

2022 年山东省临沂市郯城县
郯城街道湖里片区城中村改造项目
专项债券项目实施方案

财政部门：郯城县财政局

主管单位：郯城县人民政府郯城街道办事处

立项主体：郯城县人民政府郯城街道办事处

编制时间：2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

郯城街道湖里片区城中村改造项目

（二）项目单位

郯城县人民政府郯城街道办事处

法人代表：匡伟

经营范围：郯城县北环路 51 号

（三）项目规划审批

1. 土地手续：2020年3月10取得郯城县自然资源和规划局颁发的鲁（2020）郯城县不动产权第0001019号。

2. 立项手续：2018年5月10日，取得郯城县发展和改革局《关于郯城街道湖里片区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（郯发改[2018]60号）。

3. 环评手续：2020年4月30日完成建设项目环境影响登记表备案（备案号：202037132200000146）。

4. 规划手续：2020年4月26日，取得中华人民共和国建设工程规划许可证（地字第371322202000015号、建字第371322202000017号）。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目规划总用地面积 33690.73 m²（合 50.54 亩），总建筑面积 111488 m²。其中地上建筑面积 84226 m²（包括住宅建筑面积 82318 m²，公建建筑面积 1908 m²），地下建筑面积 27262 平方米。容积率 2.5，建筑密度 15.0%，绿地率 35.0%，总户数 616 户，机动车停车位

690 个。规划建设 4 栋 21 层住宅楼，3 栋 24 层住宅楼，1 栋 2 层幼儿园，配套设施以及地下车库。

（五）项目建设期限

本项目建设期为 38 个月，计划于 2020 年 4 月份开工建设，到 2023 年 5 月全部竣工并投入运营。

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）《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》；

（2）《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（3）《临沂市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（4）《中华人民共和国城市规划法》建设部，2007 年；

（5）《城市规划编制办法》建设部，2006 年；

（6）《城市规划编制办法实施细则》建设部，2006 年；

（7）《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；

（8）《城市居住区规划设计规划》GB50180-93（2002 修订版）；

（9）《住宅设计规范》GB 50096-2011；

（10）《住宅建筑规范》GB 50368-2005；

（11）《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》JGJ75-2012；

（12）《城市道路与建筑无障碍设计规范》（JGJ 50-2013）；

（13）《民用建筑设计通则》GB 50352-2005；

（14）《建筑设计防火规范》GB 50016-2014；

(15) 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB 50067-2014;

(16) 《郯城县规划局规划条件》;

(17) 项目承建单位提供的有关基础数据、资料。

2. 估算总额

经估算,该项目总投资为 9,993.28 万元,其中工程费 8,737.94 万元,工程建设其他费 384.47 万元,建设期利息 414.75 万元,预备费 456.12 万元。

(二) 资金筹措方案

项目总投资为 9,993.28 万元,资金来源:政府发行专项债券 7,800 万元,其余资金由项目单位自筹解决。

表 1: 资金结构表

资金结构	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	9,993.28	100%	
一、资本金	2,193.28	21.95%	
自有资金	2,193.28		
二、债务资金	7,800.00	78.05%	
专项债券	7,800.00		
银行借款	0		

三、项目预期收益、成本及总体评价

(一) 项目运营收入

1. 测算依据

项目计算期按 7 年计,其中计算建设期为 3 年;债券存续期 7 年。

2. 土地出让收入

郯城街道湖里片区城中村改造项目，项目收入为土地出让收入，根据建设单位提供的有关资料，结合城市居民消费水平和项目所处地理位置，参照郯城县土地出让行情，确定项目土地出让价格。每亩土地出让价格为 172.87 万元/亩，按照 GDP 增长速度 3.76% 增长，拟出让 100 亩土地，于第七年挂牌出让。

宗地编号	宗地位置	出让面积 (亩)	主要用途	出让价款 (万元)	出让单价 (万元)	出让日期
郯城 -2020-33 号	郯城街道富民社区，万开世纪城小区东侧，朝阳路南侧	71.13	住宅用地	10,944.00	153.86	2020-8-31
郯城 -2020-3 号	郯城街道办事处东庄社区，文化路北侧	55.08	住宅用地	9,254.00	168.00	2020-5-8
郯城 -G-2021-02 2 号	郯城街道办事处龙泉社区，西城社区	17.10	住宅用地	3,364.00	196.76	2021-7-23
	3 宗地平均土地单价				172.87	

经测算，项目运营期年总收入为 22,383.57 万元。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括利息支出、农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金等。具体如下：

1、农业土地开发资金按照 4 元/平方米计提、国有土地收益基金按照土地出让收入的 5% 计提，廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金各按照土地出让收入扣减土地收储成本费用后余额的 1% 计提。

