

2022 年山东省聊城市东昌府区
专项债券项目实施方案



聊城市民安控股建设有限公司
(代庄片区棚户区改造项目)

2021 年 10 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

代庄片区棚户区改造项目

（二）项目单位

聊城市民安控股建设有限公司主要经营房地产开发经营（凭有效的资质证书经营）。建筑节能技术及新能源技术研发、技术推广服务。政府授权范围内的土地综合整治、棚户区改造、保障性住房建设、城镇化建设。

（三）项目规划审批

项目已取得可研报告、立项批复、环评及施工许可说明。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目已列入山东省政府棚改计划。

1、建设地点

该项目安置区建设地点位于聊城市东昌府区柳园南路以东、经一路以北、南环辅路以南。

2、建设规模

本项目主要包括三部分：代庄片区的拆迁补偿、土地平整和安置房建设。具体建设内容及规模如下：

①拆迁规模

本项目拆迁工程涉及代庄片区，拆迁合法建筑面积 9.5 万平方米，拆迁户数 850 户。

项目拆迁安置采用货币化安置和实物安置相结合的方式，其中：

实物安置 807 户，货币化安置 43 户。

②土地平整

项目腾空土地 14.25 万 m²，并进行土地整理。

③建设规模

根据项目区域规划要求，结合建设地址的实际情况，本项目安置区为原址建设。安置区地块占地75490平方米，总建筑面积170899平方米，其中：住宅建筑面积161641平方米，公建建筑面积9258平方米。容积率2.21，建筑密度20.00%，绿化率35%。

（五）项目建设期限

本项目建设期 36 个月。

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)《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- (2)相关类似工程实际工程费用；
- (3)现行投资估算的有关规定；
- (4)建设工程配套使用的取费标准和相关文件；
- (5)项目业主提供的其它相关资料。

2. 估算总额

本项目估算总投资 87160 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：自有资金及专项债券资金。

项目总投资 87,160.00 万元，其中资本金 44,160.00 万元，资本金比例 50.67%。按照资金筹集计划，建设期第二年即 2021 年 4 月份已发行 7 年期地方政府专项债券 14,000.00 万元，利率为 3.39%。计划第三年即 2022 年发行 7 年期地方政府专项债券 29,000.00 万元，本次发行 10,000.00 万元，假设融资利率为 4%，在债券存续期间每年付息一次，到期一次性偿还本金。根据债券发行计划及利率计算利息费用。

2021 年 4 月已发行债券

单位：万元

	期初本金余额	本期增加	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2021 年		14,000.00		14,000.00	3.39%	0.00
2022 年	14,000.00			14,000.00	3.39%	474.60
2023 年	14,000.00			14,000.00	3.39%	474.60
2024 年	14,000.00			14,000.00	3.39%	474.60
2025 年	14,000.00			14,000.00	3.39%	474.60
2026 年	14,000.00			14,000.00	3.39%	474.60
2027 年	14,000.00			14,000.00	3.39%	474.60
2028 年	14,000.00		14,000.00	0.00	3.39%	474.60
			14,000.00			3,322.20

2022 年整年计划发行债券

单位：万元

	期初本金余额	本期增加	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2021 年						
2022 年		29,000.00		29,000.00	4.00%	0.00
2023 年	29,000.00			29,000.00	4.00%	1,160.00
2024 年	29,000.00			29,000.00	4.00%	1,160.00
2025 年	29,000.00			29,000.00	4.00%	1,160.00
2026 年	29,000.00			29,000.00	4.00%	1,160.00
2027 年	29,000.00			29,000.00	4.00%	1,160.00
2028 年	29,000.00			29,000.00	4.00%	1,160.00
2029 年	29,000.00		29,000.00	0.00	4.00%	1,160.00
			29,000.00			8,120.00

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

项目为棚户区改造项目，能够通过项目相关收入平衡。

成本预测方法说明：

1. 公用工程消耗单价（含税）

新鲜水按 3 元/吨，外购电按 0.7 元/度计取；

2. 固定资产折旧年限为 50 年、设备折旧年限为 20 年，净残值率为 5%；

3. 土地无形资产和其他资产摊销年限分别为 50 年和 5 年；

4. 本项目人员工资福利费按 14% 计取；

5. 营业费用按销售收入的 2% 估算；

6. 维护修理费：按固定资产折旧的 10% 计算。

7. 相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用、管输费收入
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年发行成功，期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。

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。

（六）小结

项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.5 倍以上。

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

本项目分析组对专家打分和问卷调研结论进行加权综合,参考其它建设项目数据确定该项目各社会稳定风险因素的风险程度详见下表 13-4,可见,项目共有初始风险 25 个,其中,较大风险 1 个,一般风险 6 个,较小风险 18 个。

表 13-4 主要风险因素及其风险程度汇总表

类型	序号	风险因素	参考评价指标	风险概率 (p)	影响程度 (q)	风险程度 (R)
一、政策规划与审批程序	1	立项、审批程序	项目立项、审批的合法合规性、及时性	较低	中等	较小
	2	规划选址	项目与地区发展规划的符合性、与地块性质的符合性、周边敏感目标(住宅、医院、学校等)与项目的位置关系和距离	较低	中等	较小
	3	立项过程公众参与	规划、环评审批过程中的规范公示及诉求、负面反馈意见	较低	较大	一般
二、房屋拆迁及补偿安置	4	合法宅基地和被拆迁房屋合法建筑面积的确定	项目拆迁房屋合法宅基地和被拆迁房屋合法建筑面积的确定是否符合国家、地方相关政策,是否符合被拆迁人的意愿	较低	较大	一般
	5	房屋征收安置补偿标准	实物或货币补偿与市场价格之间的关系、与近期类似工程补偿标准之间的关系、与被拆迁者的要求的一致性	中等	较高	较大
	6	房屋拆迁安置补偿程序与方式	是否按照国家 and 当地法规规定的程序开展房屋征收补偿工作;补偿方案是否征求公众意见等	中等	较小	较小
	7	房屋拆迁安置补偿资金	资金来源、数量、落实情况	较低	较大	较小
	8	被拆迁安置居民过渡期就业及生活	日常生活习惯、生活方式是否受到影响	较低	中等	较小

