

2022 年山东省（潍坊市临朐县棚户区改造项目）实施方案

发行山东省潍坊市临朐县 2022 年棚户区改造项目专项债券的项目明细如下

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	本次项目融资需求	棚户区改造计划文号
临朐县龙泉片区(金地城·西坦之家)棚户区改造项目	106,133.57	25,000.00	潍建住字[2021]1 号
临朐县南环片区二期 (陈家上庄)棚户区 改造工程项目	75,146.00	10,000.00	鲁建住字[2018]25 号 潍建住字[2017]10 号 鲁建住字[2017]20 号
小计	181,279.57	35,000.00	

山东省潍坊市临朐县 2022 年棚户区改造项目的总投资 181,279.57 万元，融资需求 124,500.00 万元，本次拟申请资金 35,000.00 万元。

项目具体情况报告如下：

一、募集资金流向说明

按省市要求，临朐县此次发行的 2022 年山东省潍坊市棚户区改造专项债券资金纳入政府性基金预算管理。债券资金将用于临朐县龙泉片区(金地城·西坦之家)棚户区改造项目、临朐县南环片区二期（陈家上庄）棚户区改造工程项目，两个片区均为 2017 年棚改项目，临朐县龙泉片区(金地城·西坦之家)棚户区改造项目拟用资金 106,133.57 万元，临朐县南环片区二期（陈家上庄）棚户区改造工程项目拟用资金 75,146.00 万元，募集资金拟使用规模情况如下：

序号	名称	项目总投资 (万元)	计划发行债券规模 (万元)	计划本期债券资金规模 (万元)
(1)	临朐县龙泉片区(金地城·西坦之家)棚户区改造项目	106,133.57	80,000.00	25,000.00
	临朐县南环片区二期（陈家上庄）棚户区改造工程项目	75,146.00	44,500.00	10,000.00
	合计	181,279.57	124,500.00	35,000.00

二、项目融资计划

临朐县龙泉片区(金地城·西坦之家)棚户区改造项目预计总投资为106,133.57万元，项目资本金为26,133.57万元（资本金比率24.62%），由临朐县政府统筹安排，剩余资金80,000.00万元拟通过发行政府专项债券。

南环片区二期（陈家上庄）棚户区改造工程项目预计总投资为75,146.00万元，项目资本金为30,646.00万元（资本金比率40.78%），由临朐县政府统筹安排，剩余资金44,500.00万元拟通过发行政府专项债券。

三、项目事前绩效评估

本项目已通过项目单位自评及财政部门组织的事前绩效评估，申请债券资金支持必要可行，具体情况如下：

项目事前绩效评估情况表

序号	事前绩效评估内容	事前绩效评估情况
1	项目实施的必要性、公益性、收益性	项目实施是必要的，具有较好的公益性和一定收益
2	项目建设投资合规性与项目成熟度	项目建设合规、较为成熟
3	项目资金来源和到位可行性	项目资金来源明确，具有可行性
4	项目收入、成本、收益预测合理性	项目收入、成本、收益依据充分，预测合理
5	债券资金需求合理性	项目债券资金需求合理
6	项目偿债计划可行性和偿债风险点	项目偿债计划可行、风险可控
7	绩效目标合理性	项目绩效目标设定合理

四、项目预期收益与融资平衡情况

项目概况

1、临朐县南环片区二期（陈家上庄）棚户区改造工程项目情况

本该项目将为棚户区改造项目，项目拆迁内容为陈家上庄村，总拆迁占地面积244315.88 m²，项目拆迁后全部进行房屋安置。

项目安置区总占地面积66955 m²，总建筑面积160650 m²。其中地上建筑面积119850 m²，其中高层住宅建筑面积119850 m²；地下建筑面积40800 m²。

