

泰安市宁阳县文庙街道连桥社区棚户区改造二期
工程项目实施方案

项目单位：宁阳县文庙街道办事处

项目主管部门：宁阳县文庙街道办事处

财政部门：宁阳县财政局

2025 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

宁阳县文庙街道连桥社区棚户区改造二期工程项目

（二）项目主体

宁阳县文庙街道办事处

（三）项目规划审批

2020 年 10 月，宁阳县行政审批服务局《关于宁阳县文庙街道连桥社区棚户区改造二期工程项目的核准意见》（宁审批投资字【2020】82 号），同意宁阳县文庙街道连桥社区棚户区改造二期工程项目的实施，对建设地点、建设规模和内容、投资概算和建设周期进行了核准。

2022 年 1 月，取得建设用地规划许可证，地字第 3709212022YD001。

2022 年 1 月，取得项目所在地块鲁（2022）宁阳县不动产权第 0000167、0000168 号不动产权证书。

2022 年 4 月，取得建设工程规划许可证，建字第 3709212022GC013。

2023 年 12 月，取得建筑工程施工许可证，编号 370921202312180101。

（四）项目规模与主要建设内容

宁阳县文庙街道连桥社区棚户区改造二期工程项目具体位置，宁阳县文庙街道办事处，北区：宁阳大道以北、郟水花园以西、满庄沟以南；南区：宁阳大道以南、盛和家园以东、府东沟以北。

项目总用地面积 52227 平方米，合 78.34 亩，计划建设棚户

区住宅楼及配套服务设施,总建筑面积 215905.60 平方米,其中:南区占地面积 15323.11 平方米,建筑面积 82509.44 平方米(其中地上 67989.84 平方米,地下 14519.6 平方米)。安置 294 户,居住人数 1176 人。建筑密度 39.01%,容积率为 4.44,绿地率 10%;北区占地面积 36903.89 平方米,建筑面积 133396.16 平方米(其中地上 108264.41 平方米,地下 25131.75 平方米)。安置 888 户,居住人数 3552 人。建筑密度 20%,容积率为 2.94,绿地率 20%;

宁阳县文庙街道连桥社区棚户区改造二期工程项目建成后,预计可腾空土地 210 亩。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 11 月至 2026 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》(第三版);
- 2、《投资项目可行性研究指南》(试用版);
- 3、2003 年《山东省建筑工程消耗量定额》;
- 4、2003 年《山东省安装工程消耗量定额》;
- 5、2018 年《山东省建筑工程价目表》;
- 6、2018 年《山东省安装工程价目表》;
- 7、同类工程造价情况;
- 8、现行投资估算的有关规定;
- 9、建设单位提供的基础资料和数据;

- 10、上级主管部门颁发的有关预算方面的文件；
- 11、主要调价材料和地方材料参考宁阳县现行价；

（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 57457.86 万元，其中：项目单位自有资金 37457.86 万元，计划发行专项债券 20000 万元，本期拟发行专项债券 2000 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	57,457.86	100.00%	
一、资本金	37,457.86	65.19%	
（一）自有资金	37,457.86	65.19%	
（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）	20,000.00	34.81%	
（一）已发行专项债券	4,000.00	6.96%	
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00	3.48%	
（三）后续拟发行专项债券	14,000.00	24.37%	
（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	2022 年及以前	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	48,324.79		-			
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	48,324.79	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	55,053.06	5,000.00	1,879.20	2,879.20	19,970.53	25,324.13
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-55,053.06	-5,000.00	-1,879.20	-2,879.20	-19,970.53	-25,324.13
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	37,457.86	1,000.00	2,000.00	3,000.00	10,091.33	21,366.53
专项债券	I	20,000.00	4,000.00	-	-	10,000.00	6,000.00
银行借款	J						
偿还债券本金	K	20,000.00					
偿还银行借款本金	L	-					
支付债券利息	M	5,325.60		120.80	120.80	120.80	520.80
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	32,132.26	5,000.00	1,879.20	2,879.20	19,970.53	26,845.73
四、期初现金	P		-	-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	25,403.99	-	-	-	-	1,521.60
五、期末现金	R=P+Q		-	-	-	-	1,521.60

续:

项目/年度	公式	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			48,324.79				
经营活动支出	B							
支付的各项税费	C					-		
经营活动现金流量	D=A-B-C	-	-	48,324.79	-	-	-	
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金流量	G=-E-F	-	-	-	-	-	-	
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K			4,000.00		-	10,000.00	6,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	760.80	760.80	760.80	640.00	640.00	640.00	240.00
支付银行借款利息	N							
融资活动现金流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-760.80	-760.80	-4,760.80	-640.00	-640.00	-10,640.00	-6,240.00
四、期初现金	P	1,521.60	760.80	-0.00	43,563.99	42,923.99	42,283.99	31,643.99
期内现金变动	Q=D+G+O	-760.80	-760.80	43,563.99	-640.00	-640.00	-10,640.00	-6,240.00
五、期末现金	R=P+Q	760.80	0.00	43,563.99	42,923.99	42,283.99	31,643.99	25,403.99

（二）应付本息情况

1、本期拟发行债券

本期拟发行专项债券 2000 万元，假设债券发行期限为 7 年，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 本期拟发行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 年	-	2,000.00		2,000.00	4.00%		-
2026 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2032 年	2,000.00		2,000.00	0.00	4.00%	80.00	2,080.00
合 计		2,000.00	2,000.00			560.00	2,560.00

2、已发行专项债券

2022 年 8 月已发行专项债券 4000 万元，期限 7 年，年利率 3.02%，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 4 已发行专项债券（2022 年 8 月）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
2022 年		4,000.00		4,000.00	3.02%	-	-
2023 年	4,000.00			4,000.00	3.02%	120.80	120.80
2024 年	4,000.00			4,000.00	3.02%	120.80	120.80
2025 年	4,000.00			4,000.00	3.02%	120.80	120.80
2026 年	4,000.00			4,000.00	3.02%	120.80	120.80
2027 年	4,000.00			4,000.00	3.02%	120.80	120.80
2028 年	4,000.00			4,000.00	3.02%	120.80	120.80
2029 年	4,000.00		4,000.00	0.00	3.02%	120.80	4,120.80
合 计		4,000.00	4,000.00	-		845.60	4,845.60

3、后续计划发行专项债券

后续计划发行专项债券 14000 万元，假设票面利率 4%，期限 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金，预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。专项债券还本付息情况如下：

表 5 后续计划发行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 年	0.00	8,000.00		8,000.00	4.00%		-
2026 年	8,000.00	6,000.00		14,000.00	4.00%	320.00	320.00
2027 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2028 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2029 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2030 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2031 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2032 年	14,000.00		8,000.00	6,000.00	4.00%	560.00	8,560.00
2033 年	6,000.00		6,000.00	0.00	4.00%	240.00	6,240.00
合 计		14,000.00	14,000.00			3,920.00	17,920.00

（三）本息覆盖倍数

本项目按预期目标增速的 80% 计算土地未来收入增长情况下，可用于资金平衡的息前净现金流为 48324.79 万元，融资本息合计 25325.6 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.91。

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、工程及进度勘查不到位

可能导致工程量变更、工期拖长、投资增加。项目单位应坚持公平、公开、公正原则，选择资质符合要求、业绩优良的勘查设计单位、施工单位及监理单位，对项目的建设全面负责。

2、工程设计缺少前瞻性与合理性

可能导致工程设计与该区域原有布局不够协调，主体结构设计欠缺前瞻性与合理性的统一，无法满足正常使用需求，浪费投资资金。项目单位应督促有关设计单位精心设计，设计过程中发现问题积极沟通，提出具体设计任务及设计目标。

3、施工及监管不到位

可能导致工程进度拉长、建设质量低劣，影响项目功能的有效发挥。项目单位应加强检查，落实责任制，健全每个阶段的评审、监督机制。

4、不可预见风险因素

项目建设过程中可能遭遇的不可预见的理想地址条件，异常恶劣天气，未预料人工、材料价格上涨等，将对工程进度、建设质量和投资费用造成影响。项目单位应办理工程保险，以转移不可预见因素带来的风险。