类型	序号	风险因素	参考评价指标	风险概率 (p)	影响程度 (q)	风险程度 (R)
三、技术经济	9	建设方案	建设方案的工程安全、环境影响等方面的风险因素	较低	中等	较小
	10	资金筹措和保障	资金筹措方案的可行性, 资金保障措施是否充分	中等	较大	一般
四、环境影响方面	11	大气环境影响	各污染物排放与环保排放标准限值之间的关系, 与人体生理指标的关系, 与人群感受之间关系, 主要包括施工期、运行期两个阶段	较低	较小	较小
	12	固体废弃物影响		较低	较小	较小
	13	声环境影响		较低	较小	较小
	14	拆迁过程中的扰民	文明拆迁过程的监管, 拆迁单位既往表现和产生的影响	中等	中等	一般
五、项目管理	15	项目单位管理制度	审批或核准管理、设计管理、概预算管理、施工管理、合同管理、劳务管理	较低	较小	较小
	16	文明施工和质量管理	违反文明施工和质量管理的有关规定, 造成环境污染, 停水、停电、停气、影响交通等突发情况	较低	较小	较小
	17	社会稳定风险管理体系	项目单位和当地政府是否就项目进行充分沟通, 是否对社会稳定风险有充分认识并做到各司其职, 是否建立社会稳定风险管理责任制和充分的联动机制, 是否制定相应的应急处置预案	较低	较小	较小
六、经济社会影响	18	对居民生活质量的影响	被拆迁居民的生活质量有无受到明显影响	较低	较小	较小
	19	对基础设施、社会容量的影响	是否占用基础设施、社会容量, 引发相应堵塞、紧缺问题	较低	较小	较小
	20	对地区、文化、教育、卫生的影响	是否影响当地文化、教育、卫生质量	较低	较小	较小
	21	公用工程及管线安装	水电气供应来源及管线安装方案的合理性	较低	较小	较小
	22	对行业经济发展的影响	是否造成本行业经济发展加快或放缓, 具有正面或负面影响	较低	较小	较小
七、质量安全和社	23	工程质量	安置居住房建筑工程质量好坏	中等	较大	一般

类型	序号	风险因素	参考评价指标	风险概率 (p)	影响程度 (q)	风险程度 (R)
	24	社会治安	改善或破坏当地社会治安	较低	较小	较小
八、媒体舆情	25	媒体舆情	是否获得媒体支持,是否协调安排有权威、有公信力的媒体公示项目建设信息、进行正面引导,是否受到媒体的关注及舆论导向性的信息。	中等	较大	一般

(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。

2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理,特别是日常检查、养护和安全等方面的管理存在一定的风险,项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

代庄片区棚户区改造项目,项目主管部门为聊城市东昌府区住建局,实施单位为聊城民安控股建设有限公司。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

该项目符合国家产业政策要求,是完善城市基础设施配套,盘活

土地资源，增加土地节余，实现土地集约利用，改善城市环境，提高城市竞争力，推进城市协调、健康发展的需要。是加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善人居环境，进一步加快改善民生的重大举措。

2、项目实施的公益性

该项目是加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善人居环境，进一步加快改善民生的重大举措。能够有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量。

3、项目实施的收益性

项目未来收益对偿债具有一定的保障性

4、项目建设投资合规性

项目所需资金全部由建设单位自筹。资本金比例 100%，符合国发〔2019〕26 号文《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》的要求。

5、项目成熟度

聊城市具有建筑设计、建筑施工、项目监理的成熟技术和丰富经验，还具备充裕的人力资源，该项目建设所需的技术和建设人员能够适应项目要求的技术条件，能够保证实现项目的既定目标。

6、项目资金来源和到位可行性

项目建设具有良好的社会效益，对当地的社会经济发展、社会稳定、创建社会精神文明、构建和谐社会具有积极的作用。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收益可以覆盖债券成本，资金偿还能力较强。

8、债券资金需求合理性

符合国家相关政策，符合专项债发行相关政策且各项技术经济指标都比较好，并且能承受一定的风险，从经济的角度看项目资金需求是合理的是切实可行的

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

债券存续期内，本项目累计收益可以覆盖偿还本息支出，项目累计预期收益和融资能够达到平衡。

10、绩效目标合理性

本项目各项技术经济指标都比较好，并且能承受一定的风险，项目绩效目标是合理的。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（三）评估结论

项目经测算符合专项债发行要求；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。项目建成后有利于改善棚户区居民的住房条件，提高低收入家庭的生活质量和水平，有利于完善城市基础设施，增加城市服务功能，加快城市化进程，具有显著的经济效益和社会效益。

项目建设地点周围以居民为主，环境状况良好，交通、生活方便，项目投入使用后，仅有生活污水、垃圾及厨房油烟产生，且经过处理

都能达标排放，不会对周围环境造成污染。

该项目的建设在改善当地居民住房条件的情况同时，能有效拉动当地消费需求，同时房地产市场关联度大，能带动建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展，为当地社会稳定、经济健康、平稳的发展，做出贡献。

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。