

高铁新城片区棚户区改造项目 实施方案


山东方诚建设开发有限公司
2022 年 4 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

高铁新城片区棚户区改造项目

（二）项目单位

1. 建设单位：山东方诚建设开发有限公司；
2. 类 型：有限责任公司（国有独资）；
3. 住 所：山东省聊城市莘县莘州街道办事处六楼；
4. 法人代表：王润凯；
5. 注册资本：20000 万元人民币；
6. 成立日期：2019 年 12 月 30 日；
7. 经营范围：以自有资金对铁路建设项目的投资、建设、运营、管理；铁路配套设施的建设、运营、管理；房地产开发、建设、施工；土地规划，受托实施土地储备、土地增减挂及市场运作，储备土地的补偿，土地综合运用、整治；市政工程施工；园林绿化工程施工。（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

1. 可行性研究报告批复：莘县发展和改革局批复《关于高铁新城片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（莘发改投资（2020）16 号）；
2. 立项项目代码：2020-371522-70-01-097325；
3. 建设项目环境影响登记：莘县行政审批服务局，备案号 202037152200001032；
4. 用地预审和选址意见书：莘县自然资源和规划局，关于高铁

新城片区棚户区改造项目用地的预审意见莘自然资规预选字(2020)085号;

5. 社会稳定风险评估:莘县自然资源和规划局,社会稳定风险评估报备表;

6. 国有土地使用证:莘县自然资源和规划局,不动产权第 0005547 号、不动产权第 0005550 号、不动产权第 0005551 号、不动产权第 0005548 号、不动产权第 0009307 号、不动产权第 0005549 号、不动产权第 0001632 号;

7. 建设用地规划许可证:莘县行政审批服务局,莘地字第 3715222021-00004;地字第 371522202100032 号;地字第 371522202100037 号;地字第 371522202100039 号;地字第 371522202100044 号;地字第 371522202100038 号;地字第 371522202100040 号;地字第 371522202100044 号;

8. 建设工程规划许可证:莘县行政审批服务局,建字第 371522202100117;

9. 建筑工程施工许可证:莘县行政审批服务局,3715222010070001-SX-001;

10. 防空地下室(车库)建设许可证:莘县行政审批服务局,编号 3-2021-19。

(四) 项目规模与主要建设内容

高铁新城片区棚户区改造项目建设地点位于莘县东升路以西、南平街以北、滨河南路以东南。主要建设住宅楼、配套公共建筑和少量辅助设施。本项目总用地面积 2932.73 亩,其中 1562.13 亩用于高铁新城片区的 19 个村庄 5600 户 19623 人的回迁安置,安置居

住总建筑面积约为 105.78 万平方米（共分六个安置区：左庄安置区占地约 135.14 亩，安置房的建筑面积约 136910 平方米；虞路口安置区占地约 261.89 亩，安置房的建筑面积约 277300 平方米（其中：一期 120000 平方米，二期 157300 平方米）；蔡庄安置区占地约 273.73 亩，安置房的建筑面积约 274380 平方米；前李庄安置区占地约 186.09 亩，安置房的建筑面积约 233090 平方米；尹营安置区占地约 87.79 亩，安置房的建筑面积约 32250 平方米；黄河安置区占地约 169.64 亩，安置房的建筑面积约 103840 平方米；六个安置区 10 分钟生活圈配套设施用地 447.85 亩），另外 1370.6 亩用于回迁安置配套的道路、绿地、公园、学校等基础设施建设，其中道路占地 263.15 亩，绿化公园占地 252.19 亩，学校、社区服务中心、环卫等配套设施 855.26 亩。

（五）项目建设期限

本项目建设期 36 个月，项目已于 2020 年 12 月开工，2023 年 12 月竣工验收，建成即投入使用。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