（二）与项目收益相关的风险

本项目还款来源主要为腾空土地的出让收入，如果土地不能按时腾空导致未能如期出让或出让价格达不到项目预期，会影响项目自身收入的实现，进而影响项目的收益。

风险控制措施：项目拆迁过程中做好组织协调工作，尽量避免与村民产生矛盾，就保障村民切身利益制定完善的方案及措施，按时完成拆迁工作，为腾空土地及土地出让做好准备。在测算项目收益时，按照谨慎性原则测算土地价格，避免夸大收益弱化成本，对项目收益保持合理预期。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

宁阳县文庙街道连桥社区棚户区改造二期工程项目，项目主管部门宁阳县文庙街道办事处，实施单位为宁阳县文庙街道办事处，本次拟申请专项债券 2000 万元用于宁阳县文庙街道连桥社区棚户区改造二期工程项目的建设，期限 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

满足宁阳县中、低收入家庭住房需求的需要。项目附近社区棚户区多为平房宅院，许多房屋破旧，斑裂严重，安全性能低，有的房屋因常年失修而倒塌许多，生产、生活十分不便，公共卫生条件、环境设施条件较差。随着人民生活水平的提高，住房需求量增大，供求矛盾日益突出。

2、项目实施的公益性

城市棚户区改造是改善民生的重大举措。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。该项目的实施，进一步集约利用土地，全面改善群众的生产、生活条件和环境，使居民的组织形式、生产方式和

生活方式向更有利于城市化管理、市场化经营和社区化居住的方向转变，优化城市空间布局，加快城市化进程，促进经济和社会全面发展。

3、项目实施的收益性

本项目预期收入为土地出让收入，在预测过程中，假设所有出让地块以现有市场条件下的价格进行预测，然后根据价格变动趋势预测出让地块未来出让收入。本项目腾空后可用于出让土地 210 亩，位于宁阳县文庙街道办事处连桥村范围内，地块一建设路以西，华阳河以北，人民路以南，四宿舍小区以东，60 亩；地块二建设路以东，华阳河以北，人民路以南，金阳花园小区以西，60 亩；地块三建设路以东，府前河以北，府后河以南，金桥小区以西，90 亩。假设在首期债券到期前挂牌出让。通过对近几年项目周边地块成交情况等进行分析，预测本项目腾空地块现行市场条件下土地价格为 230 万元/亩。

4、项目建设投资合规性

2020 年 10 月，宁阳县行政审批服务局《关于宁阳县文庙街道连桥社区棚户区改造二期工程项目的核准意见》（宁审批投资字【2020】82 号），同意宁阳县文庙街道连桥社区棚户区改造二期工程项目的实施，对建设地点、建设规模和内容、投资概算和建设周期进行了核准。

2022 年 1 月，取得建设用地规划许可证，地字第 3709212022YD001。

2022 年 1 月，取得项目所在地块鲁（2022）宁阳县不动产权第 0000167、0000168 号不动产权证书。

2022 年 4 月，取得建设工程规划许可证，建字第 3709212022GC013。

2023 年 12 月，取得建筑工程施工许可证，编号 370921202312180101。

5、项目成熟度

项目已完成立项、可研，规划、土地、施工许可等手续，项目主体工程陆续开工，实施条件成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 57457.86 万元，拟申请地方政府专项债券 20000 万元，占项目总投资的 34.81%，项目实施单位自筹资金 37457.86 万元，占项目总投资的 65.19%。资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位可能性较高。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目运营收入主要来源于土地出让收入，通过对项目收入来源、成本和项目收益进行充分论证，预测结果较为合理。

8、债券资金需求合理性

项目投向领域为保障性安居工程，投向符合规定，资金需求符合实际，项目拟申请地方政府专项债券 20000 万元，可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工，债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 项目偿债计划

本项目计划通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，以腾空土地出让收入所对应的

充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行；本项目对可能存在的风险进行了分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施，偿债风险基本可控。

（2）项目偿债风险点

本项目对可能存在的风险进行了全面分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施。评估认为，本项目对偿债风险的认识较为全面，项目具有偿债计划，偿债计划比较切实可行，偿债风险比较可控。

10、绩效目标合理性

项目单位会同主管部门按照要求设定了项目绩效目标，项目绩效目标设定较为明确，能够与部门中长期规划目标、年度工作目标保持一致，绩效目标和指标设置与项目相关。绩效目标设置合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 48324.79 万元，融资本息合计为 25325.6 万元，项目本息覆盖倍数为 1.91，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。