

2022 年山东省济南市平阴县（会仙山片区棚户区
改造项目）棚户区改造项目
专项债券项目实施方案

平阴县城市建设发展有限公司

2021 年 12 月

平阴县财政局

前言

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。住房和城乡建设部统计显示,我国在过去几年进行了大规模的棚户区改造,约改造 5000 万平方米棚户区,近 100 万住房困难家庭的住房条件得到了改善。2005 年开始,在东北三省实施振兴战略中相继开展了大规模的棚户区改造工程。这是新中国建国以来东北最为庞大的安居工程,计划利用 3 至 5 年时间,让 200 多万居民全部迁入新居的

目前,平阴县社会经济发展步入快速发展期,城镇化进程明显加速,迫切需要对城郊村进行拆迁改造更新,实施新居建设工程,节约集约用地,协同推进城市建设,加快改善居民住房条件和生活环境,促进经济平稳较快增长,促进社会和谐稳定。

会仙山片区棚户区改造项目以科学发展观为指导,以改善民生,推进城市化进程建设,和谐发展新平阴,促进经济社会协调发展为目的,坚持以人为本,着力解决改善棚户区居民生活条件,提高城区整体环境质量,全面加快平阴县建设步伐,是一项真正的民生工程,德政工程。

通过实施该项目,将各棚户区居民迁入设施配套完善的安置区内,使乡镇整建制城镇化,引导人口向城镇集中,对于加快产业聚集,促进广大农民思想观念、文明素质、居住方式、生活方式、生活质量的根本性转变具有重要的意义。

目录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目名称.....	1
(二) 项目单位.....	1
(三) 项目规划审批.....	1
(四) 项目规模与主要建设内容.....	1
(五) 项目建设期限.....	2
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	2
(一) 投资估算.....	2
(二) 资金筹措方案.....	3
三、项目预期收益与融资平衡情况.....	3
(一) 项目预期收益.....	3
(二) 融资成本测算.....	6
(三) 项目收益与融资平衡情况.....	7
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	8
五、社会效益分析.....	9
六、事前绩效评估.....	10

一、项目基本情况

（一）项目名称

会仙山片区棚户区改造项目

（二）项目单位

平阴县城市建设发展有限公司是本项目的立项主体，本公司为平阴县城市建设投资有限公司（国有独资）的全资子公司。

平阴县城市建设发展有限公司，成立于 2008 年 2 月 27 日，由平阴县人民政府授权平阴县财政局出资组建的有限责任公司（国有独资），法定代表人石福忠，住所为平阴县城榆山路 55 号，注册资本 11,000.00 万元，其中货币资金 6,700.00 万元，土地、房产等其他非货币出资 4,300.00 万元，经营范围：城市基础设施建设；市政公用设施建设；房地产开发；物业管理；房屋租赁、养老服务、家政服务，以自有资金投资及其对投资项目进行资产管理、投资管理、投资咨询；以自有资金从事对未上市企业的投资、对上市公司非公开发行股票的投资以及相关咨询服务。（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）（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）

会仙山棚户区改造项目前期立项主体为平阴县城市建设发展有限公司。平阴县城市建设发展有限公司与其控股公司中电建（平阴）置业发展有限公司签订《会仙山棚户区改造项目委托建设协议》，约定将会仙山棚户区改造项目全权委托中电建（平阴）置业发展有限公司具体实施，该项目申请的专项债资金将由平阴县城市建设发展有限公司拨付给中电建（平阴）置业发展有限公司使用，双方应积极筹集项目资金，共同推进棚改安置房建设。

中电建（平阴）置业发展有限公司为平阴县城市建设发展有限公司的控股子公司，平阴县城市建设发展有限公司持股 51%。统一社会信用代码：

91370124MA3WE1MY96；成立日期：2021-03-18；经营范围：许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；土地整治服务；承接总公司工程建设业务；工程管理服务；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；土石方工程施工；建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造；酒店管理；房屋拆迁服务；土地使用权租赁；外卖递送服务；房地产咨询；住房租赁；日用品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（三）项目规划审批

