服务局出具《沂南县行政审批服务局关于团山庄社区片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（沂行审投资许字[2019]82 号）

### (四) 项目规模与主要建设内容

安置区用地面积 113334 平方米（合 170 亩），建筑总面积 286668 平方米，地上建筑面积 226668 平方米，地下建筑面积

60000 平方米（其中，地下储藏室建筑面积 19680 平方米，地下停车位 40320 平方米）。规划住户 1200 户，停车位 1440 个，容积率 2.0，绿地率 35%。

### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 5 月至 2023 年 6 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）《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

本项目估算总投资 158,523.00 万元,其中:土地取得费用 39100 万元,拆迁费用 21600 万元,工程费用 81694.26 万元,其他费用 4056.23 万元,预备费用 11919.51 万元,建设期利息 153 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	158,523.00	100%	
一、资本金	98,523.00	62.15%	
自有资金	98,523.00	62.15%	
二、债务资金	60,000.00	37.85%	
专项债券	60,000.00	37.85%	

### 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收入。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	数量（单位/年）	单价（元/单位）	收入
2028 年	490.00	329.30	161,358.12
合计	490.00	329.30	161,358.12

收入预测方法说明：

年营运收入=数量×单价。

##### 1. 数量

临沂市沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目安置区用地面积 113,334.00 平方米，总建筑面积 286,668.00 平方米，安置 1200 套，可出让土地面积 490.00 亩。

##### 2. 单价

按照沂南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 260 万元/亩，本项目按照 260 万元/亩计算土地出让收入。

临沂市沂南县 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 3.70%、0.90%和 4.2%，近三年平均增速 2.93%。。此次预测按临沂市沂南县近三年平均 GDP 增速 2.93%的 80% 计算土地价格的生长。

#### (二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括利息支出、土地扣减项目等。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	土地扣减项目	合计
2022 年	271.20		271.20
2023 年	2,091.20		2,091.20
2024 年	2,091.20		2,091.20
2025 年	2,091.20		2,091.20
2026 年	2,091.20		2,091.20
2027 年	2,091.20		2,091.20
2028 年	2,091.20	47,840.17	49,931.37
2028 年	1,820.00		1,820.00
合计	14,638.40	47,840.17	62,478.57

成本预测方法说明：

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 60,000.00 万元，其中 2021 年发行 8,000.00 万元，年利率均为 3.39%，期限 7 年，预计 2022 年发行专项债券 52,000.00 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 5-1：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
2021 年		8,000.00		8,000.00	3.39%		
2022 年	8,000.00			8,000.00	3.39%	271.20	271.20
2023 年	8,000.00			8,000.00	3.39%	271.20	542.40
2024 年	8,000.00			8,000.00	3.39%	271.20	813.60
2025 年	8,000.00			8,000.00	3.39%	271.20	1,084.80
2026 年	8,000.00			8,000.00	3.39%	271.20	1,356.00
2027 年	8,000.00			8,000.00	3.39%	271.20	1,627.20
2028 年	8,000.00		8,000.00		3.39%	271.20	1,898.40
合计		8,000.00	8,000.00			1,898.40	

表 5-2：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
2022年		52,000.00		52,000.00	3.50%		
2023年	52,000.00			52,000.00	3.50%	1,820.00	1,820.00
2024年	52,000.00			52,000.00	3.50%	1,820.00	1,820.00
2025年	52,000.00			52,000.00	3.50%	1,820.00	1,820.00
2026年	52,000.00			52,000.00	3.50%	1,820.00	1,820.00
2027年	52,000.00			52,000.00	3.50%	1,820.00	1,820.00
2028年	52,000.00			52,000.00	3.50%	1,820.00	1,820.00
2029年	52,000.00		52,000.00		3.50%	1,820.00	53,820.00
合计	52,000.00	52,000.00	52,000.00		3.50%	12,740.00	64,740.00

### (三) 项目运营损益表

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2022年-2028年	2029年
一、收入/成本/税金		
营业收入	161,358.12	
营业成本	47,840.17	
税金及附加		
息税折旧及摊销前利润		
二、折旧和摊销		
总折旧和摊销		
息税前利润		
三、财务费用	12,818.40	1,820.00
利息支出	12,818.40	1,820.00
总财务费用		
税前利润	100,699.55	-1,820.00
四、所得税		
所得税费用		
五、净利润	100,699.55	-1,820.00

### (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投资成本的估算，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113,517.95万元，融资本息合计为74,638.40万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.52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	60,000.00	14,638.40	74,638.40	
融资合计	60,000.00	14,638.40	74,638.40	113,517.95
覆盖倍数				1.52

## 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

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

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起土地出让价格的波动，土地出让价格波动将会对本项目的财务收入产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

团山庄社区片区棚户区改造项目，项目主管部门为住房保障中心，实施单位为沂南县城市发展集团有限公司，本次拟申请专项债券1.50亿元用于团山庄社区片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

《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》在第八篇三十四章第三节“加快城镇安置区和危房改造”中指出：基本完成城镇安置区和危房改造任务。将安置区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片安置区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，安置区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。

## 2、项目实施的公益性

本项目的建设，可改善城镇面貌，为当地居民提供舒适的居住环境。随着社会的进步、经济的发展和人们生活水平的提高，人们的居住观念也发生了很大变化，人们开始向往环境良好的住宅空间。本项目的建设将大幅度地改善人们的居住环境和生活质量，对于顺利开展基层各项工作，推进“三个文明”建设，改善城市面貌，提高当地居民生活质量具有重要意义。

## 3、项目实施的收益性

项目收益 11.35 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

本项目为安置区改造工程，是按照各级政府的“统一安排、规模开发、集约用地”、“先急后缓、分步实施”、“先规划、后建设、有特色”、“产业支撑保障长远”的原则制定的。

## 5、项目成熟度

项目用地为建设用地，不占用基本农田，用地符合沂南县土地利用总体规划要求。

## 6、项目资金来源和到位可行性

总投资为 158,523.00 万元，自有资本金 98,523.00 万元，通过发行政府专项债券融资 60,000.00 万元，符合专项债发行要求。

## 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入参照沂南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 11.35 亿元，具有良好的财务状况和足够的偿债能力。

(1) 本项目实施涉及规划、道路、市政基础配套建设等诸多问题需要政府予以协调解决。

(2) 项目建设资金能否顺利到位是本项目建设顺利实施的关键，建议项目建设单位加强资金筹措力度，以确保项目顺利实施；同时，建设单位应加强成本控制，有效节省开支，靠科学的管理解决资金缺口问题。

(3) 项目实施阶段，要加强工程监管工作，确保工程质量和进度，使工程如期完成投入使用，造福于民。

(4) 加强安全施工管理，搞好与旁边居民区的隔离工作，设置防护网。

(5) 本项目政策性强、涉及面广、要求高，建议建设单位在项目实施过程中精心组织，周密安排，做好群众工作，确保工作落到实处。

#### 10、绩效目标合理性

本项目建设规模适当，所在地地理位置适宜，交通比较便利，

环境优美。项目建设需要的水、电、通讯等基础设施条件可以保障，将为本项目提供良好的建设条件，小区建成后，能满足居民住房的需要。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

### （三）评估结论

团山庄社区片区棚户区改造项目收益 11.35 亿元，项目债券本息合计 7.46 亿元，本息覆盖倍数为 1.52，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。项目建成后能可改善城镇面貌，为当地居民提供舒适的居住环境。但该项目在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。