

2022 年山东省临沂市费县
探沂镇张沈社区 A 区工程棚改专项债券项目
实施方案

财政部门：费县财政局

主管单位：费县探沂镇人民政府

立项主体：费县探沂镇张家村村民委员会

编制时间：2022 年 6 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

费县探沂镇张沈社区 A 区工程项目

（二）项目单位

单位名称：费县探沂镇张家村村民委员会

负责人：张海涛

统一社会信用代码：54371325ME2983654Q

注册地址：山东省临沂市费县探沂镇张家村村民委员会

（三）项目规划审批

1. 立项：2018年6月27日，取得费县发展和改革局《关于费县探沂镇张家村村民委员会费县探沂镇张沈 A 区工程项目可行性研究报告的批复》（费发改政务[2018]30号）。

2. 规划：2018 年 5 月 9 日，取得费县规划局《费县规划局关于费县探沂镇张沈 A 区工程项目的规划意见》。

3. 土地：2018 年 6 月 15 日，取得费县国土资源局《费县国土资源局关于费县探沂镇张沈 A 区工程项目建设用地预审意见》（费国土资字[2018]12 号）。

4. 环评：2018 年 4 月 2 日，取得费县环境保护局《费县环境保护局关于费县探沂镇张家村村民委员会费县探沂镇张沈 A 区工程项目环境影响报告表的批复》（费环管字[2018]236 号）。

5. 施工许可：2019 年 1 月 9 日，取得费县行政审批服务局《费县探沂镇张沈社区 A 区工程 3#-6#住宅楼、12#-14#住宅楼、地下车库、大门、配套公厕建筑工程施工许可》，编号 371325201901090601。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目用地面积79,011平方米（折合约118.50亩）。规划总建筑面积204,964平方米，主要建设16栋17F高层住宅楼、1栋11F高层住宅楼、1栋2F公建配套用房及附属设施，其中地上建筑面积143,993平方米（包括住宅建筑面积142,243平方米、配套公建建筑面积1,750平方米），地下建筑面积60,971平方米（其中地下停车场建筑面积44,909平方米、地下储藏室建筑面积16,062平方米）。容积率1.82。棚户区改造住宅社区按照普通住宅标准设计，交通便捷，功能齐全，物业管理智能化。本项目拆迁户数414户，规划设计户数1,098户，设计居住人口3,514人。绿化率35%，绿化面积36,807.40平方米。项目建成后可腾空土地出让面积228亩，可出让土地40亩用于专项债券还本付息。

（五）项目建设期限

本项目拟定建设期为5年，自2018年5月起至2023年5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）国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规；
- （2）国家发改委《投资建设项目可行性研究指南（试用版）》；
- （3）国家发展计划委员会、建设部《工程设计收费基价表》；
- （4）中华人民共和国国家标准 GB/T18508—2001《城镇土地估价规程》；
- （5）城市房地产开发经营管理条例(2004修正)；
- （6）临沂市行政事业收费标准；

- (7) 临沂市费县相关政策；
- (8) 项目单位提供的有关资料；
- (9) 项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目总投资 39,637 万元，其中建筑工程费用 29,242.11 万元、工程建设其他费用 92,40.41 万元（其中拆迁补偿费用 8,430.40 万元）、预备费 1,154.48 万元。

（二）资金筹措方案

项目总投资 39,637 万元，资金来源：发行债券 8,000 万元，其余资金由项目单位自筹解决。

资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	39,637.00	100%	
一、资本金	31,637.00	79.82%	
自有资金	31,637.00		
二、债务资金	8,000.00	20.18%	
专项债券	8,000.00		
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

1. 土地出让价格预测

经查询临沂市费县土地出让信息，选取费县探沂镇探沂镇张沈社区 A 区工程项目周边地块 3 宗，本次评价参考 3 宗土地平均出让价格，谨慎考虑按照 440 万元/亩进行预测。具体情况如下表所示：

费县探沂镇探沂镇张沈社区 A 区工程项目周边土地出让情况表

序号	宗地编号	区位	土地出让面积 (亩)	中标总地价 (万元)	土地单价 (万元/亩)	出让日期	用途
1	费县 2020-S011	东至钟山路, 南至幸福路, 西至中国农业发展银行费县支行	14.523	4,357.00	300.01	2020/12/16	商住用地
2	费县 2019-705	东至规划路, 南至费县特殊学校, 西至规划路, 北至文化路	32.931	23,007.00	698.64	2020/4/28	商住用地
3	费县 2019-701	东至文化西路, 南至文化路, 西至高速公路连接线, 北至站前路	44.694	18,079.00	404.51	2020/4/24	商住用地
		3 宗地平均土地单价			467.72		

2. 项目区土地出让价格及出让收入预测

(1) 按 2022 年临沂市费县 GDP 目标增速 5.02% 的 100% 计算土地价格增长率, 自第一期债券融资开始日起第七年出售, 当年全部完成土地挂牌交易的情况下, 用于资金平衡土地相关收益为 18,637.15 万元。