（1）《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》；

（2）《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；

（3）《聊城市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；

（4）《中华人民共和国城市规划法》；

（5）《城市居住区规划设计规范》；

- (6) 《投资项目可行性研究报告指南》（试用版）；
- (7) 《建设部城市居住小区试点综合评价内容（实施方案）》；
- (8) 《城市居住区公共服务设施设置规定》；
- (9) 《住宅设计规范》；
- (10) 《山东省绿色建筑设计规范》；
- (11) 《建筑工程交通设计及停车场设置标准》；
- (12) 《城市道路绿化规划及设计规范》；
- (13) 《建筑电气设计技术规范》；
- (14) 《建筑给排水设计规范》；
- (15) 《聊城市城市总体规划 2013-2030》；
- (16) 《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》；
- (17) 《山东省人民政府办公厅关于贯彻国办发(2016) 71 号文件大力发展装配式建筑的实施意见》（鲁政办发〔2017〕128 号文）；
- (18) 《项目可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目总投资 350,000.00 万元，其中建设投资 337364.29 万元，建设期利息 12635.71 万元。建设投资中工程费用 301965.66 万元，工程建设其他费用 17231.01 万元，基本预备费 18167.62 万元。

（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。
- (3) 采用银行贷款等其他融资方式。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	350000	100%	
一、资本金	152410	43.55%	
自有资金	152410	43.55%	
二、债务资金	197590	56.45%	
往期已发专项债券	84090	24.03%	2021年7月已发56000.00万元，2021年11月发5000.00万元，2021年11月调整专项债券3090.00万元，2022年提前批已发20000.00万元。
本期拟发专项债券	33500	9.57%	
银行借款	80000	22.86%	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

1. 土地出让收入

根据2020年2月25日莘县县政府会议纪要要求（详见附件），山东方诚建设开发有限公司负责莘县新城建设的投融资工作，负责政府授权范围内的土地储备、土地增减挂钩市场化运作及储备土地的补偿等工作。土地出让各年单价预测如下：

各年度预期单价估算表（单位：人民币万元）

年度	当前地价（万元/亩）	腾空面积（亩）	比例（增速）	土地出让单价（万元/亩）
2020年	295.36	1370.6	5.00%	
2021年				295.36
2022年				310.13

2023 年				325.63
2024 年				341.92
2025 年				359.01
2026 年				376.96
2027 年				395.81
2028 年				415.60
2029 年				436.38

收入预测方法说明：

(1) 土地出让价格预测

经查询聊城市公共资源交易网、中国土地市场网有关聊城市莘县的土地出让信息，参考近年莘县棚户区周边土地市场出让价格，以地理位置及出让时间为标准，选取了莘县地块 3 宗，作为本次地价参考，详细情况如下：

序号	文号	位置	地块	占地面积 (亩)	成交总价 (万元)	每亩地价 (万元)
1	莘自然资规告字【2021】18号 莘县 2020-158 号	莘县昌盛路与支横六街交叉口西北角	2020-158#	11.63	3491.00	300.17
2	莘自然资规告字【2021】20号 莘县 2021-25#	莘县伊园街与甘泉路交叉口西北角	2021-25#	101.59	27209.00	267.83
3	莘自然资规告字【2021】14号 莘县 2021-02 号	莘县甘泉路北段西侧	2021-2#	11.09	5653.00	509.74
	合计（均价）			124.31	36353.00	292.44
	调整后					295.36

如上表所示，2021 年度项目周边住宅商服地块土地出让共计 3 宗，成交面积合计 124.31 亩，成交价格合计 36353.00 万元，计算平均地价 292.44 万元/亩，结合棚户区改造项目地理位置，修正预测项目当前土地出让价格为 295.36 万元/亩。

(2) GDP 增速预测

按照 GDP 增速与土地出让价格增长存在相关性假设，测算土地出让价格增速。经查询聊城市 2019 年-2021 年《国民经济和社会发展统计公报》GDP 增速及十四五规划 GDP 目标增速数据，计算近三年 GDP 平均增速，按照近三年平均增速与目标增速孰低确定土地价

