

2022年山东省枣庄市山亭区
山亭区山兴邻里广场建设项目（一期）项目专项债券
项目实施方案



枣庄市山亭区山兴置业有限公司

2021年10月



一、项目基本情况

(一) 项目名称

山亭区山兴邻里广场建设项目（一期）

(二) 项目单位

项目立项主体名称枣庄市山亭区山兴置业有限公司，项目单位简介枣庄市山亭区山兴置业有限公司成立于2016年11月，注册资本5000万元，公司地址位于山东省枣庄市山亭区山城府前路8号（财政局院内），公司经营范围包括房地产开发销售；房屋建筑工程；城市照明施工；土木工程建筑施工；给排水施工；河道治理施工；市政工程（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）。

(三) 项目规划审批

项目已取得的批复文件：2021年9月10日，枣庄市山亭区发展和改革局出具《关于山亭区山兴邻里广场建设项目（一期）可行性研究报告的批复》（山发改行审【2021】38号）

(四) 项目规模与主要建设内容

本项目占地面积21408m²（约32.11亩），建设便民商业服务中心、社区服务中心、文化宫为一体的综合性建筑一栋，总建筑面积49720m²，其中：地上建筑面积35590m²，包括：便民商业服务中心9100m²，社区服务中心21450m²，文化宫5040m²（工人文化宫3540m²、青少年宫1500m²）；地下建筑面积14130m²（非机动车车库夹层450m²，生鲜超市1940m²，机动车库11740m²），绿地率20%，容积率1.65，建筑密度44.5%。

同步建设供水、供电、供气、道路、绿化等配套工程。

（五）项目建设期限

本项目建设期 24 个月，预计工期为 2022 年 2 月至 2024 年 2 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）国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修正版）；

（2）国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（3）《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》；

（4）《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（5）《枣庄市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（6）《国务院关于投资体制改革的决定》；

（7）《投资项目可行性研究指南》；

（8）技术服务合同书；

（9）其他相关资料。

2. 估算总额

本项目估算总投资 **33951** 万元，其中建设投资 32593 万元，建设期利息 **1358** 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	33951	100%	
一、资本金	16951	50%	
自有资金	16951	50%	
二、债务资金	17000	50%	
专项债券	17000	50%	
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) 收入分析

本项目收入主要为便民商业服务中心、社区服务中心、及生鲜超市按市场化运作方式租用收取租金，可出租建筑面积为 32490m²，经与周边商业进行对比，参考山亭区其他商业，综合考虑租赁费按均价 2.5 元/m²*天，物业管理费暂按 260 元/m²*年估算，收入见下

表：

表 10-2 营业收入表

序号	项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	出租率	90%	90%	90%	95%	95%	95%	95%
2	出租面积 m ²	29241	29241	29241	30865.5	30865.5	30865.5	30865.5
3	租赁费递增率	0	0	0	5%	5%	5%	5%
4	租赁费（元）	912.5	912.5	912.5	958.13	1006.04	1056.34	1109.16
5	出租收入（万元）	2668.24	2668.24	2668.24	2957.32	3105.19	3260.45	3423.48
6	物业管理费（元）	260	260	260	260	260	260	260
7	物管费收入（万元）	760.27	760.27	760.27	802.5	802.5	802.5	802.5
8	总收入（万元）	3428.51	3428.51	3428.51	3759.82	3907.69	4062.95	4225.98

表 10-3 营业收入表（续）

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	出租率	95%	98%	98%	98%	98%	98%
2	出租面积 m ²	30865.5	31840.2	31840.2	31840.2	31840.2	31840.2
3	租赁费递增率	5%	5%	5%	5%	5%	5%
4	租赁费（元）	1164.62	1222.85	1283.99	1348.19	1415.6	1486.38
5	出租收入（万元）	3594.66	3893.58	4088.25	4292.66	4507.30	4732.66
6	物业管理费（元）	260	260	260	260	260	260
7	物管费收入（万元）	802.5	827.85	827.85	827.85	827.85	827.85
8	总收入（万元）	4397.16	4721.43	4916.10	5120.51	5335.15	5560.51

（二）运营成本预测

1、项目运营成本预测

项目运营成本主要包括工资福利费、燃料及动力费、折旧费、维修运营费用等。

(1) 工人工资：年工人工资支出为 240.00 万元，员工 40 人，平均每月工资 0.50 万元（包括工资、福利费），每年 7.7% 递增。

(2) 燃料动力费：本项目年用电量 114.64 万千瓦时，按 0.80 元/千瓦时算，年用水量 13.24 万吨，按 2.50 元/吨，年燃料动力费用估算为 124.81 万元。

(3) 维修运营费用：设备维修费用按设备原值的 1% 估算，年维修费用估算为 68.48 万元；运营费用根据枣庄市类似项目估算，主要为新购置办公室设备、其他商品和服务支出，年费用约为 45.00 万元。

