

# 曹县古都家园东区保障安居工程建设项目实施方案

项目单位：曹县汇鑫建设置业有限公司

主管部门：曹县房产服务中心

财政部门：曹县财政局

2025 年 10 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

曹县古都家园东区保障安居工程建设项目

### （二）立项单位

本项目立项单位曹县汇鑫建设置业有限公司，统一社会信用代码：91371721599266285P，住所：山东省菏泽市曹县文化路西段路北县商务中心大楼 6 楼，法定代表人：马晓峰。经营范围包括以公司资产对市政工程施工项目、房地产开发项目进行投资；市政工程建设；农业综合开发；接受政府委托对城市形象的策划、包装、推介、土地推向市场的经营、房地产开发权的经营、城市基础设施的经营、户外广告设置权经营、城市道路冠名权和公交线路营运权、公共资源开发利用权、政府特许经营权经营、土地整治服务特许经营、新农村建设、旧城改造；医疗卫生和养老服务；房屋租赁（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

2019 年 11 月 7 日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省自然资源厅核发《关于公布 2020 年我省城镇棚户区改造公租房保障计划任务的通知》，载明 2020 年山东省城镇棚户区改造公租房保障计划表内菏泽市棚户区改造计划有 22328 套/户，其中曹县有 5400 套。

2019 年 11 月 13 日，菏泽市住房和城乡建设厅、菏泽市发展和改革委员会、菏泽市财政局、菏泽市自然资源局核发《关于公布 2020 年菏泽市城镇棚户区改造公租房保障计划任务和项目的通知》，载明曹县有 5400 套被列入 2020 年菏泽市城镇棚户区改造项目清单。

2023 年 12 月 15 日，曹县汇鑫建设置业有限公司将曹县古都家园东区保障安居工程建设项目在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案，备案代码：2312-371721-89-01-640756。

2021 年 6 月 7 日，曹县自然资源和规划局向曹县汇鑫建设置业有限公司核发鲁（2022）曹县不动产权第 0005888 号证书，载明曹县汇鑫建设置业有限公司对曹县磐石街道办事处东关北社区（浙江路以南）的面积 50153 平方米的土地具有使用权，用途为城镇住宅用地。

2022 年 1 月 4 日，曹县自然资源和规划局向曹县汇鑫建设置业有限公司核发鲁（2022）曹县不动产权第 0000490 号证书，载明曹县汇鑫建设置业有限公司对曹县磐石街道办事处东关北社区（浙江路以南）的面积 13872 平方米的土地具有使用权，用途为城镇住宅用地。

2023 年 12 月 25 日，曹县行政审批服务局就曹县古都家园东区保障安居工程建设项目向曹县汇鑫建设置业有限公司

颁发中华人民共和国建设用地规划许可证,载明本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2024 年 1 月 5 日,曹县行政审批服务局就曹县古都家园东区保障安居工程建设项目向曹县汇鑫建设置业有限公司颁发中华人民共和国建设工程施工许可证,载明本建设工程符合施工条件,准予施工。

2023 年 12 月 29 日,曹县行政审批服务局就曹县古都家园东区保障安居工程建设项目向曹县汇鑫建设置业有限公司颁发中华人民共和国建设工程规划许可证,载明本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2025 年 2 月 11 日,菏泽市生态环境局曹县分局核发《关于曹县汇鑫建设置业有限公司曹县古都家园东区保障安居工程建设项目环评手续的证明》,载明项目不在环境敏感区,无需办理建设项目环境影响评价文件。

#### (四) 项目规模与主要建设内容

项目位于山东省菏泽市曹县,项目总占地面积 60677.1 平方米(91.02 亩),总建筑面积 174746.8 平方米,地上建筑面积 133131.4 平方米,其中公建建筑面积 2663 平方米;地下建筑面积 41614.4 平方米,地下车位数量 920 个,储藏室数量 920 个,绿地率 38%,容积率 2.2。该项目符合国家产业政策,不属于限制类或淘汰类项目。



## （五）项目建设期限

自 2024 年 1 月开工建设，至 2026 年 12 月完成竣工验收工作。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

1、国家计委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第二版）；

2、国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》；

3、中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》；

4、《山东省建设工程造价管理办法》；

5、《山东省建筑安装工程费用项目组成》；

6、《山东省建设工程费用定额》；

7、《山东省建筑安装工程费用及计算规则》；

8、土建及设备材料购置按市场询价估列；

9、菏泽市工程造价相关规定；

10、现行投资估算的其他有关规定；

11、该片区房屋征收补偿办法。

12、《可行性研究报告》

### （二）资金筹措方案

## 1、资金筹措原则

(1) 通过自筹投入一定资本金，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

本项目估算总投资 62,899.00 万元，其中，项目单位自有资金 32,899.00 万元，本期拟发行专项债券 3,400.00 万元，后续拟发行 26,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	62,899.00	100.00%	
一、资本金			
（一）自有资金	32,899.00	52.30%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	30,000.00	47.70%	
（一）已发行专项债券	-		
（二）本期拟发行专项债券	3,400.00		
（三）后续拟发行专项债券	26,600.00		

