

2022 年山东省菏泽市开发区
专项债券项目实施方案

山东菏泽置业有限公司

2022 年 1 月 10 日



一、项目基本情况

（一）项目名称：

菏泽芦庄家园项目

（二）项目单位：

项目立项主体名称：山东菏建置业有限公司

山东菏建置业有限公司隶属于山东国有资本投资有限公司，成立于2012年9月，注册资金5000万元，是一家专业技术精湛、实力雄厚的国有房地产开发企业。2014年，被菏泽市民政局评为“菏泽市慈善企业先进单位”，曹县县委县政府评为“曹县慈善企业先进典范”，2015年，被菏泽市政府评为“菏泽市最具爱心捐赠企业”。公司秉承“团结拼搏、开拓创新、以人为本、诚信兴业”的企业文化，恪守“用户至上、信誉第一、质量第一、价格合理”的经营宗旨，在规划设计、建筑质量、配套设施、居住环境、物业管理等方面潜心经营，精雕细琢，着力缔造时尚空间，提升城市品位，推动城市建设发展。近年来开发建设项目有曹县紫郡城、单县康馨家园、康馨家园二期、舜师大院、创新大厦、太湖雅居等高档精品项目。

（三）项目规划审批

2021年4月21日，山东省投资项目在线审批监管平台，山东省建设项目备案证明，项目代码：2014-371771-04-01-429182

（四）项目规模与主要建设内容

项目建设内容主要包括住宅、商业及配套公建等，规划总用地面积68686 m²，总建筑面积252380.29 m²，其中地上建筑面积194854.7 m²，

包括住宅建筑面积 171413.62 m²，商业建筑面积 13394.25 m²，配套设施用房建筑面积 3429.94 m²，办公 5900.21 m²；地下建筑面积 57525.59 m²。容积率 2.84，建筑密度 23.46%，绿地率 35%，车位数 1598 个。项目建设住宅楼 11 栋（24 层 2 栋、26 层 9 栋）住宅楼裙楼商业均为 2 层，5-6 层办公楼 1 栋，3 层商业 1 栋，2 层配套公建 1 栋。

（五）项目建设期限

本项目建设期 24 个月，预计工期为 2021 年 11 月至 2023 年 10 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）、投资估算依据

1. 国家发展计划委员会办公厅关于出版《投资项目可行性研究报告（试用版）》的通知（计办投资〔2002〕15 号）；
2. 国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
3. 《建设项目投资估算编审规程》（CECA\GC1-2015）；
4. 《山东省建筑工程概算定额》；
5. 《山东省安装工程概算定额》；
6. 《山东省市政工程概算定额》及配套计价文件；
7. 《山东省园林绿化工程消耗量定额》（2016 年）及配套计价文件
8. 菏泽市建设工程材料价格。

（二）、估算范围

本项目投资估算范围为：

项目土建、设备购置安装、景观绿化工程及其他工程费用（含土地相关

费用)、预备费及其他成本费用等。

(三)、项目总投资估算

项目预计总投资约为 70666.48 万元，其中工程费用 35862.43 万元，工程建设其他费用 32918.03 万元，预备费用 1886.02 万元。

总投资估算表

序号	工程项目或费用名称	投资估算（万元）			合计	技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程费	设备购置费		其他费用	单位	计量指标	
一	工程费用	31943.80	3500.63	418.00	35862.43	m²	252380.29	1420.97	——
(一)	土建工程	31180.74	0.00	0.00	31180.74	m²	252380.29	1235.47	——
1	基坑围护及降排水工程	32.22			32.22	m²	16108.99	20.00	——
2	地下土建工程	7765.95			7765.95	m²	57525.59	1350.00	
3	地上土建工程	23382.56			23382.56	m²	194854.70	1200.00	
(二)	安装工程	0.00	3227.23	418.00	3645.23	m²	252380.29	144.43	
1	变配电及电力照明系统		555.24		555.24	m²	252380.29	22.00	
2	火灾自动报警系统工程		504.76		504.76	m²	252380.29	20.00	
3	电梯购置及安装工程		22.00	418.00	440.00	m²	22.00	200000.00	
4	消防给排水工程		504.76		504.76	m²	252380.29	20.00	
5	生活给排水工程		504.76		504.76	m²	252380.29	20.00	
6	空调通风及防排烟系统		757.14		757.14	m²	252380.29	30.00	
7	弱电智能化系统		378.57		378.57	m²	252380.29	15.00	
(三)	室外工程	763.06	273.40	0.00	1036.46	m²			
1	绿化工程	192.32			192.32	m²	24040.10	80.00	
2	广场及道路工程	570.74			570.74	m²	28536.91	200.00	
3	室外给排水及附属设施		168.25		168.25	m²	52577.01	32.00	
4	室外夜景照明		0.00		0.00	m²	52577.01		
5	室外强弱电及消防		105.15		105.15	m²	52577.01	20.00	——
二	工程建设其他费用	0.00	0.00	0.00	32918.03		——		——
(一)	土地相关费用	0.00	0.00	0.00	31000.00		——		——
1	土地出让金				31000.00	m²	68686.00	4350.00	——