2、财务费用：本项目预计发行债券 7,800 万元，其中：2022 年

发行 2,800.00 万元，年利率 3.5%，期限 7 年。

表 1：可供还本付息资金计算表（金额单位：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	融资利率	应付利息
2022 年		2,800.00		2,800.00	3.50%	
2023 年	2,800.00			2,800.00	3.50%	98.00
2024 年	2,800.00			2,800.00	3.50%	98.00
2025 年	2,800.00			2,800.00	3.50%	98.00
2026 年	2,800.00			2,800.00	3.50%	98.00
2027 年	2,800.00			2,800.00	3.50%	98.00
2028 年	2,800.00			2,800.00	3.50%	98.00
2029 年	2,800.00		2,800.00		3.50%	98.00
合计		2,800.00	2,800.00			686.00

2. 郯城街道湖里片区城中村改造项目其他融资本金共计 5,000.00 万元。其中：2021 年 4 月 27 日发行专项债券 5,000.00 万元，期限七年，发行利率 3.39%。自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

表 1：可供还本付息资金计算表（金额单位：万元）

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2021 年	5,000.00		5,000.00	
2022 年			5,000.00	169.50
2023 年			5,000.00	169.50
2024 年			5,000.00	169.50
2025 年			5,000.00	169.50
2026 年			5,000.00	169.50
2027 年			5,000.00	169.50
2028 年		5,000.00		169.50

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
合计	5,000.00	5,000.00		1,186.50

预计运营期内项目总成本为 1,872.50 万元。

（三）专项债券还本付息测算表

表 3：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

项目名称	借贷本息支付			项目收益	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
郯城街道湖里片区城中村改造项目	7,800.00	1,872.50	9,672.50	17,750.35	1.84

（四）其他需要说明的事项

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

项目收入主要是土地出让收入，建设资金包含项目资本金、市场化融资及债券融资。通过对收入以及相关营运成本的估算，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 17,750.35 万元，融资本息合计为 9,672.50 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.84 倍。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

1. 郯城县人民政府郯城街道办事处保证严格按照《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。

2. 专项债券申请成功后，由临沂市郯城县财政局对其收支纳入

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。

3. 项目资金管理方案

本项目实施单位成立项目管理小组负责本项目的管理，专人负责资金使用，合理安排资金，重大事项必须通过管理小组会议决定；制定专项债券资金使用办法，专款专用；引入第三方审计监督资金使用。详述如下：

（1）成立专项工作组，加强对该项目的领导和管理，重大事件必须通过工作组会议决定；

（2）制定专项债券资金使用办法，加强专项债券资金使用管理，专款专用。

（3）建立项目全周期偿债计划、分年度偿债计划。

（4）制定应急预案，完善月报制度，及时评价债务风险，落实责任主体。

（5）加强监督。由财政、审计部门定期或不定期对本项目进行评价和考核，必要时引进第三方机构，在项目实施过程中提供专业服务。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1. 工期风险：工期延误造成机械、人力资源投入增加，债券利息增加导致成本增加。

2. 质量风险：质量问题造成的返工、工期延误影响成本。

3. 安全风险：发生安全事故造成成本增加，且安全事故会造成工期延误，从而导致成本增加。

4. 环境破坏、环境保护风险。

5. 财政和经济风险:通货膨胀、汇率的变动、税费的变化、材料价格变化。

6. 材料风险:新材料、新工艺的引进,消耗定额变化,材料价格变化等。

7. 资金风险:资金筹措方式不合理、资金不到位、资金短缺。

8. 自然灾害风险:洪水、地震、火灾、台风、塌方、雷电等自然灾害或恶劣天气。

9. 人员及工资风险:技术人员、管理人员、一般工人的素质及工资的变化。

10. 设备风险:施工设备选型不当,出现故障,安装失误。

(二) 与项目收益相关的风险

由于社会环境、人口政策变化、宏观经济环境、法律法规调整等因素,致使土地价格发生波动,导致预测数据与实际情况之间出现差异,从而产生收入的不确定性,进而影响项目的现金流量。

六、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

郯城街道湖里片区城中村改造项目,实施单位为郯城县人民政府郯城街道办事处,拟申请专项债券 7,800 万元。

(二) 评估内容

1. 项目实施的必要性

(1) 符合国家、地区发展规划

a、《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》指出“优化住房供给结构，促进市场供需平衡，保持房地产市场平稳运行。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模。在商品房库存较大地区，稳步化解房地产库存，扩大住房有效需求，提高棚户区改造货币化安置比例。积极发展住房租赁市场，鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，扩大租赁市场房源，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。促进房地产业兼并重组，提高产业集中度，开展房地产投资信托基金试点。发展旅游地产、养老地产、文化地产等新业态。加快推进住宅产业现代化，提升住宅综合品质。”

b、《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要（2016-2020 年）》指出“促进房地产业持续健康发展，深化住房制度改革，推动行业结构调整，提高产业集中度。大力推动建造方式创新，以推广装配式建筑为重点，通过标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修、信息化管理、智能化应用，促进建筑产业转型升级。充分利用钢材价格低、供应足的时机，积极推广钢结构建筑，制定相关鼓励政策，引导建筑企业利用钢结构建设各类建筑，以提高建筑效率，增强建筑物抗震性能。”

c、《临沂市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出“提高保障住房供给能力。加大住房保障建设力度，加强督导调度，在确保质量前提下，提高工程竣工率。扩大安居工程覆盖范围，推进棚户区改造货币化安置，打通保障房和普通商品房通道，增加有效供给，加大农村危房改造力度，用足用好国家、省棚户区改造优惠政策，到 2020 年前全市完成 13.4 万户棚改任务。积极推进政府支持与社

