

2022 年山东省泰安市泰山区工业园区北沟头村项目（一
期）专项债券项目实施方案

项目单位：泰安市泰泓投资置业有限公司

主管部门：山东泰山经济开发区管理委员会

财政部门：泰安市泰山区财政局

编制时间：2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：工业园区北沟头村项目（一期）

（二）项目单位

项目单位：泰安市泰泓投资置业有限公司

类型：有限责任公司

法定代表人：马强

注册资本：3000 万元

经营范围：房地产开发、销售，建筑材料、建筑材料设备销售，房屋建筑工程施工，园林绿化工程施工，水利工程施工及维修，建筑设备安装，物流信息服务，以自有资金对外投资，城市基础设施项目投资及建设。

单位概况：泰安市泰泓投资置业有限公司是一家新兴的房地产开发企业，于 2016 年 11 月 17 日，由泰安市泰山区人民政府（泰山政函[2016]25 号）同意成立的国有独资有限公司。企业注册资本 1000 万元，主要从事房地产开发、销售，建筑材料、建筑材料设备销售，房屋建筑工程施工，园林绿化工程施工，水利工程施工及维修，建筑设备安装，物流信息服务，以自有资金对外投资，城市基础设施项目投资及建设等。公司拥有雄厚的经济实力，全新的管理理念，科学合理的机构理念，规范运作。企业以“诚实、诚心、诚信”的理念，全心全力致力于泰山工业园区的建设，为推进全区经济社会转型升级做出积极贡献。

（三）项目规划审批

山东至信工程项目管理有限公司编制了《工业园区北沟头村项目（一期）可行性研究报告》。

2017年7月12日，泰安市泰山区发展和改革局出具了《关于工业园区北沟头村项目（一期）建设可行性研究报告的批复》（泰山发改字[2017]71号）。

本项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：201837090200000356。

本项目已取得鲁(2018)泰安市不动产权第0036298号不动产权证书，选字第370900201800022号建设项目选址意见书，地字第370900201800076号建设用地规划许可证，以及建字第370900201800523号、建字第370900201900211号、建字第370900201900230号建设工程规划许可证和编号370901202001070201、370901202001070301的建筑工程施工许可证。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于泰山工业园区内，规划三路以南，谢过城街以北，科技路西侧，黄前干渠以东。项目规划总用地面积16463.5平方米，总建筑面积43636.49平方米，其中：地上建筑面积29425.21平方米，地下建筑面积14211.28平方米。

项目主要建设5栋11层住宅楼、1栋2层社区服务楼，配套地下车库、地下配房、道路、绿地等。住宅面积28717.21平方米，社区服务楼建筑面积708平方米，项目容积率1.79，建筑密度18.38%，绿地率37.38%，设计住宅套数264套，地下停车位228个，地上停车位36个，非机动车停车位660个。项目同时建设规划三路，长187米、宽15米。

（五）项目建设期限

本项目建设期 3 年，预计工期为 2019 年 7 月至 2022 年 7 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

根据本项目可行性研究报告，投资估算编制依据为：

- （1）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500—2013）；
- （2）《山东省建设工程费用组成及计算规则》（鲁建标字【2016】40 号）；
- （3）《山东省建筑工程消耗量定额》（SD01-31-2016）、《山东省安装工程消耗量定额》（SDA2-31-2016）、《山东省市政工程消耗量定额》（SDA1-31-2016）；
- （4）2018 版《山东省建设工程价目表》《山东省安装工程价目表》；
- （5）泰安市建筑材料现行市场价格；
- （6）现行投资估算的有关规定；
- （7）建设单位提供的相关资料。

2. 估算总额

本项目估算总投资 17399.56 万元，其中：工程费用 10267.33 万元，工程建设其他费用 1370.88 万元，预备费 698.29 万元，建设期利息 939.65 万元，拆迁补偿费用 3644 万元，购买服务费 479.41 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	17399.56	100%	
一、资本金	4399.56	25.29%	
自有资金	4399.56		
二、债务资金	13000	74.71%	
专项债券	13000		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收益

1. 基本假设条件及依据

专项债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现，经查询泰安市公共资源交易中心土地出让信息，选取 2018 年至今与本次评价地块相近地块市场交易价格作为标的计算本次评价地块的基准地价。

泰安市 2016-2020 年全市国民生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.2%、6.8%、5.7%、6.3%和 3.5%，近五年平均增速 5.9%，在泰安市政府工作报告《泰安市 2021 年国民经济和社会发展规划》中预测 2021 年预期 GDP 目标增速为 6%。此次预测考虑近五年平均增速与 2021 年目标增速，依据谨慎性原则（孰低）假设土地价格按 5.9%计算增长，即预期 GDP 目标增速为 5.9%。然后分别以预期目标增速（5.9%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长及土地出让收入的增长。

假设棚户区改造项目按计划完成，并按照计划取得土地出让收入。

2. 项目预期收入

本项目预期收入为土地出让收入，在预测过程中，假设所有出让地块以现有市场条件下的价格进行预测，然后根据价格变动趋势预测出让地块未来出让收入。本项目腾空旧村土地总面积 98.3 亩，扣除安置建设用地面积约 25 亩，本项目可出让土地面积 73.3 亩。假设在首期债券到期前挂牌出让。通过对近几年项目周边地块成交情况等进行分析，预测本项目可出让地块现行市场条件下土地价格为 400 万元/亩。按照现有市场条件下的价格进行测算，土地出让收入为 29320 万元。

