

2021年山东省（济宁市任城区新华新村棚户区改造项目）

棚改专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信综字（2021）第060117号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

二〇二一年五月十八日



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

2021年山东省（济宁市任城区新华新村棚户区改造项目）

棚改专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信综字（2021）第 060117 号

一、项目概述

（一）项目概况

2018-2020年山东省政府棚改专项债券发行的任城区棚改项目包中共有19个棚改项目，分别为杜庙片区棚户区改造项目、李庄片区棚户区改造项目、吴庄片区棚户区改造项目、李营街道驻地七村升级改造棚户区改造项目、苗营片区拆迁改造项目、南杨庄片区棚户区改造项目、牛屯片区棚户区改造项目、前中营片区棚户区改造项目、秦庄日用品市场片区棚户区改造项目、宋庙东黄西辛庄城边村改造项目、宋庄片区棚户区改造项目、谢营片区棚户区改造项目、济安台皇棚湾片区（一期）棚户区改造项目、水产路北片区棚户区改造项目、济安台皇棚湾片区（二期）棚户区改造项目、大三角片区棚户区改造项目、新华新村片区棚户区改造项目、八里庙片区二期棚户区改造项目、液压件厂片区棚户区改造项目。其中新华新村片区棚户区改造项目拆迁范围东至新华府、永基公馆西，南至太白西路，西至新华路，北至李楼新村，拆迁土地面积137,440.69平方米，可出让面积137,440.69平方米，拆迁房屋建筑面积180,000.00平方米，拆迁户数730户。

上述19个项目的资金需求及资金筹措如下表：



单位：万元

项目名称	投资总额	自有资金	贷款金额	拟发债金额	已发债金额	已调整发债金额	本期发债金额	后续发债金额
杜庙片区棚户区改造项目	203,095.28	62,851.28	120,244.00	20,000.00	13,000.00			7,000.00
李庄片区棚户区改造项目	105,597.97	48,597.97		57,000.00	15,000.00			42,000.00
吴庄片区棚户区改造项目	83,715.17	30,715.17	39,000.00	14,000.00	4,500.00			9,500.00
李营街道驻地七村升级改造棚户区改造项目	368,346.17	111,346.17		257,000.00	39,100.00			217,900.00
苗营片区拆迁改造项目	157,213.90	49,463.90	57,750.00	50,000.00	4,000.00			46,000.00
南杨庄片区棚户区改造项目	196,036.16	59,480.16	130,556.00	6,000.00	6,000.00			
牛屯片区棚户区改造项目	35,667.00	15,667.00		20,000.00	20,000.00			
前中营片区棚户区改造项目	239,804.65	75,204.65	139,600.00	25,000.00	25,000.00			



项目名称	投资总额	自有资金	贷款金	拟发债金	已发债	已调整	本期发	后续发债金额
秦庄日用品 市场片区棚 户区改造项 目	36,327.22	21,327.22		15,000.00				15,000.00
宋庙东黄西 辛庄城边村 改造项目	106,976.63	53,964.63		53,012.00	6,000.00			47,012.00
宋庄片区棚 户区改造项 目	83,645.87	38,645.87	7,000.00	38,000.00	4,500.00			33,500.00
谢营片区棚 户区改造项 目	376,931.84	153,579.84	123,352.00	100,000.00	74,500.00			25,500.00
济安台皇棚 湾片区（一 期）棚户区 改造项目	35,058.80	9,758.80	5,300.00	20,000.00	13,690.00			6,310.00
水产路北片 区棚户区改 造项目	201,355.56	81,355.56		120,000.00	1,110.00			118,890.00
济安台皇棚 湾片区（二 期）棚户区 改造项目	29,584.30	6,584.30		23,000.00	9,500.00			13,500.00
大三角片区 棚户区改造 项目	295,849.21	92,449.21	63,400.00	140,000.00	9,498.00			130,502.00
新华新村片 区棚户区改 造项目	284,476.08	63,115.08	81,361.00	140,000.00	50,902.00	19,000.00	23,100.00	46,998.00