1、2020年7月23日，平阴县自然资源局出具《平阴县自然资源局关于会仙山片区棚户区改造项目的审查意见》，同意项目选址；

2、2020年7月28日，平阴县发展和改革局出具《平阴县发展和改革局关于会仙山棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（平发改投资审（2020）44号）；

3、2020年9月，山东舜华房地产评估造价咨询有限公司出具《平阴县建设发展有限公司榆山街道棚改项目可行性研究报告》；

4、2021年4月10日，济南市住房和城乡建设局、济南市发展和改革委员会、济南市财政局、济南市自然资源和规划局发布《关于公布济南市2021年省级棚户区改造计划项目清单的通知》（济建发【2021】5号），项目列于其中；

5、2021年9月，中电建（平阴）置业发展有限公司悦山荟、悦山原著项目分别编制《可行性研究报告》；

6、2021年11月2日，中电建（平阴）置业发展有限公司悦山原著项目取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2111-370124-04-01-979000），悦山荟项目取得《山东省建设项目备案证明》；

7、平阴县自然资源局《建设工程规划设计方案审查表》（平自然资规审（2021）088号），悦山荟项目建设工程符合项目修建性详细规划；《建设工程规划设计方案审查表》（平自然资规审（2021）090号），悦山原著项目符合建设工程符合项目修建性详细规划。

8、2021 年 10 月 14 日，平阴县人民政府《关于同意挂牌出让 2021-017 号等五宗国有建设用地使用权的批复》，出让项目相关土地。

9、2021 年 11 月 29 日，中电建（平阴）置业发展有限公司与平阴县自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，取得编号 370124001001GB01125、370124001001GB01126、370124001001GB01127 的土地；

10、2021 年 12 月 14 日，中电建（平阴）置业发展有限公司取得悦山荟项目《建设用地规划许可证》（地字第 3701082021018 号）、悦山原著项目（C-1 地块）《建设用地规划许可证》（地字第 3701082021019 号）、悦山原著项目（C-2 地块）《建设用地规划许可证》（地字第 3701082021024 号）。

11、2022 年 1 月 10 日，平阴县人民政府出具《会仙山棚户区改造项目相关情况的说明》，提出会仙山棚户区改造项目，建设主体为平阴县城市建设发展有限公司，项目由平阴县城市建设发展有限公司控股公司中电建（平阴）置业发展有限公司具体实施，安置小区正式名称为悦山荟、悦山原著，与会仙山棚户区改造项目实际为一项目。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目是平阴县城市建设发展有限公司根据平阴县总体规划，从棚户区改造的需要出发，对会仙山片区棚户区进行改造，涉及拆迁总占地面积 300 亩，拆迁户数 780 户，本项目采用就地安置。安置区总用地面积 85021.3 m²（127.53 亩）。规划总建筑面积 208700 m²，地上容积率 1.6，建筑密度 26.5%，绿地率 35%，停车位 1126 个

本项目共建设 33 栋楼，其中 11 层住宅楼 11 栋；9 层住宅楼 3 栋；6F+1 层住宅楼 18 栋；配套用房 1 栋。项目建成后共建设安置用房 1116 套，可安置人数 3668 人，用于安置 780 户拆迁居民。项目建成后，可腾空土地 172.47 亩，土地整理后进行挂牌出让。

（五）项目建设期限

项目计划建设周期 3 年。2021 年 9 月开工建设，预计竣工时间为 2023 年 9 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

- （1）国家现行的有关法规和规定；
- （2）《国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- （3）山东省建筑工程综合定额；
- （4）山东省安装工程综合定额；
- （10）《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- （11）平阴县材料预算价格；
- （12）现行投资估算的有关规定。