(二)	其他费用	0.00	0.00	0.00	1918.03	1918.03	1918.03	—	—
1	建设单位管理费				199.31	199.31	万元	35862.43	参财建 (2016) 504 号
2	建设工程监理费				330.18	330.18	万元	35862.43	参鲁建监协 (2015) 19 号
3	前期工作咨询费				58.39	58.39	万元	35862.43	参荷办发 (2013) 41 号及市 场情况暂估
4	环境影响报告书编制及评审费				0.00	0.00	万元	35862.43	暂定价
5	节能报告编制及评审费				16.47	16.47	万元	35862.43	暂定价
6	水土保持咨询服务费				33.24	33.24	m²	—	—
6.1	水土保持方案编制费				5.00	5.00	—	—	暂估费用
6.2	水土保持工程监理费				6.00	6.00	—	—	暂估费用
6.3	科研勘测设计费				4.00	4.00	—	—	暂估费用
6.4	水土保持监测费				4.00	4.00	—	—	暂估费用
6.5	水土保持设施竣工验收技术评估报告编制费				6.00	6.00	—	—	暂估费用
7	测量测绘费				201.90	201.90	m²	252380.29	参国测财字 (2002) 3 号
8	工程勘察设计费				711.71	711.71	—	—	—
8.1	工程勘察费				63.80	63.80	万元	35444.43	参发改价格 (2015) 299 号、 计价格 (2002) 10 号文
8.2	工程设计费				476.60	476.60	万元	35862.43	参计价格 (2002) 10 号文
8.3	工程预算编制费				70.19	70.19	万元	—	参鲁价费发 (2007) 205 号
8.4	施工阶段全过程造价控制				82.05	82.05	万元	31180.74	参鲁价费发 (2007) 205 号
8.5	竣工图编制费				19.06	19.06	万元	476.60	参计价格 (2002) 10 号文
9	场地准备及临时设施费				155.90	155.90	万元	31180.74	参建标 (2011) 1 号文
10	工程保险费				93.54	93.54	万元	31180.74	—
11	工程招标费				39.43	39.43	万元	—	参计价格 (2002) 1980 号文
11.1	勘察设计招标服务费				4.88	4.88	万元	540.40	参计价格 (2002) 1980 号文

(四)资金筹措方案

1. 资金筹措原则

该该项目总投资为 70666.48 万元，其中申请地方政府专项债券 28000.00 万元，其余由建设单位自筹解决。

1.由建设单位自筹 42666.48 万元；

2.项目拟发债 28000.00 万元，发债年限暂定为 7 年，利率暂定为 4%，每年计息付息，期末一次性还。

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	70666.48	100%	
一、资本金	42666.48	60.38%	
自有资金	42666.48		
二、债务资金	28000.00	39.62%	
专项债券	28000.00		

三、项目预期收益及融资平衡情况

(一) 项目收益预测

项目腾空可出让土地面积约 179,500.00 m²，约 269.21 亩。项目可出让土地主要规划为商住用地。

查询中国土地市场网，选取近年项目拟腾空地块附近出让的住宅、商业地块5宗，本次评价参考上述5宗土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

表 2：项目附近土地出让情况表

序号	宗地编号	区位	占地面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	地面价 (元/m ²)	出让日期	用途
----	------	----	---------------------------	---------------	----------------------------	------	----

序号	宗地编号	区位	占地面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	地面价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	开发区 2021-49 (A)	张楼社区耕地以南、以西, 规划 路以北, 南京路以东	31748	19070.4	6006.8	44557	商住
2	开发区 2021-49 (B)	闽江路以北, 南昌路以西, 规划 支路以南, 南京路以东	67413	40447.8	6000	44557	商住
3	开发区 2019-38 (F)	牡丹区规划道路以东、以北, 兴 福路以南, 人民路、魏海社区建 设用地以西	58928	40660.32	6900	44547	商住
4	开发区 2020-20 (B)	开发区规划路以西、太湖路以北、 武汉路以东、规划道路以南	78069	40986.23	5250	44063	商住
5	开发区 2019-83	开发区规划路以北、长江东路南	68686	31114.76	4530	44077	商住

