

东明县北王寨片区、刘坟片区棚户区集中安置房 建设项目实施方案

项目单位：东明城投鸿泰置业有限公司

主管部门：东明县国有资产监督管理局

财政部门：东明县财政局

2025年4月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

东明县北王寨片区、刘坟片区棚户区集中安置房建设项目

(二) 立项单位

单位名称：东明城投鸿泰置业有限公司

单位地址：山东省菏泽市东明县城关镇街道办事处曙光路中段大成郡 16 号楼

单位性质：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：任秀言

注册资本：10000 万元

经营期限：2019-09-24 至无期限

经营范围：房地产开发、建设、销售;市政配套工程设施开发;园林绿化;建筑材料销售;以自有资金从事基础设施投资;物业管理;房地产信息咨询服务。(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

2023 年 12 月 19 日，取得东明县发展和改革局《关于东明县北王寨片区、刘坟片区棚户区集中安置房建设项目可行性研究报告的批复意见》(东发改审批【2023】150);

2024 年 1 月 25 日，取得《建设项目用地预审与选址意见

书》(用字第 371728202400002 号);

2023 年 12 月 27 日,取得东明县自然资源和规划局《关于东明县北王寨片区、刘坟片区棚户区集中安置房建设项目选址意见说明》(东自然资规函[2023]356 号);

2024 年 1 月 2 日,取得东明县自然资源和规划局《关于东明县北王寨片区、刘坟片区棚户区集中安置房建设项目国土空间规划情况的说明》(东自然资规函(2024)1 号)。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目建设地点:建设地点:东明县尔雅路东、光明路西、尊道路南、齐物路北。本项目规划总占地面积 90355.2 平方米,总建筑面积 289238 平方米,其中地上建筑面积 225888 平方米(住宅 217200 平方米,配套用房 8688 平方米)地下建筑面积 63350 平方米(储藏室 18100 平方米,车库 45250 平方米),安置户数 1810 户。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 5 月至 2026 年 4 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

- (1)《山东省建筑工程价目表》
- (2)《山东省建筑工程消耗量定额》(2003 版)。
- (3)《山东省安装工程消耗量定额》(2003 版)。

(4)《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)。

(5)国家及当地有关法规政策及费用标准。

(6)菏泽市材料测算价格。

(7)当地同类工程造价情况。

(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。本项目估算总投资 115,263.50 万元,其中,项目单位自有资金 25,263.50 万元,已发行专项债券 75,000.00 万元,本期拟发行专项债券 15,000.00 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	115,263.50	100.00%	
一、资本金			
(一)自有资金	25,263.50	21.92%	
(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）	90,000.00	78.08%	
（一）已发行专项债券	75,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	15,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	-		

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	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	225,996.71				27,161.60				198,835.11	
经营活动支出	B	50,227.33				5,132.62				45,094.71	-
支付的各项税费	C	-									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	175,769.38	-	-	-	22,028.98	-	-	-	153,740.40	-
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E	111,650.00	47,725.94	45,660.04	18,264.02	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	3,613.50	-	1,525.50	2,088.00						
投资活动现金净流量	G=-E-F	115,263.50	47,725.94	47,185.54	20,352.02	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—										
资本金（自有资金）	H	25,263.50	2,725.94	2,185.54	20,352.02						
专项债券	I	90,000.00	45,000.00	45,000.00	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-									
偿还债券本金	K	90,000.00								45,000.00	45,000.00
偿还银行借款本金	L	-									
支付债券利息	M	11,002.50				2,088.00	2,088.00	2,088.00	2,088.00	2,088.00	562.50

(二) 应付本息情况

1.专项债券

2024 年 8 月已发行专项债券 45,000.00 万元，期限为 7 年，利率为 2.14%；2025 年 3 月已发行专项债券 30,000.00 万元，，期限为 7 年，利率为 1.75%；本期拟发行专项债券 15,000.00 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		45,000.00		45,000.00	4.00%	-	-
2025	45,000.00	45,000.00		90,000.00	2.14%/4.00%	1,525.50	1,525.50
2026	90,000.00			90,000.00	2.14%/1.75%/4.00%	2,088.00	2,088.00
2027	90,000.00			90,000.00	2.14%/1.75%/4.00%	2,088.00	2,088.00
2028	90,000.00			90,000.00	2.14%/1.75%/4.00%	2,088.00	2,088.00
2029	90,000.00			90,000.00	2.14%/1.75%/4.00%	2,088.00	2,088.00
2030	90,000.00			90,000.00	2.14%/1.75%/4.00%	2,088.00	2,088.00
2031	90,000.00		45,000.00	45,000.00	2.14%/1.75%/4.00%	2,088.00	47,088.00
2032	45,000.00		45,000.00	-	1.75%/4.00%	562.50	45,562.50
合计		90,000.00	90,000.00			14,616.00	104,616.00

(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 175,769.38 万元，融资本息合计 104,616.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.68。

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，压缩工程建设的工期；项目设计时考

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

1. 运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际

运营效益可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债权本息产生影响。

2. 偿付风险

本期专项债债券偿付资金主要来自于建设项目运营收益，偿付较有保障，偿付风险较低。但运营收益的实现易受项目实施进度等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债偿付带来一定风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

东明县北王寨片区、刘坟片区棚户区集中安置房建设项目，项目实施单位为东明城投鸿泰置业有限公司，项目拟发行专项债券金额为 90,000.00 万元，本次拟发行 15,000.00 万元用于项目建设，年限为 7 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）是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，进一步加快改善民生的重大举措。

城市棚户区居民中低收入家庭比例高，特别是下岗失业、退休职工比较集中，群众要求改造的呼声强烈。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。因此，棚户区改造是一项保障民生、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）是完善城市基础设施配套，盘活土地资源，实现土地集约利用，改善城市环境，提高城市竞争力，推进城市协调、健康发展的需要