格的增速,预计土地出让价格增速为 5.00%,具体预测详见详细如下:

项目	2021 年	2020 年	2019 年
各年度 GDP 增速	8.40%	2.80%	3.70%
经三年 GDP 增速	5.00%		
十四五规划 GDP 目标增速	6.00%		
预计土地价格增速	5.00%		

债券存续期用于项目资金平衡相关收益为腾空土地挂牌交易现金流入。

假设债券募集资金投资项目腾空土地自债券存续期每年挂牌出让,并在当年出让完毕。根据对《项目预测说明》中预测的审核,同时考虑提取老旧小区改造基金(失地农民社会保障金等在列入项目总投资-拆迁工程费用中)。分别以近三年 GDP 平均增速 (5.00%) 的 80%比例计算土地价格的增长,债券存续期土地挂牌交易现金流入,用于项目资金平衡土地相关收益为 409072.9 万元。

2、租金收入

棚户区项目配套建设各类商铺等约 30 万平方米,所在地段租金一般为 730 元/m²·年,初始出租率按照 0.5 考虑,成熟后稳定出租率在 0.9 左右。在所有批次债券存续期内(2021 年-2041 年)租金收入合计为 332880.00 万元。

3、停车费收入

停车收入为每个车位 10 元/d,一年按 360 天计算。初始使用率按照 0.2 考虑,成熟后稳定使用率在 0.8 左右。在所有批次债券存续期内(2021 年-2041 年)的停车收费利润作为收益,合计为 45349.2 万元。

(二) 运营成本预测

本项目为棚户区改造项目,项目支出为工程建设支出、停车场

运营支出等，在此以停车场利润作为收益，运营支出中的燃料、动力费等已经考虑，所以此处支出只需要考虑修理费、折旧费及利息支出。

根据本项目资金筹措计划，查阅项目批复文件和可行性研究报告，项目工程总投资额 350000.00 万元，计划银行贷款 80000.00 万元，发行政府专项债券 117590.00 万元。其中 2021 年 7 月已发 56000.00 万元，2021 年 11 月已发 5000.00 万元，2021 年 11 月发行调整专项债券 3,090.00 万元，2022 年提前批发行调整专项债券 20000.00 万元，本次拟发行专项债券 33500.00 万元。

成本预测方法说明：

1、修理费：按固定资产折旧费的 2%计取。

2、固定资产中房屋建筑物折旧年限为 30 年，净残值率为 5%；
机器设备折旧年限为 15 年，净残值率为 5%。

3、无形资产土地和其他资产摊销年限分别为 40 年和 10 年。

4、相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用、租赁收入
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
水利基金	1%	
企业所得税	25%	

增值税进项税额说明：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019 年第 39

号公告) 第五条规定: “纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣, 可以留抵, 准予从经营期销项税额中抵扣”。本项目适用于本条款, 进项税额在经营期前 7 年逐年抵扣。计算方法为: $\text{工程费用} \div (1+9\%) \times 9\% + \text{其他费用} \div (1+6\%) \times 6\%$ 。建设期可抵扣税额约为 25908.28 万元, 本方案经营期年均缴纳增值税 3701.18 万元。

5、利息支出

地方政府专项债券需每半年付息一次, 到期一次偿还本金, 银行贷款每年需支付一定的本金及利息。资金筹措方式及各项指标如下:

资金筹措渠道	资金金额 (万元)	利率 (%)	期限 (年)	备注
1. 发行债券及批次				
1.1. 2021 年 7 月	56000.00	3.18	7	
1.2. 2021 年 11 月	5000.00	3.13	7	
1.3. 2021 年调整发行	3090.00	3.89	20	
1.4. 2022 年提前批	20000.00	3.5	7	
1.5. 本次拟发行	33500.00	3.5	7	假设利率
2. 银行贷款	80000.00	5.88	10	贷款利率