项目建设17F安置住宅16栋，规划总户数1020户（其中已列入省棚改计划的965户），机动房55户，设计1020个车位。

南环片区二期（陈家上庄）棚户区改造工程项目预计总投资为75,146.00万

元，项目资本金为 30,646.00 万元（资本金比率 40.78%），由临朐县政府统筹安排，剩余资金 44,500.00 万元拟通过发行政府专项债券，其中拟使用本期棚户区改造专项债券 10,000.00 万元。临朐县南环片区二期（陈家上庄）棚户区改造工程项目未出让土地到期出让金收入为 76,044.04 万元。按当时土地出让政策规定，扣除基本政策费用和政策性基金后，临朐县南环片区二期（陈家上庄）棚户区改造工程项目可用于资金平衡的土地收入为 68,433.92 万元（详见下表）

临朐县南环片区二期（陈家上庄）棚户区改造工程项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让金回款等收入	万元	76,044.04
二	土地扣减项目	万元	7,610.12
1	基本政策成本	万元	1,919.94
2	政策性基金	万元	5,690.18
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	68,433.92

临朐县南环片区二期（陈家上庄）棚户区改造工程项目，此次拟发行棚户区改造专项债 10,000.00 万元，后续发行 34,500.00 万元。假设利率为 4%，期限为 7 年，综上所述，临朐县南环片区二期（陈家上庄）棚户区改造工程项目目前融资成本共计 56,960.00 万元（详见下表）。土地未出让前，该项目融资还本付息资金通过临朐县土地出让收入安排。债券应还本付息情况如下：

临朐县南环片区二期（陈家上庄）棚户区改造工程项目融资还本付息情况表

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	当年应付本金和
2022 年		44,500.00		44,500.00		-
2023 年	44,500.00			44,500.00	1,780.00	1,780.00
2024 年	44,500.00		-	44,500.00	1,780.00	1,780.00
2025 年	44,500.00		-	44,500.00	1,780.00	1,780.00
2026 年	44,500.00			44,500.00	1,780.00	1,780.00
2027 年	44,500.00		-	44,500.00	1,780.00	1,780.00
2028 年	44,500.00		-	44,500.00	1,780.00	1,780.00
2029 年	44,500.00		44,500.00	-	1,780.00	46,280.00
合计		44,500.00	44,500.00		12,460.00	56,960.00

假设临朐县南环片区二期（陈家上庄）棚户区改造工程项目在本期债券存续期第 7 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为 1.20，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

2、临朐县临朐县龙泉片区(金地城·西坦之家)棚户区改造项目情况

本项目拆迁占地面积 305701.53 平方米（458.55 亩），拆迁总户数 406 户，

项目拆迁后全部进行房屋安置。

本项目安置区总用地面积 65903 平方米（98.85 亩），总建筑面积 228186.3 平方米，其中地上建筑面积 170662.19 平方米（住宅建筑面积 159165.27 平方米、配套、商业等公共建筑面积 11497.52 平方米），地下建筑面积 57524.11 平方米。

本项目规划建设 26F 住宅楼 4 栋、24F 住宅楼 4 栋、23F 住宅楼 2 栋，17F 住宅楼 3 栋、14F 住宅楼 1 栋、2F 商业用房 1 栋，2F 配套用房 2 栋、1F 配套用房 1 栋，规划住宅 1213 户。

临朐县龙泉片区(金地城·西坦之家)棚户区改造项目预计总投资为 106,133.57 万元，项目资本金为 26,133.57 万元（资本金比率 24.62%），由临朐县政府统筹安排，剩余资金 80,000.00 万元通过政府拟通过发行政府专项债券，其中拟使用本期棚户区改造专项债券 25,000.00 万元。根据土地价格预测数据，临朐县临朐县龙泉片区(金地城·西坦之家)棚户区改造项目土地到期出让金收入为 166,637.14 万元。按当时土地出让政策规定，扣除基本政策费用和政策性基金后，临朐县临朐县龙泉片区(金地城·西坦之家)棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收入为 136,400.64 万元（详见下表）

临朐县临朐县龙泉片区(金地城·西坦之家)棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让金回款等收入	万元	166,637.14
二	土地扣减项目	万元	30,236.50
1	基本政策成本	万元	3,872.29
2	政策性基金	万元	26,364.21
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	136,400.64

