

2022 年山东省淄博市沂源县付家庄社区城中村改造项目（一期）专项债券实施方案

财政部门：沂源县财政局

主管部门：沂源县住房和城乡建设局

实施单位：沂源县南麻街道办事处付家庄村村民委员会

编制时间：2022 年 01 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

沂源县付家庄社区城中村改造项目（一期）

（二）项目单位

沂源县南麻街道办事处付家庄村村民委员会

（三）项目规划审批

项目已于 2019 年 7 月 26 日取得山东省建设项目备案证明。项目代码 2019-370323-70-03-042225。项目名称：付家庄社区城中村改造项目（一期）；建设规模及内容：建设普通住宅楼 11 栋，624 套，建筑面积 75869.2 平方米。项目总用地面积 33662.43 平方米。总投资 37248.16 万元。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总用地面积 33662.43 平方米。建设普通住宅楼 11 栋，624 套，建筑面积 75869.2 平方米。

（五）项目建设期限

本项目建设期 2019-2024 年。

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）国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）《山东省建筑工程综合定额》及相应的费用定额；

(3) 项目所在地材料预算价格和其他类似工程造价；

(4) 现行投资估算的有关规定和政策；

(5) 参照执行国家、省、市有关政策和规定；

(6) 项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

项目规模总投资 37,248.16 万元。其中：建设投资 35576.12 万元，建设期利息 1672 万元。

项目 2021 年分两次已申请专项债券 16900 万元，本期拟申请专项债券 12000 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	37,248.16	100%	
一、资本金	8,348.16	22.41%	
自有资金	8,348.16		
二、债务资金	28,900.00	77.59%	
专项债券	28,900.00		已申请 16900 万元
银行借款	0.00		

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腾空土地出让收益等。

1、腾空土地出让收益

沂源县付家庄社区城中村改造项目（一期）旧村可腾空土地面积约 260 亩，其中 50 亩用于安置建设，剩余 210 亩可用于出让，土地用地性质为住宅用地，容积率为 2.0。上述腾空土地均用于平衡沂源县付家庄社区城中村改造项目（一期）。

表 2：项目收入汇总表

项目	单位	运营期					合计
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
数量	亩	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	210.00
单价	万元	218.53	218.53	218.53	218.53	218.53	
补助收入	万元	8,719.20	8,719.20	8,719.20	8,719.20	8,719.20	43,596.02

预测方法说明：

腾空土地计划从 2022 年开始陆续出让，至 2026 年全部出让完毕，累计出让收入为 43,596.02 万元。

(1) 土地定价依据

本项目出让土地为住宅用地，预测出让单价按照近年来沂源县类似土地招拍挂出让价格、本区域基准地价以及未来经济发展、土地价格合理上涨等因素综合进行判断。周边地块平均地价为 218.53 万元/亩，该地价已考虑到出让成本等等。

表 3：项目周边距离较近的 5 块土地出让情况明细表

宗地编号	位置	用途	面积（亩）	成交日期	成交价（万元）
沂源县 2018（增量）-35 号	沂源县城华源路东侧、振兴西路南侧	住宅	8.89	2019.4.26	1,626.00
沂源县 2019（增量）-03 号	沂源县城康源路北、润生路西侧	住宅	51.79	2019.4.26	10,876.00
沂源县 2019（增量）-04 号	沂源县城人民路南侧、富源路西侧	住宅	51.55	2019.6.30	12,080.00
沂源县 2019（增量）-18 号	沂源县健康路北首西侧	住宅	16.97	2019.11.18	3,620.00
沂源县 2019（增量）-81 号	沂源县城康源路北、润生路西侧	住宅	21.18	2019.12.30	4,660.00

（2）土地出让计划

表 4：土地出让计划

序号	出让年份	性质	出让面积（亩）
1	2022 年	住宅用地	42
2	2023 年	住宅用地	42
3	2024 年	住宅用地	42
4	2025 年	住宅用地	42
5	2026 年	住宅用地	42

经综合考虑基准地价、近一年来沂源类似土地招拍挂出让价格、未来城区经济发展、土地价格合理上涨预期等因素，项目周边距离较近的 5 块土地平均出让价格为 218.53 万元。本项目保守估计，腾空普通商品房住宅用地出让单价按照均价 218.53 万元/亩预计。按照项目腾空地可出让面积 210 亩预测计算，本项目土地出让收入预计为 43,596.02 万元。

（二）运营成本预测

1、项目建设支出

本项目根据实际情况、实际工作内容和难度，计划建设期限为

36 个月。根据项目实际进度，2021 年 6 月项目才取得施工许可证，正式开工。

2021 年计划主要为项目主体施工，完成前期投资 16900 万元；2022 年底完成主体及设备安装，投资 16000 万元；2023 年底完成室外基础设施配套，投资 4348.16 万元。

