

2022 年山东省临沂市河东区
小官庄片区棚户区改造项目
专项债券项目实施方案

财政部门：临沂市河东区财政局

主管单位：临沂国际生态城建设投资集团有限公司

立项主体：临沂东兴建设开发有限公司

编制时间：2022 年 2 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

临沂市河东区小官庄片区棚户区改造项目

（二）项目单位

临沂东兴建设开发有限公司

负责人：王远铭

统一社会信用代码：91371312MA3BX40Y1E

注册地址：临沂市河东区九曲街道智圣路与桃源路交汇处西北侧。

公共基础设施建设、河道治理等水利工程建设、土地开发利用；运营经济适用房、廉租房、棚改房等公益性项目；园林绿化；房地产开发、销售。（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

1. 土地手续：2021 年 1 月 20 日，取得临沂市行政审批服务局《国有建设用地使用权出让合同》（编号：临沂河东 01-2021-019 号）。

2. 立项手续：2019 年 8 月 1 日，取得临沂市行政审批服务局《临沂市河东区于埠社区彭于埠片区棚户区改造项目》山东省建设项目备案证明（项目代码 2019-371312-47-03-044185）。

3. 环评手续：2022 年 1 月 27 日，取得《建设项目环境影响登记表》（备案号：202237131200000010）。

4. 规划手续：2021 年 3 月 18 日，取得临沂市行政审批服务局《中华人民共和国建设用地规划许可证》（建字第 371312202100015）。

(5) 《中华人民共和国统计法》（国家主席令第15号，2009年修正，自2010年1月1日起施行）；

(6) 《中华人民共和国电力法》（2018年12月修正）；

(7) 中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》；

(8) 原国家计委发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及现行财税制度；

(9) 《建设项目投资估算编制规程》（CECA/GC1-2007）；

(10) 同类工程及相关工程的投资估算有关数据；

(11) 工程所在地的人工、材料、机械预算价格等；

(12) 现行工程投资估算的有关规定；

(13) 项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目总投资63,208万元，其中：静态投资62,158万元（工程费用48,634.17万元，工程建设其他费用11,713.40万元，预备费用1,810.43万元），动态投资1,050万元（建设期利息）。

（二）资金筹措方案

本项目总投资63,208万元。资金来源：其中拟申请专项债券筹集资金30,000万元，其余33,208万元由建设单位自筹解决。

表1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	63,208.00	100%	
一、资本金	33,208.00	52.54%	
自有资金	33,208.00		
二、债务资金	30,000.00	47.46%	
专项债券	30,000.00		

土地价格增长率，自第一期债券融资开始日起第7年出售，当年全部完成土地挂牌交易的情况下，用于资金平衡土地相关收益为48,854.48万元。

金额单位：人民币 万元

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	62,145.00
1	可出让土地面积	亩	100.00
2	预计土地单价	万元/亩	621.45
二	扣减项目合计	万元	13,290.52
1	农业土地开发资金	万元	54.67
2	国有土地收益基金	万元	3,107.25
3	廉租住房保障资金	万元	3,376.20
4	教育资金	万元	3,376.20
5	农田水利建设资金	万元	3,376.20
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	48,854.48

(2) 按2022年临沂市河东区GDP目标增速5.02%的90%计算土地价格增长率，自第一期债券融资开始日起第7年出售，当年全部完成土地挂牌交易的情况下，用于资金平衡土地相关收益为47,527.18万元。

金额单位：人民币 万元

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	60,103.00
1	可出让土地面积	亩	100.00
2	预计土地单价	万元/亩	601.03
二	扣减项目合计	万元	12,575.82
1	农业土地开发资金	万元	54.67
2	国有土地收益基金	万元	3,005.15

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		10,000.00		10,000.00	3.50%	
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00
2029 年	10,000.00		10,000.00		3.50%	350.00
合计		10,000.00	10,000.00			2,450.00

临沂市河东区小官庄片区棚户区改造项目其他融资本金共计 20,000 万元，计划 2022 年 6 月发行债券 20,000 万元，期限为七年，利率按 3.50% 测算；债券存续期内每年付息，利息支出 4,900 万元，本息合计 24,900 万元，明细如下：

金额单位：人民币 万元

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2022 年	20,000.00		20,000.00	
2023 年			20,000.00	700.00
2024 年			20,000.00	700.00
2025 年			20,000.00	700.00
2026 年			20,000.00	700.00
2027 年			20,000.00	700.00
2028 年			20,000.00	700.00
2029 年		20,000.00		700.00
合计	20,000.00	20,000.00		4,900.00

2. 按适用增速的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数

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	
2023 年		1,050.00	1,050.00	
2024 年		1,050.00	1,050.00	
2025 年		1,050.00	1,050.00	
2026 年		1,050.00	1,050.00	
2027 年		1,050.00	1,050.00	
2028 年		1,050.00	1,050.00	
2029 年	30,000.00	1,050.00	31,050.00	47,527.18
合计	30,000.00	7,350.00	37,350.00	47,527.18
利息备付率				6.47
偿债备付率				1.27

3. 按适用增速的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数

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	
2023 年		1,050.00	1,050.00	
2024 年		1,050.00	1,050.00	
2025 年		1,050.00	1,050.00	
2026 年		1,050.00	1,050.00	
2027 年		1,050.00	1,050.00	
2028 年		1,050.00	1,050.00	
2029 年	30,000.00	1,050.00	31,050.00	46,237.58
合计	30,000.00	7,350.00	37,350.00	46,237.58
利息备付率				6.29

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

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）本项目的建设符合国家、地区发展规划

《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。”

（2）本项目的建设符合国家产业政策

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。

查，所在区域大气环境质量状况良好。

本项目利用市政现有的供水、供电、供热等条件充分体现了“确保供热和污水收集处理相对集中”、“合理利用土地，明确功能分区，科学配置城市空间资源，集中布局、集约经营”、“合理确定功能布局、空间形态、交通组织和基础设施建设内容，加强市政基础设施配套，并作好各种防灾部署”等规划建设的原则。

（2）占地规模合理性

本项目按照节约土地的原则，可续、合理地利用用地，符合当地用地规划。本项目采用先进的建造工艺技术和设备，合理缩短工艺流程，联合布置生产设施，合理划分生产功能分区，辅助生产设施及其它设施尽量合并或多层布置，尽量提高项目的容积率和建筑系数。指标均达到坪上镇对本地块的规划设计条件限值的要求，符合集中用地、节约用地的原则。

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，为进一步贯彻落实国家关于节约土地和资源的有关文件精神，结合临港经济区的实际，为促进资源和环境的协调发展，以最小的土地获取最大的土地使用效益，项目投资强度、建筑密度、容积率、绿地率等指标都充分体现了集约节约用地的原则。

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 30,000 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

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 48,854.48 万元，融资本息合计为 37,350.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.31 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，为河东的发展打下良好的基础，项目建成后能促进当地的经济发展，同时将经济发展对环境的影响降至最低的水平。

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。