临朐县临朐县龙泉片区(金地城·西坦之家)棚户区改造项目本次发行 25,000.00 万元，后续发行 55,000.00 万元。假设利率为 4%，期限为 7 年，综上所述，临朐县临朐县龙泉片区(金地城·西坦之家)棚户区改造项目目前融资成本共计 102,400.00 万元（详见下表）。土地未出让前，该项目融资还本付息资金通过临朐县土地出让收入安排。债券应还本付息情况如下：

临朐县临朐县龙泉片区(金地城·西坦之家)棚户区改造项目融资还本付息情况表

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿 还本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
龙泉片	2022 年度		80,000.00		80,000.00		

区(金地城·西坦之家)棚户区改造项目	2023 年度	80,000.00			80,000.00	3,200.00	3,200.00
	2024 年度	80,000.00			80,000.00	3,200.00	3,200.00
	2025 年度	80,000.00			80,000.00	3,200.00	3,200.00
	2026 年度	80,000.00			80,000.00	3,200.00	3,200.00
	2027 年度	80,000.00			80,000.00	3,200.00	3,200.00
	2028 年度	80,000.00			80,000.00	3,200.00	3,200.00
	2029 年度	80,000.00		80,000.00	-	3,200.00	83,200.00
	合计		80,000.00	80,000.00		22,400.00	102,400.00

假设临朐县临朐县龙泉片区(金地城·西坦之家)棚户区改造项目在本期债券存续期第7年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为1.33，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

五、项目本息覆盖倍数

项目本息覆盖倍数情况表

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022	-	-	-	-
2023	-	4,980.00	4,980.00	-
2024	-	4,980.00	4,980.00	-
2025	-	4,980.00	4,980.00	-
2026	-	4,980.00	4,980.00	-
2027	-	4,980.00	4,980.00	-
2028	-	4,980.00	4,980.00	-
2029	124,500.00	4,980.00	129,480.00	204,834.57
小计	124,500.00	34,860.00	159,360.00	204,834.57
贷款本息	-	-	-	
合计	124,500.00	34,860.00	159,360.00	204,834.57
本息覆盖倍数	1.27			

预计临朐县棚户区改造项目未出让土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让，预计土地出让收益204,834.57万元，对临朐县棚户区改造项目总融资成本的覆盖倍数为1.27，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

(一) 潜在的风险因素

投资风险主要表现为资金风险、项目不能如期完工等原因造成的投资超支风

险。资金风险体现于项目资本金未能及时到位，本项目资本金 56,779.57 万元，如资本金不能及时到位，可能影响项目整体施工进度。超支风险是指项目在建设期间的费用（包括设备安装、调试费用）超过了预计的费用。工程变更、工期拖延、通货膨胀、利率波动、以及 环境和技术方面产生的问题都是造成此风险的原因。特别是某些设计工作也归投资人负责实施的项目，投资人往往通过先保守设计后 优化设计的办法加大工程造价，或在项目实施过程中随意修改设计来增加投资，从中获取利润，给项目带来投资超支风险。

（二）风险防范

设计阶段的投资控制是整个项目建设过程中最关键的阶段。为了避免投资人操纵设计人员，采取保守设计，待施工时又变更设计，从中牟利。在项目实施过程中推行设计监理、设计技术审查，施工阶段从严把好设计变更关。

在工程建设中，要求施工单位制定合理的施工组织计划，与施工单位约定工期、投资控制等事项，建立违约赔偿责任。同时，对于资本金到位情况进行严格的外部审查，建立三方审计机制。在设计、施工过程中加强管理，确保工程质量，防止因工程质量问题导致投资增加的风险。

对于在合同包干范围以外的诸如搬迁、绿化、景观以及其他无法包干的项目，其造价就需通过现场场签证来确定。业主应对此类 项目作过程跟踪控制，严格控制工程变更，避免总投资超支情况的发生，确保造价不突破相应的概算审批值。

同时，特别关注资产安全。加强资金使用监管，确保专项债券资金专款专用，严禁用于棚户区改造以外的项目，任何单位和个人 不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。加强项目建设进度监管，确保棚改项目及时完工，安置房如期交付村民。