

万福河棚改片区项目实施方案

项目单位：菏泽开发区城市综合开发有限公司

主管部门：菏泽鲁西新区规划建设局

财政部门：菏泽鲁西新区财政金融局

2025 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

万福河棚改片区项目

（二）立项单位

单位名称：菏泽开发区城市综合开发有限公司

单位地址：山东省菏泽市开发区人民路丹阳综治中心西临
西楼 203 室

单位性质：国有企业

法定代表人：王祺

注册资本：2000 万元

经营期限：2022 年 5 月至无固定期限

经营范围：房地产开发经营；建设工程设计；建设工程监理；建设工程勘察。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；土地使用权租赁；市政设施管理；停车场服务；工程管理服务；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；房地产评估；旅游开发项目策划咨询；非居住房地产租赁；房地产咨询；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（三）项目规划审批

2022 年 11 月 3 日，菏泽鲁西新区经济发展局文件《关于菏泽开发区城市综合开发有限公司万福河棚改片区项目可行性研究报告的批复》。

2023 年 2 月 10 日，取得《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第拟准 371771202300002 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

建设地点:项目拆迁地点为漓江路以南、人民路以东。

安置区建设项目总占地 70.94 亩。总建筑面积约 169132.79 平方米，其中地上建筑面积 132737.72 平方米，地下建筑面积 36395.07 平方米，总车位 1094 个。同步配套建设小区内道路、地下各类管网等配套设施建设，可回迁安置居民 1014 套，依据鲁建住字【2017】34 号《关于公布 2018 年第二批棚户区改造项目的通知》万福河片区 1150 套（户），全部采用原址新建安置，项目可腾空出让土地为 24.63 万平方米。

（五）项目建设期限

自 2022 年 11 月开工建设，至 2025 年 10 月完成竣工验收工作。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、国家发展计划委员会办公厅关于出版《投资项目可行性研究报告指南（试用版）》的通知（计办投资〔2002〕15 号）；

2、国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);

3、《建设项目投资估算编审规程》(CECA\GC1-2015);

4、《山东省建筑工程概算定额》;

5、《山东省安装工程概算定额》;

6、《山东省市政工程概算定额》及配套计价文件;

7、《山东省园林绿化工程消耗量定额》(2016年)及配套计价文件

8、菏泽市建设工程材料价格。

9、《万福河棚改片区项目可行性研究报告》

(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 83,244.40 万元, 其中, 项目单位自有资金 21,244.40 万元, 已发行专项债券 44,000.00 万元, 本期拟发行专项债券 12,000.00 万元, 后续拟发行专项债券 6,000.00 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	83,244.40	100.00%	
一、资本金			
（一）自有资金	21,244.40	25.52%	
（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）	62,000.00	74.48%	
（一）已发行专项债券	44,000.00	52.86%	
（二）本期拟发行专项债券	12,000.00	14.42%	
（三）后续拟发行专项债券	6,000.00	7.21%	

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	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	160,895.69				9,236.04			151,659.65			
经营活动支出	B	1,645.40							1,645.40			
支付的各项税费	C	—										
经营活动现金净流量	D=A-B-C	159,250.29		—	—	9,236.04	—	—	150,014.25			
二、投资活动产生的现金	—	—										
建设成本支出	E	81,360.00	32,544.00	26,035.20	22,780.80							
流动资金支出	F	1,884.40	—	710.40	1,174.00							
投资活动现金净流量	G=E-F	-83,244.40	-32,544.00	-26,745.60	-23,954.80	—	—	—	—	—	—	—
三、融资活动产生的现金	—	—										
资本金（自有资金）	H	21,244.40	8,544.00	7,745.60	4,954.80							
专项债券	I	62,000.00	24,000.00	19,000.00	19,000.00							
银行借款	J	—										
偿还债券本金	K	62,000.00								24,000.00	19,000.00	19,000.00
偿还银行借款本金	L	—										
支付债券利息	M	11,492.60				1,911.00	1,911.00	1,911.00	1,911.00	1,911.00	1,200.60	737.00
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	9,751.80	32,544.00	26,745.60	23,954.80	-1,911.00	-1,911.00	-1,911.00	-1,911.00	-25,911.00	-20,200.60	-19,737.00
四、期初现金	P		—	—	—	—	7,325.04	5,414.04	3,503.04	151,606.29	125,695.29	105,494.69

（二）应付本息情况

2023 年 2 月已发行专项债券 24,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.96%；2023 年 8 月已发行专项债券 6,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.68%，经山东省财政厅批准调整至菏泽经济开发区新一代信息技术园区基础设施项目 1,000.00 万元和菏泽经济开发区郭庄棚改安置房及配套建设项目 5,000.00 万元；2024 年 3 月已发行专项债券 19,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.44%；2025 年 5 月已发行专项债券 1,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.70%；本期拟发行专项债券 12,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 4%；后续拟发行专项债券 6,000.00 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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023	-	24,000.00		24,000.00	2.96%	-	-
2024	24,000.00	19,000.00		43,000.00	2.96%	710.40	710.40
2025	43,000.00	19,000.00		62,000.00	2.96%/2.44%	1,174.00	1,174.00
2026	62,000.00			62,000.00	2.96%/2.44%/1.7%/4%	1,911.00	1,911.00
2027	62,000.00			62,000.00	2.96%/2.44%/1.7%/4%	1,911.00	1,911.00
2028	62,000.00			62,000.00	2.96%/2.44%/1.7%/4%	1,911.00	1,911.00
2029	62,000.00			62,000.00	2.96%/2.44%/1.7%/4%	1,911.00	1,911.00
2030	62,000.00		24,000.00	38,000.00	2.96%/2.44%/1.7%/4%	1,911.00	25,911.00
2031	38,000.00		19,000.00	19,000.00	2.44%/1.7%/4%	1,200.60	20,200.60
2032	19,000.00		19,000.00	-	1.7%/4%	737.00	19,737.00

