

2022 年山东省泰安市新泰市新汶街道孙村社区
棚户区改造项目
专项债券项目实施方案

项目单位：新泰市新汶房地产开发有限公司

主管部门：新泰市新汶街道办事处

财政部门：新泰市财政局

编制时间：2022 年 1 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：新泰市新汶街道孙村社区棚户区改造项目

（二）项目单位

项目单位：新泰市新汶房地产开发公司

法定代表人：赵红涛

承办单位概况：新泰市新汶房地产开发公司是 1993 年 02 月 19 日在原新泰市工商局注册成立的集体所有制企业，注册资金 1000 万元，位于山东省泰安市新泰市新汶办事处孙村，经营范围：房地产买卖、出租；房地产开发；商品房销售；房地产租赁；房屋维修。

（三）项目规划审批

本项目已纳入山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省自然资源厅批准的棚户区改造规划（鲁建住字[2015]25 号），经新泰市发展和改革局下发的新发投资[2018]35 号批准，并已取得山东省建设项目备案证明及项目环评备案证明。

（四）项目规模与主要建设内容

新汶街道孙村社区棚户区改造项目位于新汶街道孙村社区，项目用地有二块，项目一区地块东至孙村社区服务中心、北至榴苑小区、西至用地边界、南至新建三路（红线 25 米），拟用地面积 11172.85 平方米；项目二区地块东至孙村中心小学东侧南北路、南至中心小学教学楼、西至福源广

场东侧南北路、北至中心小学用地边界。

根据新泰市总体规划、建设用地条件、周围环境与规划的土地面积，确定本项目建设内容和规模是：该项目新建住宅楼 7 栋，住宅 435 户，拟用地面积 19,531.53 平方米；总建筑面积 63,055.73 平方米，其中地上建筑面积 52,326.62 平方米，地下储藏室面积 4,475.58 平方米，地下车库面积 6,253.53 平方米；其中项目一区拟用地面积 11,172.85 平方米，新建 3 栋 17 层、1 栋 4 层住宅楼，建设住宅 237 户；总建筑面积 40,398.83 平方米，包括地上建筑面积 31,591.65 平方米，地下储藏室面积 2,553.65 平方米，地下车库建筑面积 6,253.53 平方米，容积率 2.83，建筑密度 21.06%，绿化率 35.00%；项目二区拟用地面积 8,358.68 平方米，新建 11 层住宅楼 3 栋，建设住宅 198 户；总建筑面积 22,656.9 平方米，包括地上建筑面积 20,734.97 平方米，地下建筑面积 1,921.93 平方米，容积率 2.71，建筑密度 22.6%，绿化率 35%。

（五）项目建设期限

2018 年 6 月—2022 年 10 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）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

（2）《投资项目可行性研究指南》（试用版）

- (3) 2003 年《山东省建筑工程消耗量定额》
- (4) 2003 年《山东省安装工程消耗量定额》
- (5) 2011 年《山东省建筑工程价目表》
- (6) 2011 年《山东省安装工程价目表》
- (7) 同类工程造价情况
- (8) 现行投资估算的有关规定
- (9) 建设单位提供的基础资料和数据
- (10) 上级主管部门颁发的有关预算方面的文件
- (11) 主要调价材料和地方材料参考新泰市现行价

2. 投资估算

本项目总投资为 26,200.00 万元，其中：工程费用为 18,465.40 万元（其中室外水、电、暖、燃气等配套费用 2,507.20 万元），工程建设其他费用为 4,390.50 万元，基本预备费为 2,285.70 万元，建设期贷款利息 1058.40 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	26200.00	100%	
一、资本金	19200.00	73.28%	
自有资金	19200.00		
二、债务资金	7000.00	26.72%	
专项债券	7000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收益

本项目收益来源主要为本棚改项目完成后腾空的土地出让收益。

上述棚改项目完成后腾空的土地情况相关信息如下：

项目	新泰市新汶街道孙村社区棚户区改造项目
土地面积	108.90 亩
土地用途	商业、住宅
土地范围	新汶街道孙村社区棚户区改造项目位于新汶街道孙村社区，项目用地有二块，项目一区地块东至孙村社区服务中心、北至榴苑小区、西至用地边界、南至新建三路(红线 25 米)，拟用地面积 11172.85 平方米；项目二区地块东至孙村中心小学东侧南北路、南至中心小学教学楼、西至福源广场东侧南北路、北至中心小学用地边界

1. 土地出让价格的预测

经查询相关资料及新泰市国土部门提供的近年来土地成交价格，选取本年项目地块的土地基准价格进行预测，预计土地出让平均价格为 130.34 万元/亩。

2. 土地出让收益的预测

在假设与项目土地出让有关的国家政策未有重大变化的情况下,根据国家及地方颁布的法律法规和相关政策文件,参考新泰市近期土地交易情况、及新泰市近三年 GDP 的增长情况综合确定土地出让收益。