金额单位: 人民币 万元

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	24,798.00
1	可出让土地面积	亩	40.00
2	预计土地单价	亩/万元	619.95
二	扣减项目合计	万元	6,160.85
1	农业土地开发资金	万元	10.67
2	国有土地收益基金	万元	1,239.90
3	廉租住房保障资金	万元	1,636.76

序号	项目	单位	金额
4	教育资金	万元	1,636.76
5	农田水利建设资金	万元	1,636.76
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	18,637.15

(二) 运营成本预测

本项目成本主要为利息支出,本项目预计发行债券8,000万元,年利率3.5%,期限9年。

可供还本付息资金计算表(金额单位:万元)

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	融资利率	应付利息
第1年		2,000.00		2,000.00	3.50%	
第2年	2,000.00	6,000.00		8,000.00	3.50%	70.00
第3年	8,000.00			8,000.00	3.50%	280.00
第4年	8,000.00			8,000.00	3.50%	280.00
第5年	8,000.00			8,000.00	3.50%	280.00
第6年	8,000.00			8,000.00	3.50%	280.00
第7年	8,000.00			8,000.00	3.50%	280.00
第8年	8,000.00		2,000.00	6,000.00	3.50%	280.00
第9年	6,000.00		6,000.00		3.50%	210.00
合计		8,000.00	8,000.00			1,960.00

预计运营期内项目总成本为1,960万元。

(三) 项目资金测算平衡表

可供还本付息资金计算表(金额单位:万元)

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023年		70.00	70.00	
2024年		280.00	280.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年		280.00	280.00	
2026 年		280.00	280.00	
2027 年		280.00	280.00	
2028 年		280.00	280.00	
2029 年	2,000.00	280.00	2,280.00	18,637.15
2030 年	6,000.00	210.00	6,210.00	
合计	8,000.00	1,960.00	9,960.00	18,637.15
利息备付率				9.51
偿债备付率				1.87

（四）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。

（五）小结

项目收入主要是土地出让收入，建设资金包含项目资本金、市场化融资及债券融资。通过对收入以及相关营运成本的估算，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 18,637.15 万元，融资本息合计为 9,960 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.87 倍。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

1. 费县探沂镇张家村村民委员会保证严格按照《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。

2. 专项债券申请成功后，由临沂市费县财政局对其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。

3. 项目资金管理方案

本项目实施单位成立项目管理小组负责本项目的管理，专人负责资金使用，合理安排资金，重大事项必须通过管理小组会议决定；制定专项债券资金使用办法，专款专用；引入第三方审计监督资金使用。详述如下：

（1）成立专项工作组，加强对该项目的领导和管理，重大事件必须通过工作组会议决定；

（2）制定专项债券资金使用办法，加强专项债券资金使用管理，专款专用。

（3）建立项目全周期偿债计划、分年度偿债计划。

（4）制定应急预案，完善月报制度，及时评价债务风险，落实责任主体。

（5）加强监督。由财政、审计部门定期或不定期对本项目进行评价和考核，必要时引进第三方机构，在项目实施过程中提供专业服务。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1. 工期风险：工期延误造成机械、人力资源投入增加，债券利息增加导致成本增加。

2. 质量风险：质量问题造成的返工、工期延误影响成本。

3. 安全风险：发生安全事故造成成本增加，且安全事故会造成

工期延误，从而导致成本增加。

4. 环境破坏、环境保护风险。

5. 财政和经济风险:通货膨胀、汇率的变动、税费的变化、材料价格变化。

6. 材料风险:新材料、新工艺的引进，消耗定额变化，材料价格变化等。

7. 资金风险:资金筹措方式不合理、资金不到位、资金短缺。

8. 自然灾害风险:洪水、地震、火灾、台风、塌方、雷电等自然灾害或恶劣天气。

9. 人员及工资风险:技术人员、管理人员、一般工人的素质及工资的变化。

10. 设备风险:施工设备选型不当，出现故障，安装失误。

(二) 与项目收益相关的风险

1. 流动性风险

由于社会环境、人口政策变化、宏观经济环境、法律法规调整等因素，致使土地价格发生波动，导致预测数据与实际情况之间出现差异，从而产生收入的不确定性，进而影响项目的现金流量。

六、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

费县探沂镇张沈社区 A 区工程棚改项目,实施单位为费县探沂镇张家村村民委员会，本次拟申请专项债券 2,000 万元用于费县探沂镇张沈社区 A 区工程棚改项目建设，年限为 7 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）符合国家、地区发展规划

a、《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》指出“优化住房供给结构，促进市场供需平衡，保持房地产市场平稳运行。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模。在商品房库存较大地区，稳步化解房地产库存，扩大住房有效需求，提高棚户区改造货币化安置比例。积极发展住房租赁市场，鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，扩大租赁市场房源，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。促进房地产业兼并重组，提高产业集中度，开展房地产投资信托基金试点。发展旅游地产、养老地产、文化地产等新业态。加快推进住宅产业现代化，提升住宅综合品质。”

b、《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要（2016-2020年）》指出“促进房地产业持续健康发展，深化住房制度改革，推动行业结构调整，提高产业集中度。大力推动建造方式创新，以推广装配式建筑为重点，通过标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修、信息化管理、智能化应用，促进建筑产业转型升级。充分利用钢材价格低、供应足的时机，积极推广钢结构建筑，制定相关鼓励政策，引导建筑企业利用钢结构建设各类建筑，以提高建筑效率，增强建筑物抗震性能。”