## 三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

### （一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	77,493.08				9,388.68					68,104.40	—
经营活动支出	B	25,027.26				6,213.77					18,813.49	
支付的各项税费	C	—										
经营活动现金净流量	D=A-B-C	52,465.82	—	—	—	3,174.91	—	—	—	—	49,290.91	—
二、投资活动产生的现金	—	—										
建设成本支出	E	62,763.00	2,511.17	21,986.11	38,265.72							
流动资金支出	F	136.00	—	—	136.00							
投资活动现金净流量	G=E-F	-62,899.00	-2,511.17	-21,986.11	-38,401.72	—	—	—	—	—	—	—
三、融资活动产生的现金	—	—										
资本金 (自有资金)	H	32,899.00	2,511.17	18,586.11	11,801.72							
专项债券	I	30,000.00	—	3,400.00	26,600.00							
银行借款	J	—										
偿还债券本金	K	30,000.00							—	—	3,400.00	26,600.00
偿还银行借款本金	L	—										
支付债券利息	M	8,264.00				1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,064.00
支付银行借款利息	N	—										
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	24,635.00	2,511.17	21,986.11	38,401.72	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-4,600.00	-27,664.00
四、期初现金	P		—	—	—	—	1,974.91	774.91	-425.09	-1,625.09	-2,825.09	41,865.82

期内现金变动	Q=D+G+O	41,865.82	-	-	-	1,974.91	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	44,690.91	-27,664.00
五、期末现金	R=P+Q	41,865.82	-	-	-	1,974.91	774.91	-425.09	-1,625.09	-2,825.09	41,865.82	14,201.82



## （二）应付本息情况

本期拟发行专项债券 3,400.00 万元, 2026 年续发 26,600.00 万元, 假设债券期限为 7 年, 利率为 4%, 在债券存续期每年支付债券利息, 到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025	-	3,400.00		3,400.00	4%		-
2026	3,400.00	26,600.00		30,000.00	4%	136.00	136.00
2027	30,000.00			30,000.00	4%	1,200.00	1,200.00
2028	30,000.00			30,000.00	4%	1,200.00	1,200.00
2029	30,000.00			30,000.00	4%	1,200.00	1,200.00
2030	30,000.00		-	30,000.00	4%	1,200.00	1,200.00
2031	30,000.00		-	30,000.00	4%	1,200.00	1,200.00
2032	30,000.00		3,400.00	26,600.00	4%	1,200.00	4,600.00
2033	26,600.00		26,600.00	-	4%	1,064.00	27,664.00
合计		30,000.00	30,000.00			8,400.00	38,400.00

## （三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 52,465.82 万元, 融资本息合计 38,400.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.37。

## 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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务, 确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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

#### 1、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

#### 2、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成。

#### 3、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

### （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存在一定的风险。如果政策变更，增加土地收益扣除出本，直接关系到项目运营成本。

# 六、项目事前绩效评估

## （一）项目概况

曹县古都家园东区保障安居工程建设项目实施单位为曹县汇鑫建设置业有限公司，本项目拟申请专项债券3亿元用于项目建设。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性：

（1）项目的建设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

城市棚户区居民中低收入家庭比例高，特别是下岗失业、退休职工比较集中，群众要求改造的呼声强烈。实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。因此，棚户区改造是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，是将城市建设发展成



果惠及更多百姓，很好地体现以人为本执政理念的需要。

（2）项目的建设是完善城市基础设施配套，盘活土地资源，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

棚户区土地利用效率低，居民改善居住条件的诉求强烈，棚户区改造对于落后城区土地利用效率提高、居民居住条件改善、住宅供应增加方面将意义显著，通过棚户区改造可以优化配置土地资源，改棚户、建高楼，提升容积率，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活存量土地，提高土地的使用价值，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力。也将有效缓解部分城市土地紧张、住房供应不足和房价上涨压力。

改造后的棚户区可以带动城市基础设施建设，从而带动周边地块盘活，有利于城市的总体规划，改善城市整体形象，提高城市竞争力，推进城市协调、健康发展。

（3）项目的建设是促进经济社会协调发展的有效途径

棚户区是城市发展矛盾的集中体现，也是影响城市幸福感的最根本因素。古人讲“宅者人之本”、“人因宅而立”。对于广大老百姓来说，安居才能乐业。居者有其屋，是群众最基本的幸福追求。把群众的所求、所需、所盼始终装在心里，一切



以群众的期盼为出发点和落脚点，才能把城市建设好、改造好，群众才会感到幸福。大量存在的棚户区，是影响群众幸福感的最迫切问题。棚户区是历史欠账。棚户区中的群众，在计划经济时期，为支援地方经济建设和企业发展做出了巨大贡献。这些职工群众依然居住在简陋的棚户区里，吃水难、排污难、取暖难、入厕难，环境十分恶劣，无“幸福”可言。棚户区条件差给群众带来了强烈的心理反差。棚户区削弱了对城市的认同感。通过棚改，让市民住上了宽敞的新房子，不仅居住条件发生了质的飞跃，而且家庭财产有了大幅增加。对市民来说，这就是最大的幸福。抓好棚户区改造，是科学发展的回归，是尊严的回归，是民生的回归。

