

成武县石化小区保障安居工程项目实施方案

项目单位：成武县启明国有资产运营有限责任公司

主管部门：成武县财政局

财政部门：成武县财政局

2025 年 3 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

成武县石化小区保障安居工程项目

(二) 立项单位

本项目立项单位成武县启明国有资产运营有限责任公司，统一社会信用代码：9137172389257582G；法定代表人：陈庆伟；住所：山东省菏泽市成武县永昌街道办事处伯乐大街东段路南财政局院内；经营范围：国有资产的运营，城市基础设施建设，房地产开发，建筑工程施工，建材的销售，土地储备。(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

2016年10月21日，山东省住房和城乡建设厅、山东发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省自然资源厅颁发《关于公布2016年棚户区改造第三批调整项目的通知》，载明成武石化小区为棚户区改造项目。

2018年8月15日，成武县发展和改革局核发《关于成武县成泰一区.石化小区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》，载明成武县启明国有资产运营有限责任公司作为项目法人，负责项目的组织、实施和管理。

2023年1月6日，成武县启明国有资产运营有限责任公司将成武县石化小区保障安居工程在山东省投资项目在线审

批监管平台进行备案，项目代码：2301-371723-89-01-470757。

2023 年 2 月 28 日，成武县自然资源和规划局向成武县启明国有资产运营有限责任公司颁发鲁（2023）成武县不动产权第 0015958 号证书，载明成武县启明国有资产运营有限责任公司对坐落于古城街与寿峰路交叉口西南角的 18475 平方米的土地享有使用权，权利类型为出让。

2023 年 2 月 28 日，成武县自然资源和规划局向成武县启明国有资产运营有限责任公司颁发鲁（2023）成武县不动产权第 0015963 号证书，载明成武县启明国有资产运营有限责任公司对坐落于古城街与寿峰路交叉口西南角的 35707 平方米的土地享有使用权，权利类型为出让。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目建设地点为成武县古城街以南，寿峰路以西，总占地面积 34553 平方米，总建筑面积 99900，其中地上建筑面积 67885 平方米，储藏室建筑面积 7600 平方米、地下车库建筑面积 24415 平方米，容积率 2.0，建筑密度 23%，绿地率 30%。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 6 月至 2026 年 6 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

（1）国家发展计划委员会办公厅关于出版《投资项目可

行性研究指南（试用版）》的通知（计办投资〔2002〕15号）；

（2）国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（3）《建设项目投资估算编审规程》（CECA\GC1-2015）；

（4）《山东省建筑工程概算定额》；

（5）《山东省安装工程概算定额》；

（6）《山东省市政工程概算定额》及配套计价文件；

（7）《山东省园林绿化工程消耗量定额》（2016年）及配套计价文件；

（8）有关生产及销售厂家对设备及材料的报价和设备及材料的市场价格信息。

（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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 31,520.00 万元，其中，项目单位自有资金 19,520.00 万元，本期拟发行专项债券 12,000.00 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	31,520.00	100%	
一、资本金	19,520.00	61.93%	
（一）自有资金	19,520.00		
（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）	12,000.00	38.07%	
（一）已发行专项债券	-		
（二）本期拟发行专项债券	12,000.00		
（三）后续拟发行专项债券			

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	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一、经营活动产生的现金	—	—										
经营活动收入	A	22,650.11	—	—	—	—	—	—	—	—	—	22,650.11
经营活动支出	B	325.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	325.00
支付的各项税费	C	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
经营活动现金净流量	D=A-B-C	22,325.11	—	—	—	—	—	—	—	—	—	22,325.11
二、投资活动产生的现金	—	—										
建设成本支出	E	31,040.00	3,104.00	6,208.00	18,624.00	3,104.00	—	—	—	—	—	—
流动资金支出	F	480.00	—	—	—	480.00	—	—	—	—	—	—
投资活动现金净流量	G=E-F	-31,520.00	-3,104.00	-6,208.00	-18,624.00	-3,584.00	—	—	—	—	—	—
三、融资活动产生的现金	—	—										
资本金 (自有资金)	H	19,520.00	3,104.00	6,208.00	6,624.00	3,584.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	-2,400.00
专项债券	I	12,000.00	—	—	12,000.00	—	—	—	—	—	—	—