项目名称	投资总额	自有资金	贷款金	拟发债金	已发债	已调整	本期发	后续发债金额
八里庙片区二期棚户区改造项目	297,170.46	90,637.46	196,533.00	10,000.00	2,000.00			8,000.00
液压件厂片区棚户区改造项目	66,541.14	20,003.54	16,537.60	30,000.00	1,000.00			29,000.00
合计	3,203,393.41	1,084,747.81	980,633.60	1,138,012.00	299,300.00	19,000.00	23,100.00	796,612.00

（二）新华新村片区棚户区改造项目项目实施单位

项目实施单位：山东任城融鑫发展有限公司。

（三）投资估算

新华新村片区棚户区改造项目总投资 284,476.08 万元，其中：新建小区费用 232,920.79 万元（工程费用 127,308.70 万元、工程其他费用 94,520.62 万元、基本预备费 11,091.47 万元），货币化安置 45,702.32 元，征地费用（拆迁补偿）5,852.97 万元。

（四）资金筹措方式

新华新村片区棚户区改造项目总投资 284,476.08 万元，项目建设单位自筹资金 63,115.08 万元，占总投资的 22.19%；贷款 81,361.00 万元，占总投资的 28.60%；计划通过发行债券募集资金 140,000.00 万元，专项债募集资金不用于货币化及拆迁补偿款，发行债券占总投资的 49.21%。具体情况如下：



资金需求及资金筹措表

单位：万元

项目名称	投资总额	自有资金	贷款金额	拟发债金额	已发债金额	已调整发债金额	本期发债金额	后续发债金额
新华新村片区棚户区改造项目	284,476.08	63,115.08	81,361.00	140,000.00	50,902.00	19,000.00	23,100.00	46,998.00

二、项目预期收益与融资平衡情况

（一）出让土地产生的净现金流入

杜庙片区棚户区改造项目可出让土地面积 146,666.67 平方米，李庄片区棚户区改造项目可出让面积 81,000.41 平方米，吴庄片区棚户区改造项目可出让面积 133,334.00 平方米，李营街道驻地七村升级改造棚户区改造项目可出让土地面积 1,770,675.52 平方米，苗营片区拆迁改造项目可出让面积 140,000.70 平方米，南杨庄片区棚户区改造项目可出让面积 153,334.10 平方米，牛屯片区棚户区改造项目可出让土地面积 46,666.90 平方米，前中营片区棚户区改造项目可出让土地面积 452,002.26 平方米，秦庄日用品市场片区棚户区改造项目可出让土地面积 22,000.00 平方米，宋庙东黄西辛庄城边村改造项目可出让面积 650,000.33 平方米，宋庄片区棚户区改造项目可出让面积 26,666.80 平方米，谢营片区棚户区改造项目可出让面积 193,334.30 平方米，济安台皇棚湾片区（一期）棚户区改造项目可出让面积 120,000.00 平方米，水产路北片区棚户区改造项目可出让面积



97,333.82 平方米，济安台皇棚湾片区（二期）棚户区改造项目可出让面积 61,733.64 平方米，大三角片区棚户区改造项目可出让面积 219,334.43 平方米，

新华新村片区棚户区改造项目可出让土地面积 137,440.69 平方米，八里庙片区二期棚户区改造项目可出让面积 470,002.35 平方米，液压件厂片区棚户区改造项目可出让面积 174,794.21 平方米。

选取参考地块时，本着土地用途性质一致、地块相邻的原则，李庄片区棚户区改造项目参照任城区原煤机厂供销总公司地块成交价（地价为 388.69 万元/亩），并以近三年任城区 GDP 平均增速 6.8%与 2019 年预测 GDP 增速 6.5%孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

杜庙片区棚户区改造项目参照任城区杜庙片区棚户区改造（回迁安置）A1 地块和 B1 地块成交价（地块平均价为 294.56 万元/亩），并以近三年任城区 GDP 平均增速 6.8%与 2019 年预测 GDP 增速 6.5%孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