表 3: 项目地块土地楼面价格预测表

宗地编号	占地面积(m ²)	中标总地 价(万元)	地面价	权重	计算权重	修正系数	修正后金 额
			(元/平 米)		(元/平 米)		
开发区 2021-49 (A)	31748	19,070.40	6,006.8	0.1	600.68	1.5	901.02
开发区 2021-49 (B)	67413	40,447.80	6,000.00	0.1	600.00	1.5	900.00
开发区 2019-38 (F)	58928	40,660.32	6,900.00	0.1	690.00	1.4	966.00
开发区 2020-20 (B)	78069	40,986.23	5,250.00	0.3	1,575.00	0.6	945.00
开发区 2019-83	68686	31,114.76	4530	0.4	1,812.00	0.5	906.00
综合地面单价				1.00			4,618.02

表 4: 以 2019 年至 2021 年 GDP 平均增长速度 6.83% 的 80% 计
算自融资开始日起第七年土地综合楼面地价预测表

年份	2019 年至 2021 年 GDP 平均增速 6.83% 的 80% (元/m ²)
第一年	4,870.35
第二年	5,136.46
第三年	5,417.12
第四年	5,713.11
第五年	6,025.28

年份	2019 年至 2021 年 GDP 平均增速 6.83%的 80% (元/m ²)
第六年	6,354.50
第七年	6,701.71

表 5：第七年土地出让收益

预测土地单价	面积（平方米）	土地出让收益（万元）
6,701.71	179,500.00	120,295.65

（二）融资成本分析

该项目总投资为 70666.48 万元，申请地方政府专项债券 28000.00 万元。年限为 7 年，融资利率为 4.0%，年利息为 28000 万元*4%=1120.00 万元，债务利息共计 7840.00 万元，项目总融资成本约为 35840.00 万元。

表 6：项目融资还本付息估算表（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年	28,000.00		28,000.00	4%	1,120.00
第二年	28,000.00		28,000.00	4%	1,120.00
第三年	28,000.00		28,000.00	4%	1,120.00
第四年	28,000.00		28,000.00	4%	1,120.00
第五年	28,000.00		28,000.00	4%	1,120.00
第六年	28,000.00		28,000.00	4%	1,120.00
第七年	28,000.00	28,000.00	-	4%	1,120.00
小计	28,000.00	28,000.00	-		7,840.00
贷款本息	-	-			-
已发债本息	-	-			
合计	28,000.00	28,000.00			7,840.00

（三）、项目资金测算平衡表

土地出让面积 269.21 亩，土地出让收入 120,295.65 万元，扣除

教育资金按照每亩约为 4.612 万，扣除 1241.59 万元；农业土地开发资金 1.5 万元/亩，扣除 403.81 万元，项目预期净收益 118,650.25 万元。

表 6：资金测算平衡表

年度	借贷本息支付			土地相关受益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	1,120.00	1,120.00	-
第二年	-	1,120.00	1,120.00	
第三年	-	1,120.00	1,120.00	
第四年	-	1,120.00	1,120.00	
第五年	-	1,120.00	1,120.00	
第六年		1,120.00	1,120.00	
第七年	28,000.00	1,120.00	29,120.00	118,650.25
小计	28,000.00	7,840.00	35,840.00	118,650.25
贷款本息	-	-	-	
已发债本息	-	-	-	
合计	28,000.00	7,840.00	35,840.00	118,650.25
本息覆盖倍数	3.31			

对于项目融资成本（35840.00万元）的覆盖倍数3.31倍，项目收益可以覆盖融资成本，资金偿还能力较强，风险较低。

（四）其他事项说明

1. 假设本次专项债券于 2022 年 1 月发行成功，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

本项目主要偿债来源是土地出让收益，项目建设资金包含项目资本金及发行债券资金。测算得出本项目可用于资金平衡的土地出让收益为 118,650.25 万元，融资本息合计为 35,840.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 3.31 倍。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

山东蒺建置业有限公司保证严格按照《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）社会风险

项目的特点是规模大、投资大、开发周期较长，项目带来的众多外来人员、大量施工机械、不可避免的施工噪声等等，在开发周期里有可能会对附近居民正常生活造成困扰，引起居民的抵制情绪和索赔行为，干扰项目的正常进度，处理不当的话，可能导致项目工期无限期延长、项目地区影响力下降、负面影响上升，甚至对城市规划带来不良后果，也对开发企业本身的企业形象造成损失。

