

✓

枣庄市滕州市北辛街道孙庄居改造区域建设项目 实施方案

项目单位：滕州市城市建设综合开发有限公司

主管部门：滕州市住房和城乡建设局

财政部门：滕州市财政局

二〇二五年三月

一、项目基本情况

（一）项目名称

滕州市北辛街道孙庄居改造区域建设项目

（二）立项单位

建设单位：滕州市城市建设综合开发有限公司

项目单位简介：滕州市城市建设综合开发有限公司成立于1989年，具有国家一级房地产开发资质的综合性开发企业，先后荣获中国地产最具公信度企业、中国地产百家销售放心房品牌企业、山东省房地产综合实力50强企业等荣誉。现有事业编职工265人，专业技术人员212人，注册资金200000万人民币，下属16个相关产业实体，总资产4.7亿元。

三十年来，城建开发一直被滕州人民亲切地称为：大开发，是滕州房地产开发最早、综合实力最强、引领滕州房地产潮流的房地产业的龙头企业。公司开发的赵王河小区，当时在全国县级房地产开发中领跑；善南小区、火车站幸福小区、杏坛小区、龙泉苑小区，都是当时滕州开发面积最大的小区，新兴路步行街迄今为止是全市档次最高，规模最大的商住中心；新兴北路丽都水岸小区，率先引入人性化设计，独具江南风情是全市房地产业的经典；市政府原址区域改造工程暨九州清晏小区，是滕州市建设的重中之重，七城同创的重要砝码；城建·威尼斯是滕州市近年来首个百万平方米大型综合社区。公司还

先后承建了润泽小区、西阜圣景小区、城建花园、金州花园、紫竹怡园等品质较高的小区；承揽了火车站地区改造，汽车站，财政局办公楼，化肥厂平房改造等定向开发和统代建项目，先后建设了滕州煤气输配工程、善国路、龙山路（现更名为学院路）、大同路、杏坛路、平行路等公益性建设项目。现已累计开发面积 300 万平方米，累计投资近 50 多亿元，年开发能力 50 万平方米。强大的实力、良好的信誉、经典的品牌、骄人的业绩得到了社会各界及上级领导的肯定，连续多年被枣庄工商局、物价局评为“诚信单位”、“价格诚信单位”，是枣庄地区房地产行业的排头兵。

（三）项目规划审批

项目已取得的批复文件：

1、项目核准文号：2019-370481-70-02-070104

2、2019 年 10 月 15 日，滕州市自然资源局出具了《关于北辛街道孙庄居改造区域建设项目的规划意见》。

3、2019 年 10 月 16 日，取得滕州市行政审批服务局《关于北辛街道孙庄居改造区域建设项目的核准意见》（滕行审投字【2019】47 号）。同意建设本项目，并对项目建设地点、项目建设内容及规模等方面进行了批复。

4、2019 年 10 月 16 日，通过滕州市行政审批服务局《关于北辛街道孙庄居区域改造建设项目的用地预审意见》（滕行

审投字【2019】48号)。认为该项目拟用地符合《滕州市土地利用总体规划(2006-2020年)》。

5、2019年12月9日,枣庄市住房和城乡建设局、发展和改革委员会、财政局、自然资源和规划局出具《关于分解落实2020年棚户区改造计划任务的通知》(枣住建字〔2019〕9号),本项目位列其中。

6、2020年3月23日,完成枣庄市生态环境局滕州分局登记《滕州市北辛街道孙庄居改造区域建设工程建设项目环境影响登记表》(备案号:202037048100000149)。

7、2022年6月29日,取得滕州市自然资源局不动产登记《不动产权证书》(鲁(2022)滕州市不动产权第8016239号)。权利人:滕州市城市建设综合开发有限公司,共有情况:单独所有,坐落:善国路西侧、陶山路北侧,权利类型:国有建设用地使用权,权利性质:出让,用途:城镇住宅用地;零售商业用地。

8、2022年7月21日,滕州市自然资源局颁发《不动产权证书》[鲁(2022)滕州市不动产权第8019149号],权利人:滕州市城市建设综合开发有限公司,共有情况:单独所有,坐落:善国路西侧、陶山路北侧,权利类型:国有建设用地使用权,权利性质:出让,用途:城镇住宅用地;零售商业用地

