

曹县打渔庄兵马俑片区安置房建设项目 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

2024 年 9 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

曹县打渔庄兵马俑片区安置房建设项目

（二）立项单位

单位名称：曹县汇鑫建设置业有限公司

单位地址：山东省菏泽市曹县文化路西段路北县商务中心
大楼 6 楼

单位性质：其他有限责任公司（国有控股）

法定代表人：马晓峰

开办资金：5.71 亿元

经营期限：2012 年 6 月 28 日至无固定期限

经营范围：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。

（三）项目规划审批

2021 年 1 月 6 日，菏泽市住房和城乡建设局、菏泽市发展和改革委员会、菏泽市财政局、菏泽市自然资源和规划局核

发《关于公布 2022 年菏泽市城镇棚户区改造公租房保障计划任务和项目清单的通知》，载明打渔庄片区在 2022 年棚户区改造项目清单内。

2022 年 10 月 21 日，曹县汇鑫建设置业有限公司将曹县打渔庄兵马楼安置房建设项目进行备案，载明项目代码:2210-371721-89-01-174419。

2023 年 4 月 14 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（2023）曹县不动产权第 0006941 号证书，载明曹县汇鑫建设置业有限公司对坐落于曹县磐石街道办事处三里庙社区（青岛路南侧）的土地享有使用权，核建住宅用地面积 49206 平方米，其他面积 3023 平方米。

2023 年 4 月 14 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（2023）曹县不动产权第 0006945 号证书，载明曹县汇鑫建设置业有限公司对坐落于曹县磐石街道办事处三里庙社区（青岛路东侧）的土地享有使用权，核建住宅用地面积 29605 平方米，其他面积 5443 平方米。

2023 年 12 月 1 日，曹县行政审批服务局就曹县打渔庄兵马楼安置房建设项目向县汇鑫建设置业有限公司颁发建设工程规划许可证（建字第 371721202310001 号），载明本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2023 年 1 月 16 日，曹县行政审批服务局就曹县打渔庄兵

马楼安置房建设项目向县汇鑫建设置业有限公司颁发建设用地规划许可证（地字第 371721202310001、371721202310002 号），载明本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2024 年 5 月 8 日，曹县行政审批服务局就曹县打渔庄兵马楼安置房建设项目向县汇鑫建设置业有限公司颁发建筑工程施工许可证（编号 3717212024050810、37172120240508201、37172120240508301、37172120240508401），载明本建筑工程符合施工条件，准予施工。

（四）项目规模与主要建设内容

计划安置 2000 套，建设资金由企业自筹解决。项目为新建，总占地面积 207.08 亩，总规划建筑面积 40.652 万平方米，其中地上建筑面积 30.372 万平方米，包括安置房面积 26.65 万平方米，商业面积 1.8 万平方米，公建、幼儿园及其他配套设施用房建筑面积 1.922 万平方米；地下建筑面积 10.28 万平方米，地下车位数量 2000 个。绿地率 38%，容积率 2.2。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 12 月至 2025 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- （1）《山东省建设工程概算定额》；
- （2）《山东省安装工程消耗量定额》；

- (3) 菏泽地区材料预算价格;
- (4) 邻近地区类似工程造价;
- (5) 项目《可行性研究报告》;
- (6) 《工程勘察设计收费标准》(2002 修订本);
- (7) 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》;
- (8)《国家发展改革委办公厅关于招标代理服务收费有关问题的通知》;
- (9)《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》。

(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。本项目总投资 178,579.58 万元，其中，项目单位自有资金 108,579.58 万元，本期拟发行专项债券 43,500.00 万元,后期拟发行 26,500.00 万元（预计后续发行金额不代表后续发行承诺）。

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	178579.58	100.00%	
一、资本金			
（一）自有资金	108579.58	60.80%	
（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）	70000.00	39.20%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	43500.00	24.36%	
（三）后续拟发行专项债券	26500.00	14.84%	
（四）银行融资			

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 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	302355.06									302355.06
经营活动支出	B	83257.67									83257.67
支付的各项税费	C	0.00									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	219097.39		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	219097.39
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E	175779.58	57881.49	77492.50	40405.59	0.00	0.00				
流动资金支出	F	2800.00			2800.00						
投资活动现金净流量	G=E-F	-178579.58	-57881.49	-77492.50	-43205.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—										
资本金 (自有资金)	H	108579.58	57881.49	7492.50	43205.59	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	-14000.00
专项债券	I	70000.00		70000.00							
银行借款	J	0.00									
偿还债券本金	K	70000.00									70000.00
偿还银行借款本金	L	0.00									
支付债券利息	M	16800.00				2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00
支付银行借款利息	N	0.00									
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	91779.58	57881.49	77492.50	43205.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-86800.00
四、期初现金	P	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
期内现金变动	Q=D+G+O	132297.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	132297.39
五、期末现金	R=P+Q	132297.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	132297.39