吴庄片区棚户区改造项目参照任城区新华新村棚户区改造（回迁安置）E1 地块和 E1 地块成交价（地块平均价为 386.97 万元/亩），并以近三年任城区 GDP 平均增速 6.8%与 2019 年预测 GDP 增速 6.5%孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

李营街道驻地七村升级改造棚户区改造项目参照任城区原煤机厂供销总公司地块成交价（地价为 388.69 万元/亩），并以近三年任城区 GDP 平均增速 6.8%与 2019 年预测 GDP 增速 6.5%孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。



苗营片区拆迁改造项目参照任城区原煤机厂供销总公司地块成交价（地价为 388.69 万元/亩），并以近三年任城区 GDP 平均增速 6.8%与 2019 年预测 GDP 增速 6.5%孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

南杨庄片区棚户区改造项目参照任城区原煤机厂供销总公司地块成交价（地价为 388.69 万元/亩），并以近三年任城区 GDP 平均增速 6.8%与 2019 年预测 GDP 增速 6.5%孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

牛屯片区棚户区改造项目参照任城区南池公园南片区 A 地块成交价（地价为 466.58 万元/亩），并以近三年任城区 GDP 平均增速 6.8%与 2019 年预测 GDP 增速 6.5%孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

前中营片区棚户区改造项目参照任城区南池公园南片区 A 地块成交价（地价为 466.58 万元/亩），并以近三年任城区 GDP 平均增速 6.8%与 2019 年预测 GDP 增速 6.5%孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

秦庄日用品市场片区棚户区改造项目参照任城区秦庄片区日用品市场（棚户区改造回迁安置）A2 地块成交价（地价为 420.41 万元/亩），并以 2018 年任城区 GDP 目标增速计算 5 年后的土地价格。

宋庙东黄西辛庄城边村改造项目参照任城区原煤机厂供销总公司地块成交价（地价为 388.69 万元/亩），并以 2018 年任城区 GDP 目标增速计算 5 年后的土地价格。

宋庄片区棚户区改造项目参照任城区新华新村棚户区改造（回迁安置）E1 地



块和 E1 地块成交价均价（地块平均价为 386.97 万元/亩），并以近三年任城区 GDP 平均增速 6.8%与 2019 年预测 GDP 增速 6.5%孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

谢营片区棚户区改造项目参照任城区建设路西、仙营路南地块成交价（地价为 500.00 万元/亩），并以近三年任城区 GDP 平均增速 6.8%与 2019 年预测 GDP 增速 6.5%孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

济安台皇棚湾片区（一期）棚户区改造项目参照 2018 第 5 号-1 地块成交价（地价为 467.00 万元/亩），并以近三年任城区 GDP 平均增速 6.8%与 2019 年预测 GDP 增速 6.5%孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

水产路北片区棚户区改造项目参照相近地块成交价（地价为 738.00 万元/亩），并以近三年任城区 GDP 平均增速 6.8%与 2019 年预测 GDP 增速 6.5%孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

济安台皇棚湾片区（二期）棚户区改造项目参照 2018 第 5 号-1 地块成交价（地价为 467.00 万元/亩），并以 2018 年任城区 GDP 目标增速计算 5 年后的土地价格。

大三角片区棚户区改造项目参照 2018 第 5 号-1 地块成交价（地价为 467.00 万元/亩），并以 2018 年任城区 GDP 目标增速计算 5 年后的土地价格。

新华新村片区棚户区改造项目参照 2018 第 5 号-1 地块成交价（地价为 467.00 万元/亩），并以任城区 2019 年 GDP 目标增速计算 7 年后的土地价格。



济宁市任城区八里庙片区二期棚户区改造项目参照济宁市任城区 2019 年 4 月挂牌出让的编号为 2019 第 3 号-2 地块成交价（地价为 6,968.96 元/平方米），并以济宁市任城区 2019 年 GDP 目标增速计算 7 年后的土地价格。

济宁市任城区液压件厂片区棚户区改造项目参照济宁市任城区 2019 年 6 月挂牌出让的编号为 2019 第 13 号-3 地块成交价（地价为 8,279.77 元/平方米），并以济宁市任城区 2019 年 GDP 目标增速计算 7 年后的土地价格。

