

郓城县南城名苑住宅小区建设项目 实施方案

项目单位：郓城县水浒城市建设投资有限公司

主管部门：郓城县房产服务中心

财政部门：郓城县财政局

2024年9月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

郓城县南城名苑住宅小区建设项目

(二) 立项单位

单位名称：郓城县水浒城市建设投资有限公司

单位地址：郓城县临城路 68 号

单位性质：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：赵立亮

注册资本：194600 万元

经营期限：2012-08-13 至无固定期限

经营范围：房地产开发经营；旧城改造；新农村建设；投资开发与资产管理；建筑工程安装施工；水利工程施工；保障性住房建设；建筑材料销售。（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

2021 年 11 月 2 日，《山东省建设项目备案证明》，郓城县南城名苑住宅小区建设项目在山东省投资项目在线审批监管平台完成备案，项目代码：2111-371725-04-01-463604。

2021 年 11 月 12 日，郓城县行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》（地字第 371725202100032 号），经审核，该建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2023 年 1 月 12 日，郓城县行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》(编号 371725202304120101)，经审查，该建筑工程符合施工条件，准予施工。

2022 年 2 月 27 日，郓城县行政审批服务局颁发《建设工程规划许可证》(建字第 371725202200008 号)，经审核，该建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

取得鲁(2023)郓城县不动产权第 0077764 号不动产权证书。

取得鲁(2021)郓城县不动产权第 0117894 号不动产权证书。

取得鲁(2021)郓城县不动产权第 0117888 号不动产权证书。

(四) 项目规模与主要建设内容

建设地点:本项目位于郓城县金河路以南、东门街以西、忠义路以北、胜利街以东。占地面积:74829 平米,建筑总面积 246414.18 平米,其中:18 层安置房 18 栋总建筑面积:180501.19 平方米;配套商业建筑面积:12054.39 平方米;地下车库等建筑物的建筑面积共:53,858.60 平方米。

(五) 项目建设期限

本项目开工日期为 2022 年 6 月,预计竣工验收为 2025

年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

1. 《建设项目经济评价方法与参数》;
2. 《投资项目可行性研究指南》(试用版);
3. 《山东省建筑工程概算定额》、《山东省安装工程概算定额》和《山东省建设工程概算费用编制规定》(2018 版);
4. 《山东省建筑工程消耗量定额》《山东省安装工程消耗量定额》、《山东省建设工程费用组成及计算规则》((2016 版);
5. 《山东省建筑工程价目表》、《山东省安装工程价目表》(2018 年);
6. 设备及材料按现行市场价格估算;
7. 项目所在地类似工程建设经济指标。

(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

项目投资总额 160,848.42 万元, 资金筹措包括项目单位自

筹、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 90,848.42 万元，拟发行专项债券 70,000.00 万元；2024 年 8 月 15 日，已发行专项债券 28,000.00 万元，本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，后续拟发行专项债券 40,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	160,848.42	100.00%	
一、资本金	90,848.42	56.48%	
（一）自有资金	90,848.42		
（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）	70,000.00	43.52%	
（一）已发行专项债券	28,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	40,000.00		
（四）银行融资			

（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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	110,105.50										110,105.50	
经营活动支出	B	-								-			
支付的各项税费	C	-											
经营活动现金净流量	D=A-B-C	110,105.50										110,105.50	
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	160,169.22	22,705.66	25,075.53	38,116.84	74,271.18							
流动资金支出	F	679.20				679.20							
投资活动现金净流量	G=E-F	-160,848.42	-22,705.66	-25,075.53	-38,116.84	-74,950.38							
三、融资活动产生的现金	—												
资本金 (自有资金)	H	90,848.42	22,705.66	25,075.53	8,116.84	34,950.38	2,279.20	2,279.20	2,279.20	2,279.20	2,279.20	-11,396.00	
专项债券	I	70,000.00			30,000.00	40,000.00							
银行借款	J												
偿还债券本金	K	70,000.00										30,000.00	40,000.00
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	15,275.20					2,279.20	2,279.20	2,279.20	2,279.20	2,279.20	2,279.20	1,600.00
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	75,573.22	22,705.66	25,075.53	38,116.84	74,950.38	-	-	-	-	-	-43,675.20	-41,600.00
四、期初现金	P												66,430.30
期内现金变动	Q=D+G+O	24,830.30										66,430.30	-41,600.00
五、期末现金	R=P+Q	24,830.30										66,430.30	24,830.30

(二) 应付本息情况

本项目拟发行地方政府专项债券 70,000.00 万元，其中 2024 年 8 月 15 日已发行 28,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.14%；本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4%；后续拟发行专项债券 40,000.00 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	债券融资利 率	应付利息	还本付息 合计
2024		30,000.00		30,000.00	4.00%	0.00	0.00
2025	30,000.00	40,000.00		70,000.00	2.14%/4.00%	679.20	679.20
2026	70,000.00	0.00		70,000.00	2.14%/4.00%	2,279.20	2,279.20
2027	70,000.00			70,000.00	2.14%/4.00%	2,279.20	2,279.20
2028	70,000.00			70,000.00	2.14%/4.00%	2,279.20	2,279.20
2029	70,000.00			70,000.00	2.14%/4.00%	2,279.20	2,279.20
2030	70,000.00			70,000.00	2.14%/4.00%	2,279.20	2,279.20
2031	70,000.00		30,000.00	40,000.00	2.14%/4.00%	2,279.20	32,279.20
2032	40,000.00		40,000.00	0.00	4.00%	1,600.00	41,600.00
合计		70,000.00	70,000.00			15,954.40	85,954.40

(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 110,105.50 万元，融资本息合计 85,954.40 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.28。