9、2022年11月16日,取得滕州市行政审批服务局《建

设工程规划许可证》(建字第 370481202200082 号)。

10、2022 年 12 月 8 日,取得滕州市行政审批服务局《建设工程规划许可证》(建字第 370481202200091 号)。

11、2023 年 4 月 4 日,取得滕州市行政审批服务局《建筑工程施工许可证》(编号 370481202304040201)。

12、2023 年 4 月 4 日,取得滕州市行政审批服务局《建筑工程施工许可证》(编号 370481202304040301)。

13、2024 年 6 月 24 日,取得滕州市行政审批服务局《建设用地规划许可证》[地字第 370481202400038(补)号],经审核,本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求,颁发此证。

14、2024 年 6 月 24 日,取得滕州市行政审批服务局《建设用地规划许可证》[地字第 370481202400039(补)号],经审核,本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求,颁发此证。

(四) 项目规模与主要建设内容

滕州市北辛街道孙庄居改造区域建设项目位于山东省滕州市北部,项目东起善国北路,西至新兴北路,北至红荷大道,南至通盛路。项目建设规划用地面积 231629 平方米(约 347.6 亩),容积率 2.5。

该项目总建筑面积约 735870 平方米,其中:

1、地上计容建筑面积 567800 平方米

其中：

住宅建筑面积 529860 平方米；

商业建筑面积 26600 平方米；

幼儿园建筑面积 4500 平方米；

公建配套用房建筑面积 6040 平方米；

其他建筑建筑面积 800 平方米。

2、地下建筑面积 168070 平方米

其中：

地下车库建筑面积 117650 平方米；

地下储藏室建筑面积 50420 平方米。

配套建设供热、供气、供水等基础设施。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 6 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）《中华人民共和国城乡规划法》

（2）《中华人民共和国建筑法》

（3）《中华人民共和国土地管理法》

（4）《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》

（5）《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

(6) 山东省《关于解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》

(7)《山东省人民政府办公厅关于进一步加快城市和国有工矿棚户区改造工作的通知》

(8)《山东省市政工程消耗量定额》《山东省市政工程价目表》《山东省市政工程费用表》

(9)《山东省城市房屋拆迁管理条例》(山东省人民代表大会常务委员会公告第 88 号)

(10)《滕州市北辛街道孙庄居改造区域建设项目可行性研究报告项目可行性研究报告》

(11)《产业结构调整指导目录(2019 年)》

(12)《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》

(13)《投资项目可行性研究指南》(试用版)

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1) 项目投入一定资本金, 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 313,070.51 万元, 其中, 项目单位自有

资金 227,270.51 万元，已发行专项债券 75,800.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 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	313,070.51	100.00%	
一、资本金	227,270.51	72.59%	
（一）自有资金	227,270.51	72.59%	
（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）	85,800.00	27.41%	
（一）已发行专项债券	75,800.00	24.21%	
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	3.20%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金收益的预测

① 按照土地出让收入的 100%计算的本项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额
一	出让土地回款	168,791.91
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	预计土地出让收入	168,791.91
2	基本政策成本及政府性基金	33,642.92
3	预计用于资金平衡土地相关收益（1-2）	135,148.99

② 按照土地出让收入的 98%计算的本项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额
一	出让土地回款	165,416.07
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	预计土地出让收入	165,416.07
2	基本政策成本及政府性基金	32,461.38
3	预计用于资金平衡土地相关收益（1-2）	132,954.69

③ 按照土地出让收入的 95%计算的本项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额
一	出让土地回款	160,352.31
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	预计土地出让收入	160,352.31
2	基本政策成本及政府性基金	30,689.06
3	预计用于资金平衡土地相关收益（1-2）	129,663.25