棚户区土地利用效率低，居民改善居住条件的诉求强烈，棚户区改造对于落后城区土地利用效率提高、居民居住条件改善、住宅供应增加方面将意义显著，通过棚户区改造可以优化配置土地资源，改棚户、建高楼，提升容积率，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活存量土地，提高土地的使用价值，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。也将有效缓解部分城市土地紧张、住房供应不足和房价上涨压力。

改造后的棚户区可以带动城市基础设施建设，从而带动周边地块盘活，有利于城市的总体规划，改善城市整体形象，提高城市竞争力，推进城市协调、健康发展。

（3）项目是促进经济社会协调发展的有效途径

棚户区是城市发展矛盾的集中体现，也是影响城市幸福感的最根本因素。古人讲“宅者人之本”、“人因宅而立”。对于广大老百姓来说，安居才能乐业。居者有其屋，是群众最基本

的幸福追求。把群众的所求、所需、所盼始终装在心里，一切以群众的期盼为出发点和落脚点，才能把城市建设好、改造好，群众才会感到幸福。大量存在的棚户区，是影响群众幸福感的最迫切问题。棚户区是历史欠账。棚户区中的群众，在计划经济时期，为支援地方经济建设和企业发展做出了巨大贡献。这些职工群众依然居住在简陋的棚户区里，吃水难、排污难、取暖难、如厕难，环境十分恶劣，无“幸福”可言。棚户区条件差给群众带来了强烈的心理反差。棚户区削弱了对城市的认同感。通过棚改，让市民住上了宽敞的新房子，不仅居住条件发生了质的飞跃，而且家庭财产有了大幅增加。对市民来说，这就是最大的幸福。抓好棚户区改造，是科学发展的回归，是尊严的回归，是民生的回归。

（4）棚户区改造是完善城市功能、加快推进城镇化进程的客观要求

棚户区安全隐患突出，影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，增强城市承载能力，提升城市品位；有利于优化土地资源配置和集约利用土地，加快推进城镇化进程；可以改变城市基础设施条件，完善城市功能，改善地区原先落后的环境面貌，提升文明和谐社区的创建水平。

2. 项目实施的公益性

(1) 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大背景下,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。

(2) 由于安置房是保障被拆迁对象的合法权益实现社会公平,追求的是社会效益,是使被拆迁户安居乐业,从而加强社会稳定,促进社会经济的发展。无论从事棚户区改造的规划设计、建设、管理还是维修服务都不得以盈利为目的,并应尽量降低成本,减轻居民负担。东明县北王寨片区、刘坟片区棚户区集中安置房建设项目是党和政府关心人民群众的“德政工程”,其目的是为了解决被拆迁对象的住房困难,是贯彻以人为本构建和谐社会的重要措施,是一件利国利民的大好事。本

项目解决了东明县村庄被拆迁户的住房实际困难，配套基础设施的建设，大大加快了住户入住的速度，为棚户区住房小区住户提供了一个便利和优雅的生活环境，让这有利于凝聚人民对党和政府的向心力，有利于社会秩序的稳定，使人们能在环境优美、配套完善、文化内涵丰富的生活小区居住，提高社会文化意识，使这项民心工程真正赢得民心。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

本项目建设资金来源于项目资本金及发债募集资金。通过对项目收入以及相关营业成本估算，债券存续期间，本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 175,769.38 万元，融资本息合计 104,616.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.68，项目收益可以覆盖融资成本。

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. 项目建设投资合规性

2023 年 12 月 19 日，取得东明县发展和改革局《关于东明县北王寨片区、刘坟片区棚户区集中安置房建设项目可行性研究报告的批复意见》（东发改审批【2023】150）。

5. 项目成熟度

2023 年 12 月 19 日，取得东明县发展和改革局《关于东

明县北王寨片区、刘坟片区棚户区集中安置房建设项目可行性研究报告的批复意见》(东发改审批【2023】150);

2024年1月25日,取得《建设项目用地预审与选址意见书》(用字第371728202400002号);

2023年12月27日,取得东明县自然资源和规划局《关于东明县北王寨片区、刘坟片区棚户区集中安置房建设项目选址意见说明》(东自然资规函[2023]356号);

2024年1月2日,取得东明县自然资源和规划局《关于东明县北王寨片区、刘坟片区棚户区集中安置房建设项目国土空间规划情况的说明》(东自然资规函(2024)1号)。

项目已完成立项,建设场址周边区域配套设施较完善,市政管网已经覆盖,工程建设所需水、电、气等供应条件较好,具备施工条件;项目采用择优选取有类似工程施工经验的施工单位进行现场施工,在严把质量关、保证工程质量的前提下,合理科学地控制成本,努力降低造价,确保工程按期交付使用,成熟度较高。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目资金主要来源为项目资本金和发行专项债券。项目总投资115,263.50万元,其中资本金25,263.50万元,专项债融资90,000.00万元。

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15,000.00万元，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。

按照当前偿债计划，东明县县人民政府指定偿债地块预期出让收益，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1.68，即能保障项目还本付息，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。

项目收益相关风险见五、（二）。

应对措施:

一是建设单位抓紧落实资金来源,合理安排资金投入,合理编制单位预算,建立健全财务制度,加强经济核算,提高资金使用效益,保证项目的顺利按期实施,争取项目早实施,早发挥效益。

二是项目建成投产后,运营单位实行有效管理,及时应对内外部环境的变化,根据市场情况及时调整经营方针,实现运营收益的稳定持续增长。

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 175,769.38 万元,融资本息合计 104,616.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.68,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。