表 5：项目分年投资计划表单位：（万元）

序号	项目	小计	2021	2022 年	2023 年
1	前期投资及一期建筑	16900.00	16900.00		
2	一期安装、二期建筑施工	16000.00		16000.0	
3	二期安装工程、基础配套设施	4348.16			4348.16
合计		37248.16	16900.00	16000.00	4348.16

2、发行费

本项目债券发行费用 3 年期及以下为债券发行金额的 0.5%，其他期限为债券发行金额的 1%。为充分测算相关费用，本方案统一按债券发行金额的 1%预计债券发行费用，本次发行债券手续费共计 28.90 万元，其中 2021 年度 16.90 万元，2022 年度 12.00 万元。

3、债券利息

按照本项目专项债券发行计划，本项目通过 2021 年山东省政府专项债券（三十三期）融资 4000 万元，利率 3.06%，期限 7 年；通过 2021 年山东省政府专项债券（五十二期）融资 12900 万元，利率 3.25%，期限 7 年；本期拟发行专项债券 12000 万元，以年利率 3.70% 预计每年利息支出，5 年期、7 年期按照每年支付利息，10 年期按照每半年支付利息。本项目债券利息支出如下表所示：

表 6：2022-2029 年债券利息支出预测表

发行年份	债券利息支出（万元）	备注
2022 年	541.65	建设期
2023 年	985.65	建设期
2024 年	985.65	
2025 年	985.65	
2026 年	985.65	
2027 年	985.65	
2028 年	985.65	
2029 年	444.00	

（三）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目	小计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	现金流入	84,844.18	28,148.16	21,819.20	8,719.20	8,719.20	8,719.20	8,719.20	-	-	-
1.1	土地出让收入	43,596.02		8,719.20	8,719.20	8,719.20	8,719.20	8,719.20			
1.2	融资活动现金收入	28,900.00	16,900.00	12,000.00							
1.3	资本金投入	12,348.16	11,248.16	1,100.00							
1.4	其他资金	-									
2	现金流出	73,076.61	16,916.90	16,553.65	5,333.81	985.65	985.65	985.65	985.65	17,885.65	12,444.00
2.1	建设投资	37,248.16	16,900.00	16,000.00	4,348.16						
2.2	融资活动现金流出	35,828.45	16.90	553.65	985.65	985.65	985.65	985.65	985.65	17,885.65	12,444.00
2.2.1	债券发行费用	28.90	16.90	12.00							
2.2.2	偿还债券本金	28,900.00								16,900.00	12,000.00

2.2.	支付债券利息	6,899.55		541.65	985.65	985.65	985.65	985.65	985.65	985.65	444.00
3											
2.3	其他现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	现金结余		11,231.26	16,496.81	19,882.21	27,615.76	35,349.31	43,082.87	42,097.22	24,211.57	11,767.57

（四）其他需要说明的事项

1. 假设本次新增专项债券于 2022 年初发行成功，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。

（五）小结

本项目收入主要是腾空土地出让收益等，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对腾空土地出让收入的估算，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 43596.02 万元，融资本息合计为 35799.55 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.22 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流
	本金	利息	本息合计	
专项债券	28,900.00	6,899.55	35,799.55	
银行借款	0.00	0.00	0.00	
融资合计	28,900.00	6,899.55	35,799.55	43,596.02
覆盖倍数	1.22			

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

如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2. 运营成本增加风险

如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

沂源县付家庄社区城中村改造项目（一期），承办单位为沂源县南麻街道办事处付家庄村村民委员会，本次拟新增专项债券 12000 万元用于本项目建设，年限为 7 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

解决好“三农”问题，是我国工业化、城镇化进程中重大而艰巨的历史任务。我市是工业城市，又是具有特色的组群城市，城乡结合面广、工农关联度高，城乡一体化发展的基础较好。但是，城

乡二元结构并没有实现根本改变，“三农”问题仍然没有得到根本解决。推进新农村建设，就要统筹城乡发展，充分发挥工业化、城市化水平较高的优势，将基础设施向农村延伸、公共服务向农村覆盖、城市文明向农村辐射，实现工业与农业协调发展、城市与农村良性互动，达到共同繁荣的目的。

近年来，各级加大支农惠农力度，农业生产能力显著提高，农民收入持续以较高幅度增加，全市农业农村发展进入历史最好时期。但也要认识到，我市农村发展不平衡状况十分突出，山区、滩区、库区等欠发达区域农民贫困的问题还没有得到解决，已经富裕起来的农民追求文明健康的现代生活方式的愿望越来越迫切。因此，只有把农村发展好、建设好，让农民过上富裕文明的生活，才能促进全市经济社会持续、健康协调发展。