（二）应付本息情况

本项目 2021 年 4 月已发行专项债券 35,800.00 万元，期限 7 年，利率 3.39%；本项目 2022 年 2 月已发行专项债券 20,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.02%；本项目 2023 年 5 月已发行专项债券 20,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.78%。本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%；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
2021 年		35,800.00		35,800.00	3.39%	-	-
2022 年	35,800.00	20,000.00		55,800.00	3.02%	1,213.62	1,213.62
2023 年	55,800.00	20,000.00		75,800.00	2.78%	1,817.62	1,817.62
2024 年	75,800.00			75,800.00		2,373.62	2,373.62
2025 年	75,800.00	10,000.00		85,800.00	3.50%	2,373.62	2,373.62
2026 年	85,800.00			85,800.00		2,723.62	2,723.62
2027 年	85,800.00			85,800.00		2,723.62	2,723.62
2028 年	85,800.00		35,800.00	50,000.00		2,723.62	38,523.62
2029 年	50,000.00		20,000.00	30,000.00		1,510.00	21,510.00
2030 年	30,000.00		20,000.00	10,000.00		906.00	20,906.00
2031 年	10,000.00			10,000.00		350.00	350.00
2032 年	10,000.00		10,000.00	-		350.00	10,350.00
合计		85,800.00	85,800.00			19,065.34	104,865.34

（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 135,148.99 万元，融资本息合计 104,865.34 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.29。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

滕州市城市建设综合开发有限公司、滕州市住房和城乡建设

局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

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化,资源开发与利用、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况,其风险主要有以下几种:

1、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化,导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证,导致项目工期拖延甚至被迫终止;由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4、政策风险

由于政府在税收、金融、环保、产业政策等的政策调整，使税率、税种、利率、汇率、通货膨胀率发生变化，导致项目原目标难以实现甚至无法实现。

5、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施和外购、外协件的配套关系发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

6、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（二）与项目收益相关的风险

出让收入达不到预期风险：从全市房地产行业综合分析，结合周边土地价值，出让金达不到预估地价时，将会对项目的收益带来一定风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

滕州市北辛街道孙庄居改造区域建设建设工程项目主管部门为滕州市住房和城乡建设局，项目单位为滕州市城市建设综合

开发有限公司，本次拟申请专项债券 1 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

该项目实施积极抓住鲁南经济带发展的重大机遇，从统筹区域土地利用的角度出发，疏解老城、开发新区、强化资源优化、整合产业优势，着力提升城镇功能，增强辐射带动作用，不断提高经济社会可持续发展的能力。

该项目实施符合完善城市功能的客观要求。实施项目建设后，建设高层住宅建筑，符合国家集约节约土地资源的要求，实现土地资源整合和集约利用。有利于改善城市环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展，符合滕州市土地利用总体规划(2018-2035)。因此，该项目的建设是十分必要的

2、项目实施的公益性

该项目坐落在城市主干道红荷大道南侧，是我市南北扩展的重点建设区域，为提升经济开发区人们居住环境，同时对于提升滕州市北部区域形象品质具有重大意义，也是展现滕州新面貌的需要，是滕州对外宣传和展示的一面窗口。该区域简易结构房屋较多，建筑密度较大，房屋质量差，使用年限大部分超过 20 年，房屋安全隐患较多，部分房屋已成危房，住宅区域无消防通道和消防设施，存在较大的消防隐患和地质灾害等安全隐患；房屋使用功能不完善，无集中供水、无分户厨卫等；市政基础设施滞后，

主要道路疏于管理、年久失修，严重影响了群众生活居，公共服务设施薄弱，无基本教育、医疗卫生、社区服务等公共服务设施，群众盼搬迁、盼改造的愿望十分迫切。

3、项目实施的收益性

项目拆迁区域占地面积 723 亩，回迁安置地点计划集中就地安置到北辛街道孙庄居改造区域建设工程内。项目拆迁可腾空商住用地出让土地面积 347.44 亩，项目安置区建设用地约 110.19 亩，剩余腾空土地 237.25 亩。参考滕州市 2021 年度城区商住用地成交综合单价 688.94 万元/亩；同时参照近期周边土地编号 TZ2019-43-3 、 TZ2019-43-4 、 TZ2019-43-4 、 TZ2021-21-3 、 TZ2021-21-1-1、TZ2019-49-7 土地成交单价 610-650 元/亩；综合以上因素，结合项目所在位置，遵循保守谨慎原则，预计土地出让平均价格为 711.45 万元/亩，预计土地出让收入 168,791.91 万元。