c、《临沂市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出

“提高保障住房供给能力。加大住房保障建设力度，加强督导调度，在确保质量前提下，提高工程竣工率。扩大安居工程覆盖范围，推进棚户区改造货币化安置，打通保障房和普通商品房通道，增加有效供给，加大农村危房改造力度，用足用好国家、省棚户区改造优惠政策，到 2020 年前全市完成 13.4 万户棚改任务。积极推进政府支持与社会投入结合，提升改造中心城区“零工市场”，在保留“一元公寓”的基础上，推出高性价比的“定制公寓”，为广大农民工提供多样化的生活环境。完善保障性住房管理运营机制。严格落实保障性安居工程质量责任制，加强工程质量和资金管理，严格执行工程监理制、质量责任制和招投标制。制定公租房分配管理实施细则，动态调整租金，实现公租房有序进出。完善住房保障信息管理系统，确保公开公平公正。加强中央预算资金管理，确保专款专用，及时拨付到位，鼓励多渠道社会资金筹建保障住房。

（2）符合国家产业政策

根据《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修正），本项目建设符合第一类“鼓励类”第三十七条“其他服务业”第 1 款“保障性住房建设与管理”，符合国家产业政策，项目建设有效地有步骤地推进城市建设和改造，优化城市功能，改善人居环境，提高城市建设质量。该项目建成后，完善了所在地段的规划功能，提升了区域中心城市形象、推动了城镇化进程；改善了房地产市场的供应体系，提升了人居质量；增加了社会有效需求，促进地区社会经济协调发展，加快城市全面建设和城市化水平的提高。

2. 项目实施的公益性

该项目坚决贯彻生态原则、文化原则与经济效益原则并重，力求以较少的投入塑造出环境相对优雅的生活居住空间。项目总体建筑设计布局合理、使用功能齐备、配套设施先进，是一个高标准的现代化生活区。

项目建成后主要面向临沂市临港经济开发区群众，解决他们的住房后顾之忧。另外，本项目的规划、设计严格按照人居环境的标准建设，建成后对城镇居民的生活水平和质量有明显的积极意义。这不仅有利于社会稳定，同时也会促进物质文明、精神文明和政治文明建设。

3. 项目实施的收益性

本项目实施后，项目的收益来源主要为土地出让收入，通过对收入以及相关营运成本的估算，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 18,637.15 万元，融资本息合计为 9,960 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.87 倍。

4. 项目建设的投资合规性

根据《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修正），本项目建设符合第一类“鼓励类”第三十七条“其他服务业”第 1 款“保障性住房建设与管理”，符合国家产业政策，项目建设有效地有步骤地推进城市建设和改造，优化城市功能，改善人居环境，提高城市建设质量。该项目建成后，完善了所在地段的规划功能，提升了区域中心城市形象、推动了城镇化进程；改善了房地产市场的

供应体系，提升了人居质量；增加了社会有效需求，促进地区社会经济协调发展，加快城市全面建设和城市化水平的提高。

（3）符合专项债券支持方向

财政部办公厅、国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知（财办预〔2021〕209号）中支持的10个领域中“保障性安居工程”的范围。

5. 项目成熟度

本项目取得当地政府大力支持，在土地、资金和政策上给予优惠政策；通过调查研究，项目建设也取得了当地企业和居民的广大支持和拥护，一方面可满足当地居民的居住需求，另一方面又可改善城市面貌和投资环境。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目通过专项债券形式筹资 8,000 万元，剩余资金自筹解决。项目实施单位已会同财政等部门解决资金问题。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目收入成本收益数据及项目单位提供的资料进行预测，本项目收入、成本、收益预测数据较为合理。

8. 债券资金需求合理性

项目建设单位根据国家政策要求及项目实际情况，确定申请专项债券资金占项目总投资的 20.18%，本比例符合相关政策和实际情况要求，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

根据财务计划现金流量表，项目经营期内现金流量及累计盈余资金充裕，运营期净现金流量达到 18,637.15 万元，项目资金覆盖倍数为 1.87 倍，具备较强的偿债能力。

说明项目实现自身资金平衡的可能性较大，具有较强的生存能力。

10. 绩效目标合理性

费县探沂镇张沈社区 A 区工程项目项目设置年度和长期绩效目标，科学规划、设置合理，便于精准实施，可以有效利用项目资金。

11. 无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

（三）评估结论

费县探沂镇张沈社区 A 区工程棚改项目收入主要是土地出让收入，建设资金包含项目资本金、债券融资。通过对收入以及相关营运成本的估算，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 18,637.15 万元，融资本息合计为 9,960 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.87 倍，符合专项债发行要求；

该项目建设符合城市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、供燃气、供热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是可行的。项目建设具有良好的社会效益，对当地居民的居住环境和居住质量的提高具有积极的重要作用，对促进费县的城市化进程和现代化建设，提升区域的形象有着重要影

响。因此项目建设是完全必要的，也是可行的。