新泰市 2018 年至 2020 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 5.90%、6.10%、3.60%, 近三年平均增速为 5.20%; 按照最近三年 GDP 平均增速计算土地价格的预期增长率。

预计上述腾空的土地在债券存续期第 7 年完成出让。

具体土地出让收益预测如下:

按照预期增长率 5.20% 的 100% 计算的本项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额
一	出让土地回款	20,241.09
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	预计土地出让收入	20,241.09
2	基本政策成本及政府性基金	6,468.45
3	预计用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	13,772.64

① 按照预期增长率 5.20% 的 90% 计算的本项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额
一	出让土地回款	19,551.03
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	预计土地出让收入	19,551.03
2	基本政策成本及政府性基金	6,226.93
3	预计用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	13,324.10

② 按照预期增长率 5.20% 的 80% 计算的本项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额
一	出让土地回款	18,881.24
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	预计土地出让收入	18,881.24

序号	项目	金额
2	基本政策成本及政府性基金	5,992.50
3	预计用于资金平衡土地相关收益（1-2）	12,888.74

（二）项目还本付息情况

1. 前期已发行债券情况

发行人已就新泰市新汶街道孙村社区棚户区改造项目，于2020年8月成功发行地方政府专项债券，已发行债券金额为2,000.00万元，融资利率为3.25%，期限为7年，在债券期限内，每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

应还本付息情况如下表所示：

年度	期初债券余额	本期债券发行额	本期债券票面利率	本期债券本金偿还额	期末债券余额	年度应付利息	本年度本息偿还总额
2020年		2,000.00	3.25%		2,000.00	27.08	27.08
2021年	2,000.00		3.25%		2,000.00	65.00	65.00
2022年	2,000.00		3.25%		2,000.00	65.00	65.00
2023年	2,000.00		3.25%		2,000.00	65.00	65.00
2024年	2,000.00		3.25%		2,000.00	65.00	65.00
2025年	2,000.00		3.25%		2,000.00	65.00	65.00
2026年	2,000.00		3.25%		2,000.00	65.00	65.00
2027年	2,000.00		3.25%	2,000.00	-	37.92	2,037.92
合计		2,000.00		2,000.00		455.00	2,455.00

2. 本次发行地方政府债券情况

发行人拟就新泰市新汶街道孙村社区棚户区改造项目，发行地方政府专项债券，本次发行金额为5,000.00万元，假设融资利率为3.50%，期限为7年，在债券期限内，每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

应还本付息情况如下表所示：

年度	期初债券余额	本期债券发行额	本期债券票面利率	本期债券本金偿还额	期末债券余额	年度应付利息	本年度本息偿还总额
2022 年		5,000.00	3.50%		5,000.00	29.17	29.17
2023 年	5,000.00		3.50%		5,000.00	175.00	175.00
2024 年	5,000.00		3.50%		5,000.00	175.00	175.00
2025 年	5,000.00		3.50%		5,000.00	175.00	175.00
2026 年	5,000.00		3.50%		5,000.00	175.00	175.00
2027 年	5,000.00		3.50%		5,000.00	175.00	175.00
2028 年	5,000.00		3.50%		5,000.00	175.00	175.00
2029 年	5,000.00		3.50%	5,000.00	-	145.83	5,145.83
合计		5,000.00		5,000.00		1,225.00	6,225.00

(三) 项目收益覆盖本息情况

基于前述对本项目未来数据的合理预测,对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下,在全部债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入及项目覆盖倍数如下,预计用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

1. 按预期增长率的 100%计算的本息覆盖倍数

年度	专项债券本息应付合计			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	
2021 年	-	27.08	27.08	
2022 年	-	94.17	94.17	
2023 年	-	240.00	240.00	
2024 年	-	240.00	240.00	
2025 年	-	240.00	240.00	
2026 年	-	240.00	240.00	
2027 年	-	240.00	240.00	
2028 年	2,000.00	212.92	2,212.92	
2029 年	5,000.00	145.83	5,145.83	13,772.64
合计	7,000.00	1,680.00	8,680.00	13,772.64

年度	专项债券本息应付合计			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	
本息覆盖倍数				1.59

2. 按预期增长率的 90%计算的本息覆盖倍数

年度	专项债券本息应付合计			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	
2021 年	-	27.08	27.08	
2022 年	-	94.17	94.17	
2023 年	-	240.00	240.00	
2024 年	-	240.00	240.00	
2025 年	-	240.00	240.00	
2026 年	-	240.00	240.00	
2027 年	-	240.00	240.00	
2028 年	2,000.00	212.92	2,212.92	
2029 年	5,000.00	145.83	5,145.83	13,324.10
合计	7,000.00	1,680.00	8,680.00	13,324.10
本息覆盖倍数				1.54