(4) 折旧费

房屋、建筑物折旧年限按照 30 年、固定资产残值按照 5% 计算，机器设备折旧年限按照 20 年、固定资产残值按照 5% 计算。房屋、建筑物价值 18,420.55 万元，每年折旧 583.00 万元；机器设备价值 3,424.02 万元，每年折旧 162 万元。

2、相关税费预测

增值税：租赁收入税率 9%，物业管理费收入税率 6%。城市维护建设税按 7% 计算，教育费附加按 3% 计算，地方教育费附加按 2%，地方水利建设基金 0.5% 计算。所得税按照 25% 计算。

3、财务费用预测

预计本次募集专项债券本金 14,000.00 万元，后续发行 3,000.00 万元，年利率 4.20% 计算各年度利息费用金额。期限 15 年。融资本息合计为 27710 万元。

(三) 小结

本项目收入主要为便民商业服务中心、社区服务中心、及生鲜超市按市场化运作方式租用收取租金。通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，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 33,660.69 万元，融资本息合计为 27710 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.21 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	17000	10710	27710	
银行借款				
融资合计	17000	10710	27710	33,660.69
覆盖倍数				1.21

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

安全事故风险：天然气无论是处于气态还是液态都是易燃易爆品，在输送和储存中一旦出事故都会造成严重后果。管道可能因腐蚀、材料缺陷、自然灾害、第三方破坏等因素引起埋地天然气管道泄漏或断裂，遇到点火源发生火灾爆炸事故，对周边环境和人员、财产造成巨大损失。

（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。

六、项目绩效评估报告

(2022 年度)

项目名称	山亭区山兴邻里广场建设项目（一期）				
主管部门	枣庄市山亭区 财政局	实施单位	枣庄市山亭区山兴置业有限公司		
项目资金（万 元）	年度资金总额	年初预算数			
		14000			
	其中：专项债券 资金	14000			
	财政拨款 资金				
	其他资金				
年度 总体 目标	预期目标				
	完成建设便民商业服务中心、社区服务中心、文化宫为一体的综合性建筑一栋，总建筑面积 49720m ² ，其中：地上建筑面积 35590m ² ，包括：便民商业服务中心 9100m ² ，社区服务中心 21450m ² ，文化宫 5040m ² （工人文化宫 3540m ² 、青少年宫 1500m ² ）；地下建筑面积 14130m ² （非机动车车库夹层 450m ² ，生鲜超市 1940m ² ，机动车库 11740m ² ）				
绩效 指标	一级指 标	二级指标	三级指标	年度指标完成值	指标分 值
	产出指 标	数量指标	指标 1：建设综合性建筑一栋， 总建筑面积 49720m ²	建设综合性建筑一栋，总 建筑面积 49720m ²	10 分
		质量指标	指标 1：工程质量合格率	100%	20 分
		时效指标	指标 1：按照政府要求按时完 成工程进度率	≥95%	20 分
		成本指标	指标 1：建设成本 17000 万元	≤14000 万元	10 分
	效益指 标	经济效益指标	指标 1：带动周边商业开发， 促进经济发展	促进经济发展	10 分
		社会效益指标	指标 1：改善提升居民生活环 境	提升居民生活环境	10 分
		可持续影响指 标	指标 1：促进周围商业发展， 居民生活环境提升	长期	10 分

	满意度 指标	服务对象满意 度指标	指标 1: 群众满意度	≥95%	10 分
总分					100 分

七、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

概述项目主管部门、实施单位、申请专项债券资金规模及年限等情况

山亭区山兴邻里广场建设项目（一期），项目主管部门为枣庄市山亭区财政局局，实施单位为枣庄市山亭区山兴置业有限公司，本次拟申请专项债券 1.4 亿元用于山亭区山兴邻里广场建设项目（一期）建设，年限为 15 年。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

一、该项目建设符合《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》中的内容

《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》中“加强城市基础设施建设”指出：“构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加快城市供水设施改造与建设。加强市政管网等地下基础设施改造与建设。加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设，加强城市步行和自行车交通设施建设。全面推进无障碍设施建设。……加强城市防洪防涝与调蓄、公园绿地等生态设施建设，支持海绵城市发展，完善城市公共

服务设施。提高城市建筑和基础设施抗灾能力。”

二、该项目建设符合《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中的内容

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中“优化提升传统服务业”指出：“优化商贸服务业布局，加强商业服务设施和网点规划建设，提升各级商业中心能级，推进社区商业设施、特色商业街建设，打造智慧商圈。合理配置副食品市场、大众餐饮店、维修服务、废品回收等必备设施，科学布局便利店、快递、专卖店等选择性设施，拓展微生活、云社区等新兴社区服务模式。促进以互联网为基础的无店铺销售。”

三、项目建设符合产业政策的要求

本项目为邻里广场建设项目，经查询，项目实施符合国家发展和改革委员会颁发的《产业结构调整指导目录（2011年本）》（2013年修正版）鼓励类：“第三十七条、其他服务业”中“第4条、城乡社区基础服务设施及综合服务网点建设”，项目属于国家鼓励类项目，符合国家相关产业政策。