4、项目投资合规性

(1) 该项目建设符合国家和滕州市经济与社会发展十四五规划。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》“主要目标”中提出：十四五期间城镇棚户区改造 2000 万套，作为约束性指标。《滕州市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》第四章发展目标指出：“十四五期间，城市建成区面积达到 100 平方公里，城区常住人口超过 100 万，常住人口

城镇化率达到 62%以上，户籍人口城镇化率达 48%以上。”第十四章“城乡协调发展”第一条第三款强调：“加快棚户区改造步伐，加大经济适用住房和公共租赁住房建设，逐步完善低收入家庭的住房供应保障体系。

(2) 该项目建设符合滕州市城市总体规划和滕州市国土规划。按照《滕州市城市总体规划（2018-2035 年）》，该项目区域已纳入城市规划区，建设用地为住宅和商业用地，符合《滕州市城市总体规划（2018-2035 年）》。

(3) 根据《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，项目符合“鼓励类”第四十二类“其他服务业”中第 1 条“保障性住房建设与管理”的规定，属于鼓励类项目，符合产业政策。

5、项目成熟度

本项目符合产业政策和滕州市整体规划，被拆迁居民搬迁积极性高，目前该项目已完成搬迁工作，项目建设正稳步、有序进行，项目成熟度高。

5、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源包括项目单位自筹和发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 227,270.51 万元，发行专项债券 85,800.00 万元，项目单位自筹资金来源于已建成其他商业地产项目销售收入，资金来源稳定，方案可行。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

国家计委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)、建设部颁布的《房地产项目经济评价方法》和现行投资估算的有关规定、《滕州市人民政府关于进一步加快普通商品房开发和示范项目建设的意见》滕政发[2011]29号、山东省建筑工程消耗量定额、山东省安装工程消耗量定额、枣庄地区材料预算价格、临近地区类似工程造价、现行投资估算的有关规定及开发公司提供相关数据等,经测算,项目总投资 313070.51 万元,其中:项目建设直接费用 270345.26 万元,项目建设间接费用 38,933.01 万元,建设期利息 3792.24 万元。据测算,项目共需还本付息资金 104,865.34 万元,其中偿还贷款本金 85,800.00 万元,利息费用 19,065.34 万元。本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 135,148.99 万元,融资本息合计 104,865.34 万元,项目偿债备付率均大于 1,具有较好的偿债能力。测算依据较充分,投入合理性较强。

8、债券资金需求合理性

本项目估算总投资 313,070.51 万元,项目单位自筹资金 227,270.51 万元占总投资的 72.59%。已发行专项债券 75,800.00 万元,本期拟发行专项债券 10,000.00 万元,债券筹资占项目总投资的 27.41%,本项目债务投资比例较低,债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目拆迁区域占地面积 723 亩，回迁安置地点计划集中就地安置到北辛街道孙庄居改造区域建设工程内。项目拆迁可腾空商住用地出让土地面积 347.44 亩，项目安置区建设用地约 110.19 亩，剩余腾空土地 237.25 亩。腾空土地出让金用于偿还项目发行专项债的本息，偿债计划可行。

该项目筹资的合规性较好，财政投入风险较小，本次专项债券申请考虑较全面，其中项目偿债风险主要包括在政策环境变化、市场风险、价格风险、金融风险等。

10、绩效目标合理性

本项目设定产出指标、效益指标、满意度指标三大类绩效目标，绩效目标明确，符合客观实际。北辛街道孙庄居改造区域建设促进城乡协同发展，增加社会就业，减少矛盾进一步巩固社会长久稳定，改善居民生活条件，促进地区经济增长，该项目建设符合国家和滕州市经济与社会发展十三规划，符合滕州市城市总体规划和滕州市国土规划。

（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 135,148.99 万元，融资本息合计为 104,865.34 万元，项目本息覆盖倍数为 1.29，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。