（二）项目资金风险

本项目建设规模大，需防范建设资金不到位的风险。建议成立财务小组提前做好年度资金计划安排，保证建设资金及时到位。

（三）工程建设风险

项目前期应加强设计与招标管理工作，重视前期控制、强化设

计质量，招标工作中应坚持“公平、公正、公开”的原则，选择实力强、经验丰富、信誉良好的施工队伍，加强前期工作可有效避免及减少工程建设风险。工程实施期间，应加强现场管理，控制变更数量，以保证结算金额不会产生大变化。建设期间噪声和灰尘污染会对附近居民正常生活造成一定影响，应尽量避免夜间施工，而且加大环境保护措施，以减轻对周边环境及居民正常生活的影响。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

芦庄家园项目，项目主管部门为菏泽市城乡建设局，实施单位为山东荷建置业有限公司，本次拟申请专项债券 2.8 亿元用于芦庄家园项目建设，年限为 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性：

（1）项目的建设是提高生活质量，改善人居环境，进一步加快改善民生的重大举措

项目的建设有利于提高居民生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。因此，项目的建设是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，是将城市建设发展成果惠及更多百姓，很好地体现以人为本执政理念的需要。

（2）项目的建设是完善城市基础设施配套，盘活土地资源，实现土地集约利用，改善城市环境，提高城市竞争力，推进城市协调、

健康发展的需要

居民改善居住条件的诉求强烈，项目的建设对于落后城区土地利用效率提高、居民居住条件改善方面意义显著。通过房地产项目的建设可以优化配置土地资源，促进土地合理利用，盘活存量土地，提高土地的使用价值，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发城市的生机和活力。也将有效缓解部分城市土地紧张、住房供应不足和房价上涨压力。

项目的建设可以带动城市基础设施建设，从而带动周边地块盘活，有利于城市的总体规划，改善城市整体形象，提高城市竞争力，推进城市协调、健康发展。

（3）项目的建设是提升菏泽市城镇化发展水平的有效途径

“新型城镇化”就是以城乡统筹、城乡一体、产城互动、节约集约、生态宜居、和谐发展为基础特征的城镇化，是大中小城市、小城镇、新型农村社区协调发展、互促共进的城镇化。

城镇化是实现现代化的必由之路。国内外实践证明，推进城镇化是解决农业、农村、农民问题的重要途径。改革开放以来，农村劳动力大规模转移到城镇，城镇就业所得成为农民家庭主要收入来源。同时，城镇化也是缩小区域差距，推动区域协调发展的有力支撑，有利于促进产业体系形成和产业升级的重要空间载体，对实现全面建成小康社会产生重要意义。

城镇化水平是衡量一国总体发展水平的标志，对经济增长贡献：结构效率和聚集效率都较为显著。城镇化结构效率的释放：劳动力从

低效的农业部门流向高效的工业部门，带来生产率的提高，成为支撑经济增长的主要动力；城镇化聚集效率的释放：城市聚集效应带来规模经济的提升，进而带动生产率提高，成为经济持续增长的主要动力；

当前，新型城镇化已经上升到国家战略层面，加快城镇化建设进程，离不开房地产行业的平稳健康发展：

- 房地产行业将会为新市民的住房有效供给，是未来城镇解决住房问题的重点；

- 将房地产投资引入到新城镇建设中，可充分利用房地产业的市场推动力助推新城镇建设，能够达到双赢的结果；

- 在房地产开发建设项目中能够提供大量就业岗位，促进区域就业水平，同时能够带动物流、建材等多行业发展，进而促进区域经济发展水平。

综上所述，菏泽芦庄家园项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性：

项目是山东菏泽置业有限公司为加快菏泽市城市建设步伐，提高市民的居住环境，而确立建设的房地产小区项目。

项目全部竣工后预计可容纳约 1357 户、4342 人入住，良好的环境将使居民的生活质量得到良好的改善。同时大量的居民集聚将带来的消费、娱乐需要，会极大地刺激相关产业形成与发展，快速形成居住、商业氛围，改良地区经济结构，增加区域人员密集度，重建区域社会关系。