项目/年度	公式	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	12,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,880.00	-	-	-	-	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
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	16,640.00	3,104.00	6,208.00	18,624.00	3,584.00	-	-	-	-	-	-14,880.00
四、期初现金	P	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	7,445.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,445.11
五、期末现金	R=P+Q	7,445.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,445.11

（二）应付本息情况

1.专项债券

本期拟发行专项债券 12,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%，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	-	12,000.00		12,000.00	4.00%		-
2026	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2027	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2028	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2029	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2030	12,000.00		-	12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2031	12,000.00		-	12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2032	12,000.00		12,000.00	-	4.00%	480.00	12,480.00
合计		12,000.00	12,000.00			3,360.00	15,360.00

（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 22,325.11 万元，融资本息合计 15,360.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.45。

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.项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目管理部门的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等也会对项目建设产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2.风险控制措施

（1）深化各阶段设计方案，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；

（2）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，确保工程的质量与进度，通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款）切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）与项目收益相关的风险

1.利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，

市场利率存在波动的可能性。

2.流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

3.运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

4.偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自建设项目运营收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但未来运营收益的实现易受项目实施进度、市场供应等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

5.税务风险

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5号）规定，企业和个人取得专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税，发行人无法保

证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

成武县石化小区保障安居工程项目，实施单位是成武县启明国有资产运营有限责任公司，本次拟发行 12,000.00 万元用于项目建设，年限为 7 年。

（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。

（4）项目的建设是完善城市功能、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。

（5）项目的建设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。

综上所述，项目的建设符合各级建设发展规划的要求，是其精神和发展原则的具体贯彻和落实，是一项实实在在的民生工程，项目的建设十分必要。

2. 项目实施的公益性

首先，解决了群众的现实困难。棚户区的居民大多数无力改善居住现状。在我们的社会任何人都享有居住的权利，经济社会的发展成果，应该为全体社会成员所共享。棚户区改造利用政府补贴的形式，改变了棚户区居民的居住条件，使棚户区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活现状都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，改善了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

其次，改变了城镇的面貌，体现了人与环境的和谐发展。棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新建的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。和谐社会是人与人所创造的社会环

境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了社会的精神状态，良好的精神面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对城市的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会的和谐发展。

再次，化解了社会矛盾，促进了社会稳定。棚户区居住混乱、管理困难、生活贫困使这里成为犯罪的多发地区，偷窃、抢劫时有发生，人与人之间的关系也比较紧张，冲突不断，成为城市转型过程中社会稳定的隐患。棚户区的改造，变无序为有序，不仅使棚户区居民的生活环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理，遏制了犯罪的产生。人人有其屋，缓和了群众之间以及政府与群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

3. 项目实施的收益性

本项目建设资金来源于项目资本金及发债募集资金。通过对项目收入以及相关营业成本估算，债券存续期间，本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 22,325.11 万元，融资本息合计 15,360.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.45，项目收益可以覆盖融资成本。

综合以上分析，项目各项偿债能力分析指标均符合要求，具备偿债能力，能够保证在偿还期内还清所有融资。

4. 项目投资合规性

2018年8月15日，成武县发展和改革局核发《关于成武县成泰一区.石化小区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》，载明成武县启明国有资产运营有限责任公司作为项目法人，负责项目的组织、实施和管理。

5. 项目成熟度

2016年10月21日，山东省住房和城乡建设厅、山东发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省自然资源厅颁发《关于公布2016年棚户区改造第三批调整项目的通知》，载明成武石化小区为棚户区改造项目。

2018年8月15日，成武县发展和改革局核发《关于成武县成泰一区.石化小区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》，载明成武县启明国有资产运营有限责任公司作为项目法人，负责项目的组织、实施和管理。