项目还本付息情况表（单位：人民币万元）

序号		项目	合计	建设期			计算期											2031-2040	2041
				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031					
1	银行借款																		
1.1	期初借款余额			80000.00		40000.0	80000.0	75500.0	69000.0	60000.0	49000.0	36000.0	23000.0	9000.0					
1.2	当期还本付息			104623.55		2352.0	9137.9	10843.9	12924.9	14366.3	15690.1	14925.7	15146.6	9236.3					
	其中：还本			80000.00			4500.0	6500.0	9000.0	11000.0	13000.0	13000.0	14000.0	9000.0					
	付息			24623.55		2352.0	4637.9	4343.9	3924.9	3366.3	2690.1	1925.7	1146.6	236.3					
1.3	期末借款余额				40000.0	80000.0	75500.0	69000.0	60000.0	49000.0	36000.0	23000.0	9000.0						
2	本次拟发行债券																		
2.1	期初债务余额			33500.00		33500.0	33500.0	33500.0	33500.0	33500.0	33500.0	33500.0							
2.2	当期还本付息			41707.50		1172.5	1172.5	1172.5	1172.5	1172.5	1172.5	34672.5							
	其中：还本			33500.00								33500.0							
	付息			8207.50		1172.5	1172.5	1172.5	1172.5	1172.5	1172.5	1172.5							
2.3	期末债务余额					33500.0	33500.0	33500.0	33500.0	33500.0	33500.0								
3	2021年7月债券																		
3.1	期初借款余额			56000.00	56000.0	56000.0	56000.0	56000.0	56000.0	56000.0	56000.0								
3.2	当期还本付息			68465.60	1780.8	1780.8	1780.8	1780.8	1780.8	1780.8	57780.8								
	其中：还本			56000.00							56000.0								
	付息			12465.60	1780.8	1780.8	1780.8	1780.8	1780.8	1780.8	1780.8								
3.3	期末借款余额				56000.0	56000.0	56000.0	56000.0	56000.0	56000.0									
4	2021年11月债券																		
4.1	期初借款余额			5000.00	5000.0	5000.0	5000.0	5000.0	5000.0	5000.0	5000.0								
4.2	当期还本付息			6095.50	156.5	156.5	156.5	156.5	156.5	156.5	5156.5								

项目运营损益表（单位：人民币万元）

序号	项目	合计	运营期									
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2035		
1	营业收入	784511.4	61889.94	66940.89	72117.45	77425.90	82872.82	86275.15	89481.32	22500.2		
	生产能力		20%	30%	40%	50%	60%	70%	70%	80%		
1.1	租金收入	332880.0	10950.00	13140.00	15330.00	17520.00	19710.00	19710.00	19710.00	19710.00		
	数量（万㎡）		15.00	18.00	21.00	24.00	27.00	27.00	27.00	27.00		
	单价（元/年·㎡）		730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00		
	销项税额(13%)	27485.5	904.13	1084.95	1265.78	1446.61	1627.43	1627.43	1627.43	1627.43		
1.2	停车费收入	42558.5	697.68	1046.52	1395.36	1744.20	2093.04	2441.88	2441.88	2790.71		
	数量（万个）		0.969	0.969	0.969	0.969	0.969	0.969	0.969	0.969		
	单价（元/年）		3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00		
	销项税额(13%)	3514.0	57.61	86.41	115.21	144.02	172.82	201.62	201.62	230.4		
1.3	项目预测土地收益	409072.9	50242.26	52754.37	55392.09	58161.70	61069.78	64123.27	67329.44			
	土地出让收益		63759.22	66947.18	70294.54	73809.26	77499.72	81374.71	85443.45			
	腾空面积（亩）	1370.6	195.80	195.80	195.80	195.80	195.80	195.80	195.80			
	单价（万元/亩）		325.63	341.92	359.01	376.96	395.81	415.60	436.38			
	提取老旧小区改造基金（土地出让收益的*1.5%）		956.39	1004.21	1054.42	1107.14	1162.50	1220.62	1281.65			
	销项税额(13%)											
2	营业税金及附加	2866.3	78.12	88.70	99.28	109.86	120.45	112.04	112.04	195.00		
2.1	城市维护建设税(5%)	1364.9	37.20	42.24	47.28	52.32	57.36	53.35	53.35	92.80		
2.2	教育费附加(3%)	818.9	22.32	25.34	28.37	31.39	34.41	32.01	32.01	55.74		
2.3	地方教育费附加税（2%）	546.0	14.88	16.90	18.91	20.93	22.94	21.34	21.34	37.10		
2.4	地方水利建设基金（0.5%）	136.5	3.72	4.22	4.73	5.23	5.74	5.34	5.34	9.29		
3	增值税	27298.3	744.02	844.79	945.56	1046.33	1147.10	1067.05	1067.05	1857.81		