3. 按预期增长率的 80%计算的本息覆盖倍数

年度	专项债券本息应付合计			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	
2021 年	-	27.08	27.08	
2022 年	-	94.17	94.17	
2023 年	-	240.00	240.00	
2024 年	-	240.00	240.00	
2025 年	-	240.00	240.00	
2026 年	-	240.00	240.00	
2027 年	-	240.00	240.00	
2028 年	2,000.00	212.92	2,212.92	
2029 年	5,000.00	145.83	5,145.83	12,888.74
合计	7,000.00	1,680.00	8,680.00	12,888.74
本息覆盖倍数				1.48

（四）其他需要说明的事项

1. 本项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设资本金支付。

2. 由于方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性的假设，而预期事项通常并非预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本报告出具的意见，是对项目预测数据进行合理性、有效性的评价，而并非对预测数据提供保证。

（五）总体评价

本项目收入来源主要为土地出让收入，项目建设资金包括项目自筹资金与融资资金。通过对项目土地出让收入的测算，本项目按预期目标增速的 100% 计算土地未来收入增长情况下，可用于资金平衡的项目收益为 13,772.63 万元，融资本息合计为 8,680.00 万元，预期项目收益覆盖融资本息倍数达到 1.59 倍。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，为项目建设提供足够的资金支持，保证项目的顺利进行。同时，以拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息要求。

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）项目建设风险

在项目建设及运行期间，可能面临工程及进度勘查不到位、工程设计缺少前瞻性与合理性、施工及监管不到位等诸多不可预见风险因素，可能导致工程量变更、工期拖长、投资增加；工程设计与该区域原有布局不够协调，主体结构设计欠缺前瞻性与合理性的统一，无法满足正常使用需求，浪费投资资金；工程进度拉长、建设质量低劣，影响项目功能的有效发挥；异常恶劣天气，未预料人工、材料价格上涨等，将对工程进度、建设质量和投资费用造成影响等。

针对这些风险，本项目通过加强项目管理，坚持公平、公开、公正原则，选择资质符合要求、业绩优良的勘查设计单位、施工单位，对项目的建设全面负责。严格按照国家基本建设程序实施，实行工程质量责任制度、项目法人责任制度、招标投标制度、工程承包合同制度、工程监理制度和竣工验收制度，以确保项目的顺利实施和工程质量，降低工程风险。同时设置预备费用，防范不可预见风险因素造成的投资费用增加。

（二）利率风险

本项目的专项债券年利率暂按照 3.50% 估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，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债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

通过合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目资金的绩效管理，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

新泰市新汶街道孙村社区棚户区改造项目，项目主管部门为新泰市住房和城乡建设局，实施单位为新泰市新汶房地产开发有限公司，本次拟申请专项债券 5000 万元用于新泰市新汶街道孙村社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、公益性、收益性

评估认为，本项目具有较强的政策相关性、职能相关性、需求相关性、及财政投入相关性，项目实施具有必要性；本项目专项债务收入用于公益性资本支出，项目实施为社会公共利益服务，注重社会、区域发展长期利益，项目实施具有公益性；本项目建成后，收入来源主要为腾空土地出让收入，具有明确的收益渠道，项目实施具有收益性。

2. 项目建设的合规性与项目成熟度

评估认为，本项目可研报告及可研批复已经落地，项目投资建设较为合规；本项目已开工建设，建设用地、规划等手续较为完备，项目成熟度较高。

3. 项目资金来源和到位可行性

评估认为，项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位可能性较高。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

评估认为，本项目建成后，项目收入主要为项目腾空土地出让收入，通过对项目收入来源、成本和项目收益进行充分论证，预测结果较为合理。

5. 债券资金需求合理性

评估认为，本项目投向正确，项目债券资金需求符合实际，预算测算合理。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

评估认为，本项目以腾空土地出让收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行；本项目对可能存在的风险进行了分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施，偿债风险基本可控。

7. 绩效目标合理性

评估认为，本项目绩效目标设定较为明确，能够与部门中长期规划目标、年度工作目标保持一致，绩效目标和指标设置与项目相关，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

新汶街道孙庄社区棚户区改造项目在专项债券本次发行期限7年期间内共产生可用于还付本息金额的现金流入13,772.63万元，能够覆盖债券本息金额8,680.00万元，专项债券本息覆盖倍数1.59倍。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。

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,收益预测较为合理,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。