“加快城镇化进程”是解决“三农”问题的一项战略性决策，中国社会现在面临的一个主要矛盾是城乡失衡，城市化滞后于工业化。要通过改革，使城市向农民开放，农村富裕劳动力向非农业和城镇转移。这是增加农民收入，解决农村问题的根本出路。目前，我国经济持续发展，工农业商品供应充足，市场经济体制已经基本建立，城镇的基础设施也有了很大进展，各方面的条件都逐渐具备，加快城镇化步伐的时机成熟。因此，改善村民居住条件，建设居民生活居住区是推进城镇化进程的有效途径。

因此，该项目的建设是十分必要的。

2. 项目实施的公益性

本项目进行村民安置房建设，能够改善人们的居住条件，完善供水、供电、给水、污水、燃气、通信等基础设施建设，进一步促

进公共交通、教育医疗、城乡管理等水平的提升，让农村人也能享受城市的公共服务。

项目的建设会给当地直接提供部分就业机会和良好的经济效益，所以项目的建设，当地居民和政府会容易接纳，项目单位应严格遵守国家和当地有关法律、法规和政策规定，妥善处理劳资关系，积极构建和谐社会。

本项目的实施，不仅可以改善付家庄被拆迁户的居住环境，还将有助于刺激投资、消费，进一步改善城市面貌、提升城市形象，拉动投资消费、增添城市活力，改善投资环境、加快发展步伐，提高城市品位和发展竞争力。

3. 项目实施的收益性

项目建设能够盘活土地资产，充分利用土地资源，项目建成后可腾空 210 亩可出让土地，并将该区域建设成为功能齐全的住宅小区配套以完善的商业综合设施，项目综合收益较高，同时项目将会给该区域内的居民提供就业岗位，为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民收入将得到显著提高。另外，项目改造开发过程中的土地出让金、各项税费留成等可增加地方财政收入，有利于进一步改善本区域投资环境。

从财务评价分析结果看，不论是动态指标还静态指标，都表明项目具有较强盈利能力。在项目经营期内，现金流量充裕，累计净现金大于零，项目可实现自身资金平衡，具有较强的财务生存能力。

4. 项目建设投资合规性

(1) 筹资合规性

本项目资金来源、筹资渠道合法合规，项目资金部分为资本金，部分为政府专项债券资金，来源构成明确、合理。

(2) 筹资风险可控性

项目筹资成本经济合理，项目筹资风险可控。

5. 项目成熟度

项目前期手续较为完备，项目已开工建设，成熟度较高。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目资金除申请政府专项债券外，其余资金由承办企业自筹解决。承办单位实力较强，可以承担项目所投资本金，到位可行性非常高。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本、收益根据同类项目保守预测，预测比较合理且有一定空间。

8. 债券资金需求合理性

项目债券资金需求虽超过总投资的 50%，但考虑为棚改项目，属于民生项目，符合相关债券管理规定。同时，可满足项目的开工建设，迅速形成实物量，需求相对合理。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目偿还债券期间，每年只还息，到期一次性还本，有利于减轻承办单位还款压力，偿债计划合理可行。同时，在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引

起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。另外，债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

在风险应对方面，一是要加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。二是在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

10. 绩效目标合理性

本项目绩效目标充分考虑项目实施过程中的环境影响和条件制约，本着稳健谨慎的原则，本着工程顺利施工的原则，绩效目标明确，与相关规划、计划相符，绩效目标与绩效指标和现实需求匹配，绩效目标和指标既细化又量化，目标值具有科学性、前瞻性，绩效目标制定较为合理。

11. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 43596.02 万元，融资本息合计为 35799.55 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.22 倍，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款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。本项目通过合村

并居，腾空了集体土地，多出来的这部分土地，一部分成为建设用地，用于偿还贷款及壮大当地经济；一部分可以由社区运作，产生集体收入，用于维持社区运转，还能提高民收入。同时，本项目的实施，推动了农村居住向新型社区集中。同时完善了安置区基础设施的建设及绿化投入，推动生态宜居型城镇的建设，极大促进了生态文明繁荣发展。本项目的实施改变了付家庄的面貌，促进了人与社会环境的和谐发展，带动了城市发展与资源、环境的协调。良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于居住环境的热爱。同时，本项目改造区域是城市卫生条件较差的地区，而改造后付家庄无论从环境还是管理上都变得井井有条，充分体现了人与社会环境的和谐发展。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。