2023年1月6日，成武县启明国有资产运营有限责任公司将成武县石化小区保障安居工程在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案，项目代码：2301-371723-89-01-470757。

2023年2月28日，成武县自然资源和规划局向成武县启明国有资产运营有限责任公司颁发鲁（2023）成武县不动产权第0015958号证书，载明成武县启明国有资产运营有限责任公司对坐落于古城街与寿峰路交叉口西南角的18475平方米的

土地享有使用权，权利类型为出让。

2023 年 2 月 28 日，成武县自然资源和规划局向成武县启明国有资产运营有限责任公司颁发鲁（2023）成武县不动产权第 0015963 号证书，载明成武县启明国有资产运营有限责任公司对坐落于古城街与寿峰路交叉口西南角的 35707 平方米的土地享有使用权，权利类型为出让。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目资金主要来源为项目资本金和发行专项债券。项目总投资 31,520.00 万元，其中资本金 19,520.00 万元，专项债融资 12,000.00 万元。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

项目数据的预测参考可研报告数据，现金流入及成本预测具有合理性。

8. 债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，本次拟发行债券资金 12,000.00 万元，与投资支出进度相匹配，需求合理。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

（1）项目偿债计划可行。

按照当前偿债计划，成武县人民政府指定偿债地块预期出让收益，到期还本时经营现金较为充裕。项目收益与融资本息总额的覆盖倍数达到 1.45，即能保障项目还本付息，又避免过

多资金闲置。

（2）偿债风险点

①项目建设相关风险及应对措施

项目建设相关风险见五、（一）

应对措施：

建立项目管理机构，完善企业管理制度，对规范项目管理进行详细、全面地约束，增强管理人员风险意识，提高项目管理风险的预见性，有效规避建设风险。

一是加强工程投资控制，工程设计阶段是决定投资控制目标的关键阶段，加强对初步设计、设计概算的审核。保证工程建设投资构成的完整性、合理性，根据项目总进度计划编制项目投资计划。重视工程量清单的审核及招标控制价的编制，选择合理的合同计价方式。

二是促进工程进度管理，项目建设前期加强可行性研究报告和初步设计的审核工作，要求设计进度节点，提前组织工程、设备招投标工作，施工前对设计图纸组织相关单位进行详细审核，减少工程实施过程中的变更。加强对设计、施工、监理单位的监督管理，严格控制进度计划中关键线路上关键工序的工期，适时进行计划调整，严格处理工程延误，及时采取纠偏措施督促和优化投入资源保证里程碑计划节点；定期将工程的进展情况梳理。

三是严抓工程质量管理，按照计划、实施、检查、处置的循环控制原理。以事前控制为基础，事中控制为重点，降低工程的质量风险。加强勘察设计阶段设计质量控制，建立健全的项目质量、技术管理制度，设立项目监理机构。施工前要求施工单位编制质量计划，审核并设置合理的质量控制点，对质量进行全面有效的监督管理。抓好工程中主要材料和主要设备的质量控制，严把建筑材料设备进场验收环节。在每道工序完成后，要按照规范及设计图纸要求组织设计、监理、建设和施工等单位对工序进行质量验收，尤其是对隐蔽工程的验收，不放过任何可能影响施工质量的环节。

项目收益相关风险见五、（二）。

应对措施：

一是建设单位抓紧落实资金来源，合理安排资金投入，合理编制单位预算，建立健全财务制度，加强经济核算，提高资金使用效益，保证项目的顺利按期实施，争取项目早实施，早发挥效益。

二是项目建成投产后，运营单位实行有效管理，及时应对内外部环境的变化，根据市场情况及时调整经营方针，实现运营收益的稳定持续增长。

10. 绩效目标合理性

绩效目标合理性《山东省政府专项债项目资金绩效管理办

法》（鲁财预〔2021〕53号），本项目设置立项、资金投入、按时完工、债券还本付息等多个指标。项目具有一定收益来源，能够覆盖融资本息，绩效目标合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 22,325.11 万元，融资本息合计 15,360.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.45，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券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。