2. 根据立项批复及本项目资金筹措方案，估算总投资 174,211.13 万元，明细如下：

项目总投资估算表		金额单位：万元
序号	费用类别	金额
一	工程费用	86,923.00
二	拆迁补偿费用	6,848.00
三	工程其他费用	62,332.00
四	预备费	15,610.00
五	建设期利息	2,498.13
估算合计		172,703.00

（二）资金筹措方案

本期拟申请专项债券资金 20,000.00 万元，占总投资的 11.48%，剩余部分资金来源：资本金 144,211.13 万元，占总投资的 82.78%；已通过其他融资融资 10,000.00 万元，占总投资的 5.74%，融资利率为 6.175%。

三、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目预期收益

①土地出让收入

1、土地出让价格预测

参照土地周边已出让的地块信息，考虑不同地块的区位、容积率、用途等因素作适当修正后确定 2021 年土地出让单价。

土地价格增长率按济南市 2018-2020 年 GDP 平均增速 6.43% 计算，再分别考虑 100%、90%、80% 的概率进行测算。具体测算如下：

(1) 土地价格增长率为济南市 2018-2020 年 GDP 平均增速的 100%，即 6.43%

金额单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
会仙山片区棚户区改造项目	202.00	214.99	228.81	243.53	259.18	275.85	293.59	312.46	332.56

(2) 土地价格增长率为济南市 2018-2020 年 GDP 平均增速的 90%，即 5.79%

金额单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
会仙山片区棚户区改造项目	202.00	213.70	226.07	239.16	253.01	267.65	283.15	299.55	316.89

(3) 土地价格增长率为济南市 2018-2020 年 GDP 平均增速的 80%，即 5.14%

金额单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
会仙山片区棚户区改造项目	202.00	212.38	223.30	234.78	246.84	259.53	272.87	286.90	301.64

2、土地出让收入预测

预计用于平衡会仙山片区棚户区改造项目的土地于 2024 年出让 20%，剩余于 2029 年开始交易，假设项目涉及的土地全部于一年内出售完毕。根据对预测资料的审核，分别以济南市 2018-2020 年 GDP 平均增速 6.43% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增值，2024、2029 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后，项目可用于资金平衡的

土地收益情况如下：

金额单位：万元

项目	按 2018-2020 年 GDP 平均增速的 100%	按 2018-2020 年 GDP 平均增速的 90%	按 2018-2020 年 GDP 平均增速的 80%
会仙山片区棚户区改造项目	51,426.96	49,229.78	47,088.30

3、项目收益预测

会仙山片区棚户区改造项目可出让土地面积172.47亩。

按土地出让政策规定，扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，本项目可用于资金平衡的土地收益如下。（详见下表）

（1）项目收益预测（100%）

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	54,284.93
1	可出让土地面积	亩	172.47
2	预计土地单价	万元/亩	314.75
二	扣减项目合计	万元	2,857.97
1	农业土地开发资金	万元	57.49
2	国有土地收益基金	万元	2,714.25
3	廉租住房保障资金	万元	28.75
4	教育资金	万元	28.75
5	农田水利建设资金	万元	28.75
三	用于资金平衡的土地收益	万元	51,426.96

（2）项目收益预测（90%）

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	51,972.11
1	可出让土地面积	亩	172.47
2	预计土地单价	万元/亩	301.34
二	扣减项目合计	万元	2,742.33
1	农业土地开发资金	万元	57.49
2	国有土地收益基金	万元	2,598.61
3	廉租住房保障资金	万元	28.75

序号	项目	单位	金额
4	教育资金	万元	28.75
5	农田水利建设资金	万元	28.75
三	用于资金平衡的土地收益	万元	49,229.78

(3) 项目收益预测 (80%)

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	49,717.93
1	可出让土地面积	亩	172.47
2	预计土地单价	万元/亩	288.27
二	扣减项目合计	万元	2,629.62
1	农业土地开发资金	万元	57.49
2	国有土地收益基金	万元	2,485.90
3	廉租住房保障资金	万元	28.75
4	教育资金	万元	28.75
5	农田水利建设资金	万元	28.75
三	用于资金平衡的土地收益	万元	47,088.30