(1) 项目的建设有利于提高群众的生活水平和生活质量

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。

(2) 项目的建设有利于满足广大居民群众日益增长的住房消费需求

我国的房地产业经过几年的滚动发展，已经呈现出良好的发展态势，具备了成为经济支柱产业的必要条件。我国国民经济连续多年稳步增长，人们的生活水平和消费水平已今非昔比，在解决了温饱问题之后，人们的消费观念已经发生了巨大变化，由满足基本的生活需要转向追求生活质量和品味。对于住房，已不再停留在拥有基本居住空间这个原始的基础上，客观上抱有改善住房质量的强烈愿望，更加注重住宅的质量和周边环境的改善，“健康住宅”、“绿色住宅”、“生态住宅”等新观念为大多数人所崇尚。本项目建成后，将为当地居民住房提供高品质的住宅及公建，具有良好的经济效益和显著的社会效益。项目选址地理位置优越，交通便利，加上小区新颖的设计和完善的配套设施，可以为广大居民群众提供高质量的居住条件，满足日益增长住房消费需求。

(3) 项目的建设有利于节约和合理利用国家资源

项目规划、设计、布局、建设将严格执行有关项目标准，按照土地利用总体规划合理利用土地，达到节约用地的目的。规划布置片区基础设施过程中采用标准化、集约化、系列化的部件、配件，可有效节约建筑材料。项目采用集中采购、应用新型材料、节能措

施、节水设施，有利于运营过程中的节能、节水。

(4) 项目的建设可解决部分人员就业、带动相关产业发展

本项目建设将带动关联性高的产业发展，如建材业、建筑业等。居住区为服务业的发展提供了较大的平台，可直接为社会提供大量的就业机会，解决部分人员的就业，促进服务业的发展。

3、项目实施的收益性

本项目主要偿债来源是土地出让收益，项目建设资金来源于项目资本金及发债募集资金。假设自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易，且于 1 年内全部出让完毕，以 2019 年至 2021 年 GDP 平均增长速度 6.83% 的 80% 计算土地价格的增长的情况下，调整使用债券资金项目本息覆盖倍数为 3.31。预期土地出让收入对应政府性基金收入能够合理保证偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。

综合以上分析，项目各项偿债能力分析指标均符合要求，具备偿债能力，能够保证在偿还期内还清所有融资。

4、项目投资建设合规性：

项目总融资成本约为 35840.00 万元。本项目用于资金平衡土地相关收益为 118,650.25 万元。预计土地出让收入对总融资成本（35840.00 万元）的覆盖倍数为 3.31 倍。项目收益能够覆盖融资成本，保障程度较高

5、项目成熟度

本项目的建设符合菏泽市城市发展总体规划，项目的建设可推动菏泽市经济发展和社会进步，促进社会可持续发展，对提升菏泽

市整体竞争实力产生重要影响，为未来周边产业、商贸活动增长提供了强劲动力，具有明显的社会效益和经济效益

6、项目资金来源和到位可行性

该该项目总投资为 70,666.48 万元，其中申请地方政府专项债券 28,000.00 万元，其余由建设单位自筹解决。资金来源稳定可靠。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目主要为土地出让收益，根据政府出具证明性材料扣除教育资金、失地农民保障金，项目预期净收益 118,650.25 万元。

8、债券资金需求合理性

对于项目融资成本（35,840.00 万元）的覆盖倍数 3.31 倍，项目收益可以覆盖融资成本，资金偿还能力较强，风险较低。符合发债要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目总融资成本约为 35,840.00 万元。本项目用于资金平衡土地相关收益为 118,650.25 万元。预计土地出让收入对总融资成本（3,5840.00 万元）的覆盖倍数为 3.31 倍。项目收益能够覆盖融资成本，保障程度较高。项目建设规模大，需防范建设资金不到位的风险。成立财务小组提前做好年度资金计划安排，保证建设资金及时到位。

10、绩效目标合理性

本项目的建设符合菏泽市城市发展总体规划，项目的建设可推动菏泽市经济发展和社会进步，促进社会可持续发展，对提升菏泽

市整体竞争实力产生重要影响，为未来周边产业、商贸活动增长提供了强劲动力，具有明显的社会效益和经济效益。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

（三）评估结论

芦庄家园项目收益 118,650.25 万元，项目债券本息合计 35,840.00 万元，本息覆盖倍数为 3.31 倍，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。项目建成后社区内教育、生活、娱乐、休闲设施配套基本齐全，能够为居民提供一个舒适、完善的生活场所，使居民的生活质量得到很大的提高，同时可以带动地块周边的服务业和商业，形成良好的商业氛围和居住环境，解决一定的就业问题，配合菏泽市相关政策优势，形成连带效应，带动区域经济发展。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。