（二）应付本息情况

专项债券

本期拟发行专项债券 43,500.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%；后续拟发行专项债券 26,500.00 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
2024		70000		70000	4.00%	0	0
2025	70000			70000	4.00%	2800	2800
2026	70000			70000	4.00%	2800	2800
2027	70000			70000	4.00%	2800	2800
2028	70000			70000	4.00%	2800	2800
2029	70000			70000	4.00%	2800	2800
2030	70000			70000	4.00%	2800	2800
2031	70000		70000	0	4.00%	2800	72800
合计		70000	70000			19600	89600

（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 219,097.39 万元，融资本息合计 89,600.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.45。

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、法律风险

项目用地取得土地使用权的法律手续现状描述

（1）项目用地现状

①土地所有权归属：国有用地

②土地使用权归属：曹县人民政府

③项目用地现状的文件：拟拆迁单位、居民均有产权证和土地使用权证，无悬而未决的法律纠纷。

（2）项目用地规划

①项目用地规划用途：拟规划建设曹县棚户区改造工程

2、经济风险

经济风险因国民经济状况变化因素主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定因素。包括：市场供求风险、财务风险、地价风险、融资风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

本项目区域位置优越，棚户区改造符合国家政策，区域经

济发展稳定，因此不会产生经济风险。

3、技术风险

技术风险是指由于科学技术的进步、技术结构以及相关变量的变动给投资单位可能带来的损失。包括：建筑材料改变和更新的风险、建筑施工技术和工艺革新的风险、建筑设计变动或计算失误的风险、设备故障或损坏的风险、建筑生产力因素短缺风险、施工事故风险。

本项目要充分利用先进的建筑技术，避免因技术原因为工程带来风险。

（二）与项目收益相关的风险

土地出让收益达不到预期风险。项目偿债来源是土地出让收益。国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策的变化会导致对未来土地出让计划和出让收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

曹县打渔庄兵马楼片区安置房建设项目，项目实施单位为曹县汇鑫建设置业有限公司，项目拟发行专项债券金额为

70,000.00 万元，本次拟发行 43,500.00 万元，年限为 7 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）项目符合国家产业政策

曹县打渔庄兵马俑片区安置房建设项目，不属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中的限制类、淘汰类且符合国家有关法律法规和政策的规定，为允许类。

（2）项目建设符合国家和山东省发展规划

《国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》“第八篇 完善新型城镇化战略，提升城镇化发展质量”“第二十九章 全面提升城市品质”“第四节 完善住房市场体系和住房保障体系”中提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。”

《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》“第三十四章 全面提升城市品质”中提出“完善住房保障体系。坚持房子是用来住的不是用来炒的定位，加

快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让人民群众住有所居。增加保障性住房供给，有效解决困难群体和新市民住房问题。”

项目建设是城市发展的必由之路，符合国家政策和规划的要求，是必要的。

2. 项目实施的公益性

(1) 棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

(2) 棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了县财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为县城靓丽的风景。

(3) 棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，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，提高了城市的管理水平。

(4) 棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

(5) 棚户区改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

3. 项目实施的收益性

本项目主要偿债来源是土地出让收益，项目建设资金来源于项目资本金及发债募集资金。假设自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易，且于1年内全部出让完毕，以2019年至2021年GDP平均增长速度7.00%的100%计算土地价格的生长的情况下，调整使用债券资金项目本息覆盖倍数为3.5。预期土地

出让收入对应政府性基金收入能够合理保证偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

2022 年 10 月 21 日，取得《山东省建设项目备案证明》（2210-371721-89-01-114419）。

5. 项目成熟度

2022 年 10 月 21 日，取得《山东省建设项目备案证明》（2210-371721-89-01-114419）；

2023 年 12 月 1 日，取得曹县行政审批服务局《建设工程规划许可证》（建字第 371721202310001 号）；

2023 年 1 月 16 日，取得曹县行政审批服务局《建设用地规划许可证》（地字第 371721202310001 号 / 地字第 371721202310002 号）；

2024 年 5 月 8 日，取得曹县行政审批服务局《建筑工程施工许可证》（第 371721202405081101 号、第 371721202405081201 号、第 371721202405081301 号、第 371721202405081401 号）；

2023 年 4 月 14 日，取得不动产土地证（鲁（2023）曹县不动产权第 0006945 号），2023 年 4 月 19 日，取得不动产土

地证（鲁（2023）曹县不动产权第 0006941 号）。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目总投资 178,579.58 万元，发行专项债券募集资金 70,000.00 万元，其余部分企业自行筹集，资金筹集到位可行性强。

项目实施单位曹县汇鑫建设置业有限公司。曹县汇鑫建设置业有限公司公司注册资本 5.71 亿元，资金实力较为充足，有能力通过前期累计盈余资金、建设期运营结余资金、集团化融资等方式保障资金及时到位。

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，本次拟调入债券资金 43,500.00 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，转让土地实现的收益可用于偿债资金足以支付每年利息，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 2.45，即能保障项目项目还本付息，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进行梳理。

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环节。

②项目收益相关风险及应对措施

项目收益相关风险见五、（二）。

应对措施：

针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《财政部 住房城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，在专项债务限额内，通过申请新一期专项债券进行周转偿还。

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 219,097.39 万元，融资本息合计 89,600.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.45，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。