## 2、项目实施的公益性：

（1）棚户区改造是完善城市功能、加快推进城镇化进程的客观要求

棚户区安全隐患突出，影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，增强城市承载能力，提升城市品位；有利于优化土地资源配置和集约利用土地，加快推进城镇化进程；可以改变城市基础设施条件，完善城市功能，改善地区原先落后的环境面貌，提升文明和谐社区的创建水平。

(2) 棚户区改造是促进经济社会协调发展、维护本区社会和谐稳定的有效途径

实施棚户区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，减少不稳定因素，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。通过棚户区改造，能够使多数普通群众告别棚户区后搬迁上楼，可以起到稳定民心的积极作用。

### 3、项目实施的收益性

本项目专项债券本息优先从自身项目现金流入中偿还，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

### 4、项目投资合规性：

2023 年 12 月 15 日，曹县汇鑫建设置业有限公司将曹县古都家园东区保障安居工程建设项目在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案，备案代码：2312-371721-89-01-640756。

### 5、项目成熟度

2019 年 11 月 7 日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省自然资源厅核发《关于公布 2020 年我省城镇棚户区改造公租房保障计划任务的通知》，载明 2020 年山东省城镇棚户区改造公租房保障计划表内菏泽市棚户区改造计划有 22328 套/户，其中曹县有 5400 套。

2019 年 11 月 13 日，菏泽市住房和城乡建设厅、菏泽市发展和改革委员会、菏泽市财政局、菏泽市自然资源局核发《关于公布 2020 年菏泽市城镇棚户区改造公租房保障计划任务和项目的通知》，载明曹县有 5400 套被列入 2020 年菏泽市城镇棚户区改造项目清单。

2023 年 12 月 15 日，曹县汇鑫建设置业有限公司将曹县古都家园东区保障安居工程建设项目在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案，备案代码：2312-371721-89-01-640756。

2021 年 6 月 7 日，曹县自然资源和规划局向曹县汇鑫建设置业有限公司核发鲁（2022）曹县不动产权第 0005888 号证书，载明曹县汇鑫建设置业有限公司对曹县磐石街道办事处东关北社区（浙江路以南）的面积 50153 平方米的土地具有使用权，用途为城镇住宅用地。

2022 年 1 月 4 日，曹县自然资源和规划局向曹县汇鑫建设置业有限公司核发鲁（2022）曹县不动产权第 0000490 号证书，载明曹县汇鑫建设置业有限公司对曹县磐石街道办事处东关北社区（浙江路以南）的面积 13872 平方米的土地具有使用权，用途为城镇住宅用地。

2023 年 12 月 25 日，曹县行政审批服务局就曹县古都



家园东区保障安居工程建设项目向曹县汇鑫建设置业有限公司颁发中华人民共和国建设用地规划许可证,载明本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2024 年 1 月 5 日,曹县行政审批服务局就曹县古都家园东区保障安居工程建设项目向曹县汇鑫建设置业有限公司颁发中华人民共和国建设工程施工许可证,载明本建设工程符合施工条件,准予施工。

2023 年 12 月 29 日,曹县行政审批服务局就曹县古都家园东区保障安居工程建设项目向曹县汇鑫建设置业有限公司颁发中华人民共和国建设工程规划许可证,载明本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2025 年 2 月 11 日,菏泽市生态环境局曹县分局核发《关于曹县汇鑫建设置业有限公司曹县古都家园东区保障安居工程建设项目环评手续的证明》,载明项目不在环境敏感区,无需办理建设项目环境影响评价文件。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

该该项目总投资为 62,899.00 万元,其中申请地方政府专项债券 30,000.00 万元,其余由建设单位自筹解决。资金来源稳定可靠。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性



本项目主要为土地出让收益,根据政府出具证明性材料扣除教育资金、失地农民社保金,项目预期净收益 52,465.82 万元。

#### 8、债券资金需求合理性

对于项目融资成本的覆盖倍数 1.37 倍,项目收益可以覆盖融资成本,资金偿还能力较强,风险较低。符合发债要求。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目总融资成本约为 38,400.00 万元。本项目用于资金平衡土地相关收益为 52,465.82 万元。预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为 1.37 倍。项目收益能够覆盖融资成本,保障程度较高。项目建设规模大,需防范建设资金不到位的风险。成立财务小组提前做好年度资金计划安排,保证建设资金及时到位。

#### 10、绩效目标合理性

本项目的建设符合曹县城市发展总体规划,项目的建设可推动曹县经济发展和社会进步,促进社会可持续发展,对提升曹县整体竞争实力产生重要影响,为未来周边产业、商贸活动增长提供了强劲动力,具有明显的社会效益和经济效益。

### (三) 评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 52,465.82 万

元，融资本息合计 38,400.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.37，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。