2、项目实施的公益性

为实现山亭区经济的超常规、跨越式的发展，山亭区加快了城市的建设，并制定了一系列的优惠政策，加大了招商引资的力度，城市经济得到迅速发展。本项目的实施，不仅可进一步完善城区的配套服务基础设施，而且能够改善城乡居民的生活条件，提高城市服务功能，改善投资环境，势必推动城市建设的快速发展。

3、项目实施的收益性

本项目收入主要为便民商业服务中心、社区服务中心、及生鲜超市按市场化运作方式租用收取租金，可出租建筑面积为 32490m²，经与周边商业进行对比，参考山亭区其他商业，综合考虑租赁费按均价 2.5 元/m²*天，物业管理费暂按 260 元/m²*年估算，可实现收入 50894.34 万元。

4、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入主要为便民商业服务中心、社区服务中心、及生鲜超市按市场化运作方式租用收取租金，可出租建筑面积为 32490m²，经与周边商业进行对比，参考山亭区其他商业，综合考虑租赁费按均价 2.5 元/m²*天，物业管理费暂按 260 元/m²*年估算，可实现收入 50,894.34 万元。

5、项目成熟度

项目已经过山亭政府十四五规划

6、项目收入、成本、收益预测合理性

项目的建设运营能够增加当地基础设施的使用量，改善基础设施配套条件，提高城市整体服务功能，加快城市化建设步伐，具有显著的经济效益和社会效益，提高服务水平和消费水平。

7、债券资金需求合理性

该项目债权资金将全部用于项目建设，企业自筹部分铺底资金用于启动项目。

8、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据对项目可能诱发的风险及其评价，采取下述风险防范措施。

1、注重对被征收人切身利益的保护

严格执行国家的补偿政策。对被征收房屋的价值，由选定的房地产价格评估机构按照相关法律法规评估确定，整个过程做到公平、公正、透明，消除群众的担忧。

2、减少施工期间的扰民

政府各职能部门密切配合，严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，采取下列措施：施工过程中所产生的垃圾、废水、废气等有可能污染周围环境的，应采取相应措施及时处理，不可随意倾倒、排放；施工现场车辆进出场时，要避开每日上、下班（学）时段，不要造成施工现场周围交通不畅或发生事故等。

3、保障项目全过程治安安全

采取以预防为主的治安防范措施。一是确保补偿款到位然后进场施工，保证被征收人的切身利益。二是确需强制进场的，在补偿款到位的前提下，对现场进行证据保全，同时要求公安、民政等部门到现场维持秩序。三是公安部门在项目全过程加强综合治理工作，保持征收涉及区域日常治安环境的良好。四是密切关注极少数居民可能的因对补偿不满意引发的上访、闹访、煽动群众、示威等动向，第一时间采取教育、说服、化解等措施，将问题消除在萌芽状态。

4、加强征收拆迁政策的宣传，营造良好的社会舆论氛围

要通过电视、广播、报纸等多种新闻媒体，宣传十字河片区棚户区改造项目交通工程、周边土地储备、开发项目对完善县路网建

设、拉动地方经济发展、带动周边土地升值、增加居民就业机会这些正面的影响。尽管短期内居民会有少量的生活不便，甚至带来感情的痛苦、焦虑等，权衡利弊，当地原居民将会是最大的受益者。因此，有必要继续加强征收拆迁政策的宣传，舆论先行。

5、创新思路，讲求科学的征收拆迁方法，以人为本，促进和谐征收

在征收拆迁过程中要不断创新工作思路，讲求科学有效的拆迁方法，尤其要千方百计应用那些已被实践证明效果十分显著的征收拆迁工作方法。在征收过程中，还要按规定做好公开、公示工作，保证被征收对象的知情权。

6、加强风险预警，做好征地拆迁现场维稳工作

建立风险预警制度，对征收拆迁过程中发生的不稳定因素进行每日排查。加强征收拆迁现场的治安保障，突发事件一旦发生或是出现发生的苗头后，各方力量和人员都能立即投入到位，各司其职，有条不紊开展工作；涉及单位的主要领导要亲临现场，对能解决的问题要现场给予承诺和答复，确保事态不扩大，把不稳定因素的影响控制在最小范围内。

综合评价，东西鲁棚户区改造项目社会稳定风险程度低，但有发生个体矛盾冲突的可能。目前已经采取的和下步将采取的系列风险防范措施，在一定程度上会起到降低以致消除社会风险的效果。但其效果的好坏，取决于这些防范措施执行力度大小的影响。

9、其他需要纳入事前绩效评估的事项

（三）评估结论

山亭区山兴邻里广场建设项目（一期）收益 3.366 亿元，项目债券本息合计 2.771 亿元，本息覆盖倍数为 1.21 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。项目建成后能改善山亭区人居生活环境。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。