3. 项目预测收益

根据现行政策，项目预测收益为按照国家及省市相关政策扣除中央、省级政府提留的政府收益、政策性基金后的剩余土地出让收入。

根据《山东省人民政府关于建立失地农民基本生活保障制度的意见》（鲁政发[2003]115号）、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综[2011]48号）、《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62号）、《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综[2007]64号）、《财政部、国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综[2004]49号）、《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综[2006]68号）等相关文件，政府收益及政策性基金等扣除项目约为土地出让收入的15%。依据《泰安市人民政府〈关于进一步加强城镇棚户区改造工作的意见〉》（泰政发[2016]10号），棚户区改造土地出让收入由同级财政部门收取，扣除相关政府收益、政策性基金后，剩余土地收益按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）等文件要求，用于偿还债券本息。

经测算，本项目预测土地收益情况如下表：

表 2：土地出让收益测算表

单位：人民币万元

序号	项目	按现有市场 条件测算	按预期目标增 速的 100%测算	按预期目标增 速的 90%测算	按预期目标增 速的 80%测算
一	土地出让收入	29320	32881.65	32516.61	32153.05
二	收入扣除项目：基 本政策成本及基金	4398	4932.25	4877.49	4822.96
三	用于资金平衡的土 地相关收益	24922	27949.4	27639.12	27330.09

（二）项目还本付息情况

本项目前期已发行专项债券 8000 万元，其中：第一期债券 2018 年发行，发行金额为 2000 万元，发行期限为 5 年，年利率为 3.8%；第二期债券 2019 年发行，发行金额为 6000 万元，发行期限为 5 年，年利率为 3.16%。按照债券发行要求，专项债券每年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。

项目 2022 年拟发行专项债券 5000 万元，其中本期发行 3400 万元，后续拟发行 1600 万元。假设债券发行期限为 7 年，年利率为 3.5%，按照债券发行要求，专项债券每年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。项目还本付息情况见下表：

表 3：项目还本付息测算表

金额单位：人民币万元

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	备注
第 1 年		2000		2000			其中第一期债券年利率为 3.8%，第二期债券年利率为 3.16%，2022 年专项债券年利率按 3.5% 计算
第 2 年	2000	6000		8000	76	76	
第 3 年	8000			8000	265.6	265.6	
第 4 年	8000			8000	265.6	265.6	
第 5 年	8000	5000		13000	265.6	265.6	
第 6 年	13000		2000	11000	440.6	2440.6	
第 7 年	11000		6000	5000	364.6	6364.6	
第 8 年	5000			5000	175	175	
第 9 年	5000			5000	175	175	
第 10 年	5000			5000	175	175	
第 11 年	5000			5000	175	175	
第 12 年	5000		5000	0	175	5175	
合计		13000	13000		2553	15553	

（三）项目融资平衡测算情况

项目融资平衡测算情况见下表：

表 4：项目融资平衡测算表

单位：人民币万元

项目	按预期目标增速的 100%测算	按预期目标增速的 90%测算	按预期目标增速的 80%测算
项目预期收益	27949.4	27639.12	27330.09
还本付息合计	15553	15553	15553
本息覆盖倍数	1.80	1.78	1.76

注：按预期目标增速的 100%计算土地未来收入增长情况下，本息覆盖倍数为 1.80；

按预期目标增速的 90%计算土地未来收入增长情况下，本息覆盖倍数为 1.78；

按预期目标增速的 80%计算土地未来收入增长情况下，本息覆盖倍数为 1.76。

（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. 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）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

27949.4 万元，融资本息合计为 15553 万元，预期项目收益覆盖融资本息倍数达到 1.80 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）与项目建设相关的风险

项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平等会对项目建设期产生影响。如果对施工单位监管不到位，就容易导致建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工，带来成本超支问题。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平、经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，项目建设要严格按照政府工程项目建设程序进行管理，确保工程的质量和进度；委托专业机构，对项目建设资金使用情况进行审计，以确保项目资金专款专用，有效控制项目总投资预算。

（二）与项目收益相关的风险

本项目还款来源主要为腾空土地的出让收入，如果土地不能按时腾空导致未能如期出让或出让价格达不到项目预期，会影响项目自身收入的实现，进而影响项目的收益。

风险控制措施：项目拆迁过程中做好组织协调工作，尽量避免与村民产生矛盾，就保障村民切身利益制定完善的方案及措施，按时完成拆迁工作，为腾空土地及土地出让做好准备。在测算项目收益时，按照谨慎性原则测算土地价格，避免夸大收益弱化成本，对项目收益保持合理预期。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

工业园区北沟头村项目（一期），项目主管部门为山东泰山经济开发区管理委员会，项目单位为泰安市泰泓投资置业有限公司，本次拟申请专项债券 3400 万元用于工业园区北沟头村项目（一期）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. 项目投资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，项目运营收入主要为项目腾空土地出让收入，无相关运营成本，通过对项目收入来源、运营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

工业园区北沟头村项目（一期）预期收益 27949.4 万元，项目债券本息合计 15553 万元，本息覆盖倍数为 1.80，符合专项债发行要求；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。