根据土地价格预测数据，上述 19 项棚户区改造项目到期土地出让金合计 4,785,469.83 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、土地出让业务费单位、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金后，加上商品房销售收益 500,550.12 元，该项目可用于资金平衡的土地收益为 4,387,238.53 万元。详见下表：

单位：万元

序号	项目	单位	金额
一	土地出让总金额	万元	4,785,469.83
二	扣减项目合计	万元	898,781.42
1	集体土地的社保费	万元	5,943.75
2	土地出让业务费	万元	48,973.82
3	农业土地开发资金	万元	5,402.09
4	廉租住房保障资金	万元	239,560.50
5	农田水利建设资金	万元	359,340.76
6	教育资金	万元	239,560.50
三	可出售商品房销售收益	万元	500,550.12
四	用于资金平衡土地相关收益	万元	4,387,238.53

（二）发行政府专项债券情况



任城区棚改项目包中的新华新村片区棚户区改造项目 2018 年山东省政府专项债券（七期）已发行 23,902.00 万元、利率 3.83%，发行期限为五年；2019 年山东省政府专项债券（三十八期）已发行 13,000.00 万元、利率 3.33%，发行期限为七年；2020 年山东省政府专项债券（五十三期）已发行 14,000.00 万元、利率 3.42%，发行期限为七年，前期发行的债券到期后由地方政府安排政府性基金收入偿还。

根据《山东省财政厅关于做好 2020 年部分新增专项债券项目用途调整（第二批）工作的通知》（鲁财债〔2020〕75 号），将 2020 年 1 月发行的济宁市任城区济宁引汶水入城任城段工程项目的额度 9,000.00 万元（2020 年山东省政府城乡市政基础设施及产业园建设专项债券（四期）-2020 年山东省政府专项债券（四期），债券期限 20 年，利率 3.67%）调整至任城区棚改项目包中的新华新村片区棚户区改造项目；将 2020 年 5 月发行的济宁市任城区公共卫生医疗救治中心（济宁市第二人民医院综合楼）建设项目的额度 10,000.00 万元（2020 年山东省政府农林水利及社会事业发展专项债券（七期）-2020 年山东省政府专项债券（三十三期），债券期限 20 年，利率 3.56%）调整至任城区棚改项目包中的新华新村片区棚户区改造项目。

杜庙片区棚户区改造项目、李庄片区棚户区改造项目、吴庄片区棚户区改造项目、李营街道驻地七村升级改造棚户区改造项目、苗营片区拆迁改造项目、南杨庄片区棚户区改造项目、牛屯片区棚户区改造项目、前中营片区棚户区改造项目、秦庄日用品市场片区棚户区改造项目、宋庙东黄西辛庄城边村改造项目、宋庄片区棚户区改造项目、谢营片区棚户区改造项目、济安台皇棚湾片区（一期）



棚户区改造项目、水产路北片区棚户区改造项目、济安台皇棚湾片区（二期）棚户区改造项目、大三角片区棚户区改造项目、新华新村片区棚户区改造项目、八里庙片区二期棚户区改造项目、液压件厂片区棚户区改造项目合计发行专项债券 1,138,012.00 万元(前期已发行 299,300.00 万元，前期调整 19,000.00 万元，本期发行 23,100.00 万元，后续发行 796,612.00 万元)，预计还本付息共计 1,445,614.35 万元。杜庙片区棚户区改造项目、吴庄片区棚户区改造项目、苗营片区拆迁改造项目、南杨庄片区棚户区改造项目、前中营片区棚户区改造项目、宋庄片区棚户区改造项目、谢营片区棚户区改造项目、济安台皇棚湾片区（一期）棚户区改造项目、大三角片区棚户区改造项目、新华新村片区棚户区改造项目、八里庙片区二期棚户区改造项目、液压件厂片区棚户区改造项目贷款本金共计 980,633.60 万元，各年利息共计 262,622.49 万元，本息合计 1,243,256.09 万元（详见下表）：