会投入结合，提升改造中心城区“零工市场”，在保留“一元公寓”的基础上，推出高性价比的“定制公寓”，为广大农民工提供多样化的生活环境。完善保障性住房管理运营机制。严格落实保障性安居工程质量责任制，加强工程质量和资金管理，严格执行工程监理制、质量责任制和招投标制。制定公租房分配管理实施细则，动态调整租金，实现公租房有序进出。完善住房保障信息管理系统，确保公开公平公正。加强中央预算资金管理，确保专款专用，及时拨付到位，鼓励多渠道社会资金筹建保障住房。

（2）符合国家产业政策

根据《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修正），本项目建设符合第一类“鼓励类”第三十七条“其他服务业”第 1 款“保障性住房建设与管理”，符合国家产业政策，项目建设有效地有步骤地推进城市建设和改造，优化城市功能，改善人居环境，提高城市建设质量。该项目建成后，完善了所在地段的规划功能，提升了区域中心城市形象、推动了城镇化进程；改善了房地产市场的供应体系，提升了人居质量；增加了社会有效需求，促进地区社会经济协调发展，加快城市全面建设和城市化水平的提高。

2. 项目实施的公益性

该项目坚决贯彻生态原则、文化原则与经济效益原则并重，力求以较少的投入塑造出环境相对优雅的生活居住空间。项目总体建筑设计布局合理、使用功能齐备、配套设施先进，是一个高标准的现代化生活区。

项目建成后主要面向临沂市郯城县群众，解决他们的住房后顾之忧。另外，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。这不仅有利于社会稳定，同时也会促进物质文明、精神文明和政治文明建设。

3. 项目实施的收益性

本项目实施后，项目的收益来源主要为土地出让收入，通过对收入以及相关营运成本的估算，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 17,750.35 万元，融资本息合计为 9,672.50 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.84 倍。

4. 项目投资合规性

根据《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修正），本项目建设符合第一类“鼓励类”第三十七条“其他服务业”第 1 款“保障性住房建设与管理”，符合国家产业政策，项目建设有效地有步骤地推进城市建设和改造，优化城市功能，改善人居环境，提高城市建设质量。该项目建成后，完善了所在地段的规划功能，提升了区域中心城市形象、推动了城镇化进程；改善了房地产市场的供应体系，提升了人居质量；增加了社会有效需求，促进地区社会经济协调发展，加快城市全面建设和城市化水平的提高。

（3）符合专项债券支持方向

财政部办公厅、国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知（财办预〔2021〕209号）中支持的10个领域中“社会事业”的范围。

5. 项目成熟度

本项目取得当地政府大力支持，在土地、资金和政策上给予优惠政策；通过调查研究，项目建设也取得了当地企业和居民的广大支持和拥护，一方面可满足当地居民的居住需求，另一方面又可改善城市面貌和投资环境。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目通过专项债券形式筹资 7,800 万元，剩余资金自筹解决。项目实施单位已会同财政等部门解决资金问题。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目收入成本收益数据及项目单位提供的资料进行预测，本项目收入、成本、收益预测数据较为合理。

8. 债券资金需求合理性

项目建设单位根据国家政策要求及项目实际情况，确定申请专项债券资金占项目总投资的 78.05%，本比例符合相关政策和实际情况要求，较为合理。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据财务计划现金流量表，项目经营期内现金流量及累计盈余资金充裕，运营期净现金流量达到 17,750.35 万元，项目资金覆盖倍数为 1.84 倍，具备较强的偿债能力。

说明项目实现自身资金平衡的可能性较大，具有较强的生存能力。

10. 绩效目标合理性

郯城街道湖里片区城中村改造项目设置年度和长期绩效目标，科学规划、设置合理，便于精准实施，可以有效利用项目资金。

11. 无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

（三）评估结论

郯城街道湖里片区城中村改造项目收入主要是土地出让收入，建设资金包含项目资本金、市场化融资及债券融资。通过对收入以及相关营运成本的估算，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 17,750.35 万元，融资本息合计为 9,672.50 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.84 倍，符合专项债发行要求；

该项目建设符合城市发展总体规划的要求，项目建设场址具有良好的交通区位优势，外部供水、供电、供燃气、供热等基础设施条件良好，为项目建设提供了有利的建设条件。项目的建设规模、建设方案、环境保护、消防安全、实施进度安排、项目组织与管理、投资估算和资金筹措方案是可行的。项目建设具有良好的社会效益，对当地居民的居住环境和居住质量的提高具有积极的重要作用，对促进临港经济开发区的城市化进程和现代化建设，提升区域的形象有着重要影响。因此项目建设是完全必要的，也是可行的。