

2022 年山东省临沂市费县  
探沂镇和谐家园 A 区棚改专项债券项目  
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：费县探沂镇薛家村村民委员会

编制时间：2022 年 6 月



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

费县探沂镇和谐家园 A 区棚户区项目

### （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：2019年3月11日，在山东省政府政务服务网备案，项目代码2019-371325-47-03-008129；

2. 建设许可：2019年5月9日，取得费县行政审批服务局《乡村建设规划许可证》；

3. 用地：2020年11月22日，取得临沂市人民政府《关于费县2020年第2批次集体建设用地的批复》临政土字[2020]58号）；

4. 施工许可：2021年3月3日，取得费县行政审批服务局下发的《费县探沂镇和谐家园 A 区棚户区项目建筑工程施工许可》，编号371325202103030101。

### （四）项目规模与主要建设内容

本项目总用地面积46,093平方米（其中张家村11,338平方米、薛家村34,755平方米）；规划总建筑面积125,251平方米，主要建设10栋高层住宅楼（4栋17F、2栋16F、4栋15F）、社区配套及其他附属设施，拆迁户数592户，设计安置户数774户。其中地上建筑面积91,466平方米（包括住宅建筑面积89,140平方米、社区配套建筑面积 2,326平方米），地下建筑面积 33785 平方米（其中地下车库面

积23,130平方米，地下储藏室面积10,655平方米)。容积率 1.98。  
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。项目建成后可腾空土地出让面积75亩。

### **(五) 项目建设期限**

本项目拟定建设期为5年，自2019年5月起至2024年4月止。

## **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) 临沂市行政事业收费标准；
- (6) 临沂市费县相关政策；
- (7) 项目单位提供的有关资料；
- (8) 目《可行性研究报告》。

#### **2. 估算总额**

工程项目总投资 32,000 万元，其中建筑工程费用 16,650.44 万元、工程建设其他费用 14,077.72 万元（其中拆迁补偿费用 13,616.50 万元）、预备费 921.84 万元、建设期利息 350 万元。

### **(二) 资金筹措方案**

项目总投资 32,000 万元，资金来源：发行债券 15,000 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  | 32,000.00 | 100.00 |    |
| 一、资本金  | 17,000.00 | 53.13  |    |
| 自有资金   | 17,000.00 |        |    |
| 二、债务资金 | 15,000.00 | 46.88  |    |
| 专项债券   | 15,000.00 |        |    |
| 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，选取费县探沂镇和谐家园 A 区棚户区项目周边地块 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：

费县探沂镇和谐家园 A 区棚户区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<br>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<br>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<br>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 34,287.50 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   | 46,496.25 |
| 1  | 可出让土地面积      | 亩    | 75.00     |
| 2  | 预计土地单价       | 亩/万元 | 619.95    |
| 二  | 扣减项目合计       | 万元   | 12,208.75 |
| 1  | 农业土地开发资金     | 万元   | 20.00     |
| 2  | 国有土地收益基金     | 万元   | 2,324.81  |
| 3  | 廉租住房保障资金     | 万元   | 3,287.98  |
| 4  | 教育资金         | 万元   | 3,287.98  |
| 5  | 农田水利建设资金     | 万元   | 3,287.98  |
| 三  | 用于资金平衡土地相关收益 | 万元   | 34,287.50 |

### (二) 运营成本预测

本项目成本主要包括利息支出。具体如下：

1. 财务费用：本项目预计发行债券 15,000 万元，年利率 3.5%，期限 7 年。

供还本付息资金计算表（金额单位：万元）

| 年度    | 期初本金<br>余额 | 本期新增<br>本金 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 融资利率  | 应付利息   |
|-------|------------|------------|------------|------------|-------|--------|
| 第 1 年 |            | 10,000.00  |            | 10,000.00  | 3.50% |        |
| 第 2 年 | 10,000.00  | 5,000.00   |            | 15,000.00  | 3.50% | 350.00 |

| 年度    | 期初本金<br>余额 | 本期新增<br>本金 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 融资利率  | 应付利息     |
|-------|------------|------------|------------|------------|-------|----------|
| 第 3 年 | 15,000.00  |            |            | 15,000.00  | 3.50% | 525.00   |
| 第 4 年 | 15,000.00  |            |            | 15,000.00  | 3.50% | 525.00   |
| 第 5 年 | 15,000.00  |            |            | 15,000.00  | 3.50% | 525.00   |
| 第 6 年 | 15,000.00  |            |            | 15,000.00  | 3.50% | 525.00   |
| 第 7 年 | 15,000.00  |            |            | 15,000.00  | 3.50% | 525.00   |
| 第 8 年 | 15,000.00  |            | 10,000.00  | 5,000.00   | 3.50% | 525.00   |
| 第 9 年 | 5,000.00   |            | 5,000.00   |            | 3.50% | 175.00   |
| 合计    |            | 15,000.00  | 15,000.00  |            |       | 3,675.00 |

预计运营期内项目总成本为 3,675 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 |           | 350.00   | 350.00    |           |
| 2024 年 |           | 525.00   | 525.00    |           |
| 2025 年 |           | 525.00   | 525.00    |           |
| 2026 年 |           | 525.00   | 525.00    |           |
| 2027 年 |           | 525.00   | 525.00    |           |
| 2028 年 |           | 525.00   | 525.00    |           |
| 2029 年 | 10,000.00 | 525.00   | 10,525.00 | 34,287.50 |
| 2030 年 | 5,000.00  | 175.00   | 5,175.00  |           |
| 合计     | 15,000.00 | 3,675.00 | 18,675.00 | 34,287.50 |
| 利息备付率  |           |          |           | 9.33      |
| 偿债备付率  |           |          |           | 1.84      |

#### （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 34,287.50 万元，融资本息合计为 18,675 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.84 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

费县探沂镇和谐家园 A 区棚改项目,实施单位为费县探沂镇张家村村民委员会,拟申请专项债券 15,000 万元用于费县探沂镇和谐家园 A 区棚改项目建设,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费县探沂镇群众，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 34,287.50 万元，融资本息合计为 18,675.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.84 倍。

### 4. 项目建设投资合规性

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；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 15,000 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 46.88%，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 34,287.50 万元，项目资金覆盖倍数为 1.84 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

费县探沂镇和谐家园A区棚户区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

费县探沂镇和谐家园 A 区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 34,287.50 万元，融资本息合计为 18,675 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.84 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。