

单县陈大庄棚户区改造项目实施方案

项目单位：单县城市建设投资集团有限公司

主管部门：单县财政局

财政部门：单县财政局

2023 年 4 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

单县陈大庄棚户区改造项目

(二) 立项单位

单位名称：单县城市建设投资集团有限公司

单位地址：山东单县健康路 163 号财政局院内

单位性质：有限责任公司（国有控股）

法定代表人：齐俊义

开办资金：10.00 亿元

经营期限：2014 年 12 月 05 日至无固定期限

经营范围：土地整治服务;与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务;土石方工程施工;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;园区管理服务(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)许可项目:各类工程建设活动;房地产开发经营;发电、输电、供电业务;体育场地设施经营(不含高危险性体育运动)(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,具体经营项目以审批结果为准)。

(三) 项目规划审批

2021 年 4 月 8 日,取得单县发展和改革局《关于单县城市建设投资有限公司单县陈大庄棚户区改造项目可行性研究报告

报告的批复》(单发改投资【2021】53号);

2021年9月6日,取得《建设用地规划许可证》(第371722202100052地字号);

2021年10月14日,取得《不动产权证书》(鲁2021)单县不动产权第0014176号);

2022年4月24日,取得《建设工程规划许可证》(建字第371722202200015号)。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目建设地点:东起滨河路,西至平原路,南起嘉和路,北至北园路。总占地面积43776平方米,总建筑面积108924平方米,其中地上建筑面积83808平方米(住宅建筑面积76831平方米、商业建筑面积5716平方米、配套用房建筑面积1261平方米),地下建筑面积25116平方米(地下车库建筑面积16139平方米、储藏室建筑面积8977平方米)。设计总户数674户,容积率1.91,绿化率35%。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为2022年3月至2024年12月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

(1) 国家计委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》(第二版)。

(2) 国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》。

(3) 中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》。

(4) 《山东省建设工程造价管理办法》。

(5) 《山东省建筑安装工程费用项目组成》。

(6) 《山东省建设工程费用定额》。

(7) 《山东省建筑安装工程费用及计算规则》。

(8) 土建及设备材料购置按市场询价估列。

(9) 菏泽市工程造价相关规定。

(10) 菏泽市单县棚户区改造相关政策；

(11) 现行投资估算的其他有关规定。

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1) 通过自筹投入一定资本金，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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 47,949.00 万元，其中，项目单位自有资金 24,349.00 万元，2023 年 2 月已发行债券 20,000.00 万元，本期

拟发行专项债券 2,000.00 万元, 后续拟发行专项债券 3,600.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额 (万元)	占比
估算总投资	47949	100.00%
一、资本金		
(一) 自有资金	24,349.00	50.78%
(二) 专项债券		
1、已发行专项债券		
2、本期拟发行专项债券		
3、后续拟发行专项债券		
二、债务资金 (不含用作资本金部分)	23,600.00	49.22%
(一) 已发行专项债券	20,000.00	41.71%
(二) 本期拟发行专项债券	2,000.00	4.17%
(三) 后续拟发行专项债券	1,600.00	3.34%

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

(一) 项目资金测算平衡表

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	112477.84									112477.84
经营活动支出	B	8758.89									8758.89
支付的各项税费	C	0.00									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	103718.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	103718.95
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E	47213.00	12973.24	24952.86	9286.90						
流动资金支出	F	736.00	0.00	0.00	736.00						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-47949.00	-12973.24	-24952.86	-10022.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—										
资本金 (自有资金)	H	29069.00	12973.24	1352.86	10022.90	944.00	944.00	944.00	944.00	944.00	0.00
专项债券	I	23600.00		23600.00							
银行借款	J	0.00									
偿还债券本金	K	23600.00									23600.00
偿还银行借款本金	L	0.00									
支付债券利息	M	4416.00		0.00		736.00	736.00	736.00	736.00	736.00	736.00
支付银行借款利息	N	0.00									
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	24653.00	12973.24	24952.86	10022.90	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	-24336.00
四、期初现金	P	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	208.00	416.00	624.00	832.00	1040.00
期内现金变动	Q=D+G+O	80422.95	0.00	0.00	0.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	79382.95
五、期末现金	R=P+Q	80422.95	0.00	0.00	0.00	208.00	416.00	624.00	832.00	1040.00	80422.95

（二）应付本息情况

1.专项债券

本项目于 2023 年 2 月已发行债券 20,000.00 万元,期限 7 年,利率为 2.96%, 本期拟发行专项债券 2,000.00 万元,假设债券期限为 7 年,利率为 4%; 后续拟发行专项债券 1,600.00 万元,假设债券期限为 7 年,利率为 4%,在债券存续期每年支付债券利息,到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下:

表 3 本项目专项债券还本付息情况 (单位: 万元)

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023		23600	23600	2.96%、4%	0	0
2024	23600		23600	2.96%、4%	736	736
2025	23600		23600	2.96%、4%	736	736
2026	23600		23600	2.96%、4%	736	736
2027	23600		23600	2.96%、4%	736	736
2028	23600		23600	2.96%、4%	736	736
2029	23600		23600	2.96%、4%	736	736
2030	23600		0	2.96%、4%	736	24336
合计		23600			5152	28752

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 103,718.95 万元,融资本息合计 28,752.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 3.61。

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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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