②其他收入

本项目拟在运营期前5年以每年2360万元的其他经营收入用于平衡项目融资本息。

单位：万元

日期	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
金额	2,360.00	2,360.00	2,360.00	2,360.00	2,360.00

(二) 融资成本测算

1、专项债券应付本息

发行人就会仙山片区棚户区改造项目发行济南市平阴县棚户区改造专项债券20,000.00万元,票面利率4.0%,期限7年,在债券存续期按年支付利息,到期一次偿还本金。各年利息共计5,600.00万元,本息合计25,600.00万元,专项债券应付本息情况如下:

专项债券还本付息情况

金额单位：万元

年度	期初本金 金额	本期发行金 额	本期偿还本 金	期末本金 余额	融资利率	应付利息
2022 年		20,000.00		20,000.00	4.00%	
2023 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00
2029 年	20,000.00		20,000.00		4.00%	800.00
合计		20,000.00	20,000.00			5,600.00

2、银行借款应付本息

本项目通过其他融资融资10,000.00万元，融资利率为6.175%，按月付息，融资期间自2021年1月1日起至2023年12月21日止。各年利息共计1,111.50万元，本息合计1,111.50万元，融资应付本息情况如下：

金额单位：万元

年度	新增本金	偿还本金	本金余额	利率	利息	应付本息合计
2020 年	10,000.00		10,000.00	6.175%	308.75	308.75
2021 年			10,000.00	6.175%	617.50	617.50
2022 年			10,000.00	6.175%	617.50	617.50
2023 年		10,000.00	-	6.175%	308.75	10,308.75
合计	10,000.00	10,000.00			1,852.50	11,852.50

(三) 项目收益与融资平衡情况

表 1：本项目按济南市 2018-2020 年 GDP 平均增速 6.43%的 100%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数：

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	
2020 年度		308.75	308.75	
2021 年度		617.50	617.50	

2022 年度		617.50	617.50	
2023 年度	10,000.00	1,108.75	11,108.75	
2024 年度		800.00	800.00	10,311.39
2025 年度		800.00	800.00	2,360.00
2026 年度		800.00	800.00	2,360.00
2027 年度		800.00	800.00	2,360.00
2028 年度		800.00	800.00	2,360.00
2029 年度	20,000.00	800.00	20,800.00	43,475.43
合计	30,000.00	7,452.50	37,452.50	63,226.82
本息覆盖倍数	1.69			

表 2：本项目按济南市 2018-2020 年 GDP 平均增速 6.43%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数：

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	
2020 年度		308.75	308.75	
2021 年度		617.50	617.50	
2022 年度		617.50	617.50	
2023 年度	10,000.00	1,108.75	11,108.75	
2024 年度		800.00	800.00	10,168.30
2025 年度		800.00	800.00	2,360.00
2026 年度		800.00	800.00	2,360.00
2027 年度		800.00	800.00	2,360.00
2028 年度		800.00	800.00	2,360.00
2029 年度	20,000.00	800.00	20,800.00	41,422.04
合计	30,000.00	7,452.50	37,452.50	61,030.34
本息覆盖倍数	1.63			

表 3：本项目按济南市 2018-2020 年 GDP 平均增速 6.43%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数：

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	
2020 年度		308.75	308.75	
2021 年度		617.50	617.50	
2022 年度		617.50	617.50	
2023 年度	10,000.00	1,108.75	11,108.75	
2024 年度		800.00	800.00	10,024.72
2025 年度		800.00	800.00	2,360.00
2026 年度		800.00	800.00	2,360.00
2027 年度		800.00	800.00	2,360.00
2028 年度		800.00	800.00	2,360.00
2029 年度	20,000.00	800.00	20,800.00	39,423.70
合计	30,000.00	7,452.50	37,452.50	58,888.42
本息覆盖倍数	1.57			