(三) 项目运营损益表

本项目运营收入通过土地出让、租金收入、停车费收益等实现，本项目为棚户区改造项目，运营支出中的燃料、动力费已经考虑，所以此处支出只需要考虑人员薪资、修理费、折旧费及利息支出等。

(四) 项目资金测算平衡表:

项目资金测算平衡表 (单位: 人民币万元)

序 号	项 目	合 计	计 算 期																	
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1	营业收入	784511.4	61889.9	66940.9	72117.5	77425.9	82872.8	86275.2	89481.3	22500.7	22500.7	22500.7	22500.7	22500.7	22500.7	22500.7	22500.7	22500.7	22500.7	22500.7
2	营业税金及附加	2866.3	78.1	88.7	99.3	109.9	120.4	112.0	112.0	195.1	195.1	195.1	195.1	195.1	195.1	195.1	195.1	195.1	195.1	195.1
3	总成本费用	259282.6	10221.1	20907.2	20561.4	20077.2	19476.8	16830.4	14210.9	12669.1	12432.9	12432.9	12432.9	12432.9	12432.9	12432.9	12432.9	12432.9	12432.9	12432.9
4	补贴收入																			
5	利润总额 (1-2-3+4)	522362.5	51590.8	45945.0	51456.8	57238.9	63275.6	69332.7	75158.4	9636.5	9872.8	9872.8	9872.8	9872.8	9872.8	9872.8	9872.8	9872.8	9872.8	9872.8
6	弥补以前年度 亏损																			
7	应纳税所得额 (5-6)	522362.5	51590.8	45945.0	51456.8	57238.9	63275.6	69332.7	75158.4	9636.5	9872.8	9872.8	9872.8	9872.8	9872.8	9872.8	9872.8	9872.8	9872.8	9872.8
8	所得税	130590.6	12897.7	11486.2	12864.2	14309.7	15818.9	17333.2	18789.6	2409.1	2468.2	2468.2	2468.2	2468.2	2468.2	2468.2	2468.2	2468.2	2468.2	2468.2
9	净利润 (5-8)	391771.9	38693.1	34458.7	38592.6	42929.1	47456.7	51999.5	56368.8	7227.4	7404.6	7404.6	7404.6	7404.6	7404.6	7404.6	7404.6	7404.6	7404.6	7404.6
10	期初未分配利 润	4189938.7		34823.8	65836.6	100569.9	139206.2	181917.2	228716.8	279448.7	285953.4	292617.5	299281.6	305945.8	312609.9	319274.0	325938.8	332602.0	339266.6	345930.0
11	可供分配利润 (9+10)	4581710.6	38693.1	69282.5	104429.2	143499.1	186662.9	233916.7	285085.6	286676.1	293338.0	300022.1	306686.2	313350.6	320014.5	326678.0	333342.2	340006.6	346671.0	352335.0
12	提取法定盈余 公积金	39177.2	3869.3	3445.9	3859.3	4292.9	4745.7	5200.0	5636.9	722.7	740.5	740.5	740.5	740.5	740.5	740.5	740.5	740.5	740.5	740.5
13	可供投资者分	4542533.4	34823.8	65836.6	100569.9	139206.2	181917.2	228716.8	279448.7	285953.4	292617.5	299281.6	305945.8	312609.9	319274.0	325938.8	332602.0	339266.6	345930.0	352335.0