1. 项目建设前期风险主要集中在初步设计方案、设计概算、施工招投标环节。项目前期设计水平限制考虑不周全，设计输入沟通不充分，导致初步设计方案不完善，未及时发现建设漏项和设计差错；设计概算中工程量计算的多算、重算，工程量清单的漏项等，采用的定额水平、人材机等基础价格的不合理；工程设备规格、数量、配置与配套设计或工艺要求不匹配，造成设备的增减，价格偏差性等；概算费用构成编制的不完整或深度不够等造成建设阶段投资预算不准确，施工企业对工程成本控制的不重视，项目实施的合同条款不明造成工程索赔等都会产生投资风险。

2. 工程项目进度风险的影响因素有审批周期长，设计和招投标等相关工作不及时，压缩工程建设工期；项目设计时考

虑不周，各专业配合不足，造成施工过程中的方案调整或设计变更多，或设计变更方案滞后；施工单位人员不足（或不稳定），施工组织不合理，材料供应不及时，工程施工各工序难以全面铺开；与设计方、施工方、监理方的协调不足，或公司内各技术管理人员间协调与配合不充分；材料、设备的性能和工艺要求的特殊性不能及时到货，或设备到货后的配套设施与原设计不匹配的调整；复杂的工程地质或风沙、雨雪天气等自然因素，导致工程进度拖延不能按计划时点验收，延期投产造成收入延迟取得。

3. 工程质量风险主要影响因素有项目设计方案缺陷；项目建设过程中对监理单位、施工单位监管不到位，施工单位的偷工减料；工程质量不满足质量验收规范或材料、设备采购不满足工程的质量要求；建设过程中的施工方、监理方、设计方质量意识淡薄等现象，导致工程质量不合格造成安全事故或直接经济损失；工程后期复位纠偏、加固补强等补救措施和返工所产生的经济损失及工期拖延；永久性缺陷对工程建成后使用者造成的使用不便等。

（二）与项目收益相关的风险

1. 运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际

运营效益可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债权本息产生影响。

2. 偿付风险

本期专项债债券偿付资金主要来自于建设项目运营收益，偿付较有保障，偿付风险较低。但运营收益的实现易受项目实施进度等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债偿付带来一定风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

单县陈大庄棚户区改造项目，项目主管部门为单县住房和城乡建设局，实施单位为单县城市建设投资集团有限公司，本次拟申请专项债券 2,000.00 万元用于项目建设，年限为 7 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）进一步改善群众居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。

（2）进一步推进全市城市化进程，增强城市生机与活力，强劲城市辐射力和带动力，不断提高城市知名度和竞争力。

（3）进一步解决开发区住宅紧张，促进城市的全面和谐发展。

(4) 进一步深化经济体制改革，集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高居民经济收入。

(5) 进一步深化社会公共管理体制改革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。

2. 项目实施的公益性

(1) 环境的改变：高起点、高标准进行棚户区改造规划和建设，实现居住与商业办公兼容，各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化均达到人居要求。

(2) 住房条件的改变：旧房换成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、有线电视等居住配套设施齐全的新房。

(3) 房产价值的改变：居民住宅转变为证件齐全的新房。

(4) 居民个人收入的改变：棚户区改造后将成为功能齐全的综合区域，蕴含着巨大商机，将会给安置在该区域内的居民提供就业岗位，同时为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民收入将得到提高。

3. 项目实施的收益性

本项目建设资金来源于项目资本金及发债募集资金。通过对项目收入以及相关营业成本估算，债券存续期间，本项目总融资成本（还本付息总额）为 28,752.00 万元，项目预计总的可用于偿债的现金收益约为 103,718.95 万元，覆盖倍数为 3.61

倍，项目收益可以覆盖融资成本。

4. 项目投资合规性

2021 年 4 月 8 日，取得单县发展和改革局《关于单县城市建设投资有限公司单县陈大庄棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（单发改投资【2021】53 号）。

5. 项目成熟度

2021 年 4 月 8 日，取得单县发展和改革局《关于单县城市建设投资有限公司单县陈大庄棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（单发改投资【2021】53 号）；

2021 年 9 月 6 日，取得《建设用地规划许可证》（第 371722202100052 地字号）；

2021 年 10 月 14 日，取得《不动产权证书》（鲁 2021)单县不动产权第 0014176 号）；

2022 年 4 月 24 日，取得《建设工程规划许可证》（建字第 371722202200015 号）。

项目已完成立项，建设场址周边区域配套设施较完善，市政管网已经覆盖，工程建设所需水、电、气等供应条件较好，具备施工条件；项目采用择优选取有类似工程施工经验的施工单位进行现场施工，在严把质量关、保证工程质量的前提下，合理科学地控制成本，努力降低造价，确保工程按期交付使用，成熟度较高。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目总投资 47,949.00 万元，发行专项债券筹资 23,600.00 万元，自有资金 24,349.00 万元，其余部分企业自行筹集，资金筹集到位可行性强。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本预测采取科学、谨慎的原则开展，项目收益预测合理。

8. 债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，本次拟发行债券资金 2000.00 万元，与投资支出进度相匹配，需求合理。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目建成后，每年可产生稳定的现金流，能够满足偿债资金充足性的要求。

10. 绩效目标合理性

绩效目标合理性《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），本项目设置立项、资金投入、按时完工、债券还本付息等多个指标。项目具有一定收益来源，能够覆盖融资本息，绩效目标合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 103,718.95 万元，融资本息合计 28,752.00 万元，项目净现金流覆盖融资本

息的覆盖倍数为 3.61，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。