经上述测算，在满足假设条件的前提下，在土地挂牌出让价格增长率按济南市 2018-2020 年 GDP 平均增速 6.43% 的 100%、90%、80% 比例计算时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，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《山东省财政厅、山东省发展和改革委员会转发《财政部办公厅、国家发展和改革委员会办公厅关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》的通知》（鲁财债〔2021〕13 号文）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。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

政策相关性：《济南市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出：聚焦中央商务区建设，集聚资源、增强活力、提升能级，形成城市发展新中心，推动城市发展品质化、业态高端化，强化对全市发展的引领带动作用，打造全市发展的主引擎。加大棚改旧改工作力度，着力破解拆迁难题，统筹推进以泉城特色标志区、百年商埠区等为重点的老城区优化升级，疏解人口、完善功能、凸显特色，形成与中央商务区互动发展格局。实施棚改旧改项目：23个，总投资648亿元，期间投资529亿元。

需求相关性：加快推进平阴县棚户区改造，是社会统筹发展，树立以人为本，坚持科学发展观的重要体现，是保障人民群众生命财产安全，改善居住条件，增加绿化面积，是济南市平阴县建设工作的重要举措。

2、项目实施的公益性

棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，加快城镇化进程。因此项目的建设符合平阴县社会经济发展的要求。

3、项目实施的收益性

项目建成投入运营后主要依靠土地出让获得收益，足以覆盖专项债券项目融资本息。

4、项目建设投资合规性

2020年7月，山东舜华房地产评估造价咨询有限公司出具《平阴县城市建设发展有限公司会仙山片区棚户区改造项目可行性研究报告》；

2020年7月28日，平阴县发展和改革局出具《平阴县发展和改革局关于会仙山棚户区改造项目可行性研究报告的批复》平发改投资审〔2020〕44号。

5、项目成熟度

2020年7月23日，平阴县自然资源局出具《平阴县自然资源局关于会仙山片区棚户区改造项目的审查意见》，同意该项目实施。

6、项目资金来源和到位可行性

会仙山片区棚户区改造项目总投资额174,211.13万元，其中，项目资本金144,211.13万元，占总投资的比例为82.78%；本次拟发行政府专项债券20,000.00万元，票面利率4.00%，期限7年，在债券存续期按年支付利息，到期一次偿还本金。本项目已通过其他融资融资10,000.00万元，融资利率为6.175%，按还款计划偿付本息。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收益来源及成本预测依据可研报告并参考周边同类项目收益情况。

8、债券资金需求合理性

2022年本项目建设资金需求174,211.13万元，其中项目资本金144,211.13万元，预计申请专项债券资金20,000.00万元，通过其他融资融资10,000.00万元，融资利率为6.175%，按还款计划偿付本息。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

（1）未能及时偿付利息的风险

本项目前期收益较低、成本较高，可能会出现到期无法偿还利息的风险。

（2）到期无法偿还本金的风险

本项目运营期较长，可能会出现债务到期无法偿还本金的风险。

（3）应对措施

①加强运营管理，控制成本支出，保证项目现金流量。

②根据项目运营情况，适当开展相关辅业增加项目收入来源。

③如发生难以预料的意外情况，导致项目无法产生足够偿债的收入来源，本单位将以自有资金补足专项债券本息。

10、绩效目标合理性

本项目预计用于平衡会仙山片区棚户区改造项目的土地于2024年出让20%，剩余于2029年开始交易，假设项目涉及的土地全部于一年内出售完毕。债务延续期间，项目债券本息合计37,452.50万元，用于资金平衡土地相关收益63,226.82万元，足以覆盖专项债券债务本息。

（三）评估结论

会仙山片区棚户区改造项目收益63,226.82万元，项目债券本息合计37,452.50万元，本息覆盖倍数为1.69，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。项目建成后能改善农民生活环境，提高农民生活质量。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。