任城区棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		79,100.00		79,100.00		
2019 年	79,100.00	150,100.00		229,200.00	3,096.13	3,096.13
2020 年	229,200.00	89,100.00		318,300.00	7,969.89	7,969.89
2021 年	318,300.00	23,100.00		341,400.00	11,053.61	11,053.61
	341,400.00	796,612.00		1,138,012.00		
2022 年	1,138,012.00			1,138,012.00	43,842.09	43,842.09
2023 年	1,138,012.00		79,100.00	1,058,912.00	43,842.09	122,942.09
2024 年	1,058,912.00		34,100.00	1,024,812.00	40,812.56	74,912.56
2025 年	1,024,812.00			1,024,812.00	39,735.00	39,735.00



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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	1,024,812.00		116,000.00	908,812.00	39,668.40	155,668.40
2027年	908,812.00		70,100.00	838,712.00	35,872.20	105,972.20
2028年	838,712.00		23,100.00	815,612.00	33,474.78	853,186.78
	815,612.00		796,612.00	19,000.00		
2029年	19,000.00			19,000.00	686.30	686.30
2030年	19,000.00			19,000.00	686.30	686.30
2031年	19,000.00			19,000.00	686.30	686.30
2032年	19,000.00			19,000.00	686.30	686.30
2033年	19,000.00			19,000.00	686.30	686.30
2034年	19,000.00			19,000.00	686.30	686.30
2035年	19,000.00			19,000.00	686.30	686.30
2036年	19,000.00			26,000.00	686.30	686.30
2037年	19,000.00			19,000.00	686.30	686.30
2038年	19,000.00			19,000.00	686.30	686.30
2039年	19,000.00			19,000.00	686.30	686.30
2040年	19,000.00		19,000.00		686.30	19,686.30
小计		1,138,012.00	1,138,012.00		307,602.35	1,445,614.35
贷款			980,633.60		262,622.49	1,243,256.09
合计		1,138,012.00	2,118,645.60		570,224.84	2,688,870.44

预计济宁市任城区上述19项棚户区改造项目在本期债券存续期第7年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数1.63，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

三、总体评价结果

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，本期债券募集资金投资项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以本期债券募集资金投资项目改造地块中可用于出让的土地挂牌交易产生的现



金流作为还本付息的资金来源。通过对项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

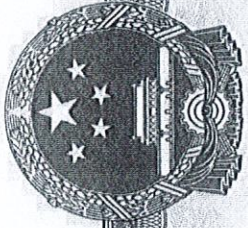
本专项评价报告仅供发行人本次 2021 年山东省（济宁市任城区新华新村棚户区改造项目）棚改专项债券（一期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

二〇二一年五月十八日



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91370800075755221Q

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、监
管信息



名称	和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济宁分所	成立日期	2013年07月15日
类型	特殊普通合伙分支机构	营业期限	2013年07月15日至2033年04月23日
负责人	陈慧	营业场所	山东省济宁市供销路41号



经营范围
审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（涉及许可经营的须凭许可证或批准文件经营）



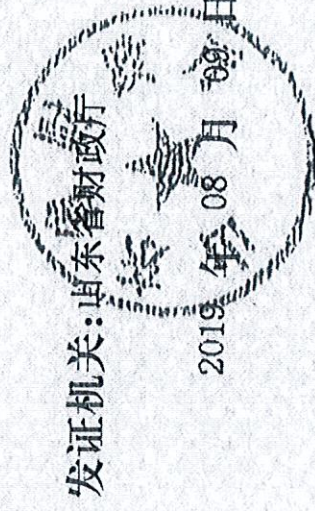
登记机关

2019年08月08日

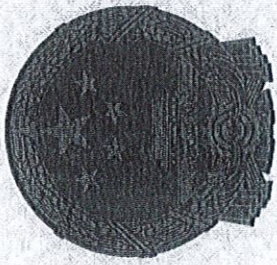
证书序号: NO. 506349

说明

1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予设立分所执行行业业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济宁分所

负责人: 陈慧

办公场所: 山东省济宁市供销路41号

分所编号: 370100013703

批准设立文号: 鲁财会(2013)23号

批准设立日期: 2013-06-24