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. 项目建设前期风险主要集中在初步设计方案、设计概算、施工招投标环节。项目前期设计水平限制考虑不周全,设计输入沟通不充分,导致初步设计方案不完善,未及时发现建设漏项和设计差错;设计概算中工程量计算的多算、重算,工程量清单的漏项等,采用的定额水平、人材机等基础价格的不合理;工程设备规格、数量、配置与配套设计或工艺要求不匹配,造成设备的增减,价格偏差性等;概算费用构成编制的不完整或深度不够等造成建设阶段投资预算不准确,施工企业对工程成本控制的不重视,项目实施的合同条款不明造成工程索赔等都会产生投资风险。

2. 工程项目进度风险的影响因素有审批周期长,设计和招投标等相关工作不及时,压缩工程建设工期;项目设计时考

考虑不周，各专业配合不足，造成施工过程中的方案调整或设计变更多，或设计变更方案滞后；施工单位人员不足（或不稳定），施工组织不合理，材料供应不及时，工程施工各工序难以全面铺开；与设计方、施工方、监理方的协调不足，或公司内各技术管理人员间协调与配合不充分；材料、设备的性能和工艺要求的特殊性不能及时到货，或设备到货后的配套设施与原设计不匹配的调整；复杂的工程地质或风沙、雨雪天气等自然因素，导致工程进度拖延不能按计划时点验收，延期投产造成收入延迟取得。

3. 工程质量风险主要影响因素有项目设计方案缺陷；项目建设过程中对监理单位、施工单位监管不到位，施工单位的偷工减料；工程质量不满足质量验收规范或材料、设备采购不满足工程的质量要求；建设过程中的施工方、监理方、设计方质量意识淡薄等现象，导致工程质量不合格造成安全事故或直接经济损失；工程后期复位纠偏、加固补强等补救措施和返工所产生的经济损失及工期拖延；永久性缺陷对工程建成后使用者造成的使用不便等。

（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

郓城县南城名苑住宅小区建设项目，项目实施单位为郓城县水浒城市建设投资有限公司，项目拟发行专项债券金额为70,000.00万元，本次拟发行2,000.00万元，年限为7年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）有助于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，是进一步加快改善民生的重大举措。

新时代，低收入群众人居环境整治的意义不仅在于改善低收入群众人居环境本身，更在于其重要的时代价值。本项目通过实施棚户区改造，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，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，本项目建设是一项保障民生、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) 是实施乡村振兴战略的重要组成部分。

党的十九大报告提出实施乡村振兴战略，坚持农业农村优先发展，按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系，加快推进农业农村现代化。2018年3月8日，习近平在参加十三届全国人大一次会议山东代表团审议时指出，要深刻认识实施乡村振兴战略的重要性和必要性，扎扎实实把乡村振兴战略实施好。“产业振兴、人才振兴、文化振兴、生态振兴、组织振兴”是习近平对实施乡村振兴战略目标和路径的明确指示。本项目的建设是实施乡村振兴战略，实现乡村生态振兴的重要组成部分。

(3) 是提升群众幸福感、维护郓城县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低矮、破旧平房，从而搬迁上楼，可以起到稳定民心的积极作用。

2. 项目实施的公益性

棚户区改造有利于促进我国住房保障体系的完善，其是有

效解决我国城镇被拆迁人群住房问题的重要途径。在当前构建和谐社会的背景下,安置住房的建设对于保障我国逐步庞大的弱势群体,和保障被拆迁对象的合法权益实现社会公平,具有非常重要的现实意义。棚户区改造项目作为社会非盈利公益性建设项目,社会效益较大。目前中国房地产市场正处在发展前期,市场的资源配置作用尚不能充分体现,在这个阶段,政府是住房保障的主导力量。棚户区改造的目的就是为了尽快增加住房的供给,政府发挥土地、资本等资源优势,直接建造安置房提供给被拆迁对象,用较短的时间使住房供应总量上升,解决被拆迁对象的居住需求问题,并可以在很大程度上缓解社会矛盾。由此,本项目的实施有着显著的社会效益和环境效益。

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2024年预测GDP速度5.5%的80%计算土地价格的增长的情况下,调整使用债券资金项目本息覆盖倍数为1.28。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. 项目投资建设合规性

2021年11月2日，取得山东省投资项目在线审批监管平台《山东省建设项目备案证明》项目代码2111-371725-04-01-463604，项目投资建设合规。

5. 项目成熟度

2018年9月28日，郓城县规划局复函《关于农机厂片区百货大楼南区块棚户区改造项目是否符合我县城乡总体规划和专项规划的函》，批复该项目符合我县城乡总体规划和专项规划。

2018年9月28日，郓城县发改局复函《关于农机片区百货大楼南区块棚户区改造项目是否符合我县国民经济和社会发展规划的函》，批复该项目符合我县国民经济和社会发展规划和年度计划。

2021年11月2日，取得山东省投资项目在线审批监管平台《山东省建设项目备案证明》项目代码2111-371725-04-01-463604；

2021年11月21日取得《建设用地规划许可证》（地字第371725202100032号）；

2022年1月27日取得《建设工程规划许可证》（建字第371725202200008号）；

2023年4月12日取得《建筑工程施工许可证》（编

号:371725202304120101);

不动产权证书, (鲁(2021)郓城县不动产权第 0117888 号、鲁(2021)郓城县不动产权第 0117894 号)、(鲁(2023)郓城县不动产权第 0077764 号)。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目总投资 160,848.42 万元, 发行专项债券募集资金 70,000.00 万元, 其余部分自有资金, 资金筹集到位可行性强。

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, 腾空土地出让现金流入预测具有合理性。

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 2,000.00 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。

项目建成后, 每年可产生稳定的现金流, 能够满足偿债资金充足性的要求。

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 110,105.50 万元，融资本息合计 85,954.40 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.28，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。