合计		62,000.00	62,000.00			13,377.00	75,377.00
----	--	-----------	-----------	--	--	-----------	-----------

（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 159,250.29 万元，融资本息合计 75,377.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.11。

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、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。

2、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。

3、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

（二）与项目收益相关的风险

1、数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2、运营成本增加风险

项目建成后的运营管理存在一定的风险。如果政策变更，增加土地收益扣除出本，直接关系到项目运营成本。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

万福河棚改片区项目主管部门为菏泽天创实业集团有限公司，项目单位为菏泽开发区城市综合开发有限公司，本项目拟申请专项债券 6.2 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性：

（1）项目的建设是提高生活质量，改善人居环境，进一

步加快改善民生的重大举措。

项目的建设有利于提高居民生活质量，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，项目的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）项目的建设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

居民改善居住条件的诉求强烈，项目的建设对于落后城区土地利用效率提高、居民居住条件改善方面意义显著。通过房地产项目的建设可以优化配置土地资源，促进土地合理利用，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，进一步焕发城市的生机和活力。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。

项目的建设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）项目的建设是提升菏泽市城镇化发展水平的有效途径“新型城镇化”就是以城乡统筹、城乡一体、产城互动、节

约集约、生态宜居、和谐发展为基础特征的城镇化，是大中小城市、小城镇、新型农村社区协调发展、互促共进的城镇化。城镇化是实现现代化的必由之路。国内外实践证明，推进城镇化是解决农业、农村、农民问题的重要途径。改革开放以来，农村劳动力大规模转移到城镇，城镇就业所得成为农民家庭主要收入来源。同时，城镇化也是缩小区域差距，推动区域协调发展的有力支撑，有利于促进产业体系形成和产业升级的重要空间载体，对实现全面建成小康社会产生重要意义。

城镇化水平是衡量一国总体发展水平的标志，对经济增长贡献：结构效率和聚集效率都较为显著。城镇化结构效率的释放：劳动力从低效的农业部门流向高效的工业部门，带来生产率的提高，成为支撑经济增长的主要动力；城镇化聚集效率的释放：城市聚集效应带来规模经济的提升，进而带动生产率提高，成为经济持续增长的主要动力；

综上所述，万福河棚改片区项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性：

项目是菏泽开发区城市综合开发有限公司为加快菏泽市城市建设步伐，提高市民的居住环境，而确立建设的房地产小区项目。

项目全部竣工后预计可容纳约 1144 户、3245 人入住，良好的

环境将使居民的生活质量得到良好的改善。同时大量的居民集聚将带来的消费、娱乐需要，会极大地刺激相关产业形成与发展，快速形成居住、商业氛围，改良地区经济结构，增加区域人员密集度，重建区域社会关系。

3、项目实施的收益性

项目腾空可出让土地面积约 246300 m²，约 369.52 亩。项目可出让土地主要规划为商住用地。

项目不存在专项收入，只有土地收益，查询中国土地市场网，选取近年项目拟腾空地块附近出让的住宅、商业地块 5 宗，修正后单价为 4,618.02 元。

假设项目在债券存续期内开始土地挂牌交易，并于 7 年内出售完全部土地。菏泽市 2018-2020 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算近三年平均增速 6.83%；此次预测按照近三年平均增速，即增速 6.83%。预测第 7 年土地出让成交价格约为 7,333.45 元/m²。

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：

2022 年 11 月 3 日，菏泽鲁西新区经济发展局文件《关于菏泽开发区城市综合开发有限公司万福河棚改片区项目可行

性研究报告的批复》，项目立项合规。

5、项目成熟度

2022 年 11 月 3 日，菏泽鲁西新区经济发展局文件《关于菏泽开发区城市综合开发有限公司万福河棚改片区项目可行性研究报告的批复》，成熟度不足。

6、项目资金来源和到位可行性

该该项目总投资为 83,244.40 万元，其中申请地方政府专项债券 62,000.00 万元，其余由建设单位自筹解决。资金来源稳定可靠。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目主要为土地出让收益，根据政府出具证明性材料扣除教育资金、失地农民社保金，项目预期净收益 159,250.29 万元。

8、债券资金需求合理性

对于项目融资成本的覆盖倍数 2.11 倍，项目收益可以覆盖融资成本，资金偿还能力较强，风险较低。符合发债要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目总融资成本约为 75,377.00 万元。本项目用于资金平衡土地相关收益为 159,250.29 万元。预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为 2.11 倍。项目收益能够覆盖融资成本，

保障程度较高.项目建设规模大，需防范建设资金不到位的风险。成立财务小组提前做好年度资金计划安排，保证建设资金及时到位。

10、绩效目标合理性

本项目的建设符合菏泽市城市发展总体规划，项目的建设可推动菏泽市经济发展和社会进步，促进社会可持续发展，对提升菏泽市整体竞争实力产生重要影响，为未来周边产业、商贸活动增长提供了强劲动力，具有明显的社会效益和经济效益。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 159,250.29 万元，融资本息合计 75,377.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.11，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。