	配的利润 (11-12)				9	2	2	8	7	4	5	6	8	9	0	2	3	4	5	
14	应付优先股 利																			
15	提取任意盈余 公积金																			
16	应付普通股股 利 (13-14-15)	4542533.4	34823.8	65836.6	100569. 9	139206. 2	181917. 2	228716. 8	279448. 7	285953. 4	292617. 5	299281. 6	305945. 8	312609. 9	319274. 0	325938. 2	332602. 3	339266. 4	345930. 5	351594.
17	各投资方利润 分配:																			
18	未分配利润 (13-14-15-17)	4542533.4	34823.8	65836.6	100569. 9	139206. 2	181917. 2	228716. 8	279448. 7	285953. 4	292617. 5	299281. 6	305945. 8	312609. 9	319274. 0	325938. 2	332602. 3	339266. 4	345930. 5	351594.
19	息税前利润(利 润总额+利息 支出)	569776.7	60158.6	54218.8	59311.7	64535.2	69895.7	73251.1	76425.2	9993.0	9993.0	9993.0	9993.0	9993.0	9993.0	9993.0	9993.0	9993.0	9993.0	9993.0
20	息税折旧摊销 前利润 (19+折 旧+摊销)	767024.7	61130.8	65885.5	70978.4	76201.8	81562.4	84917.8	88091.9	21659.7	21659.7	21659.7	21659.7	21659.7	21659.7	21659.7	21659.7	21659.7	21659.7	21659.7

（五）其他需要说明的事项

各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（六）小结

根据上述测算，得出本项目可用于资金平衡的项目的息税前利润 724534.37 万元，融资本息合计为 251286.17 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 2.88，预期总收益能够合理保障偿还总融资本金、利息及费用，实现项目收益和融资平衡。

现金流覆盖倍数表（金额单位：人民币万元）

融资方式	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	117590.00	29072.619	146662.619	
银行借款	80000.00	24623.55	104623.55	
融资合计	197590.00	53696.17	251286.17	724534.37
覆盖倍数				2.88

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《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，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

施工安全风险：影响沿线安全作业环境 and 安全施工因素主要为既有京九铁路、石济客专、郑西客专、商合杭铁路等以及在建鲁南高铁、郑济铁路、石衡

沧港铁路，临近既有线和跨越既有线施工，容易对既有铁路运输造成不利影响。

(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，乘客数量需求减少，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，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

(一)项目概况

高铁新城片区棚户区改造项目，项目主管部门为莘县住房和城乡建设局，实施单位为山东方诚建设开发有限公司，本次拟申请发行专项债券 33500.00 万元用于高铁新城片区棚户区改造项目建设，年限 7 年，项目资金投向领域为棚户区改造。

(一)评估内容

1、项目实施的必要性

实施棚户区改造是山东省省委、省政府的重要部署，是一项民心工程、德政工程，是惠及千家万户、造福子孙后代的一件大事。实施这一工程，不仅可以改善老百姓特别是弱势群体的居住条件，对投资拉动、促进房地产发展、改善城市形象、加快城市化进程也具有积极作用。

2、项目实施的公益性

城镇化是现代化的必然趋势。加快推进棚户区改造，不仅能使千百万困难群众告别"忧居"，更能实现建设"新型城镇化"的目标，提高城镇化质量，促进

社会和谐。

3、项目实施的收益性

本项目实施后，可带来一定的土地出让收入，租金收入和停车场租赁收入。

4、项目建设投资合规性

《住房和城乡建设部关于做好 2013 年城镇保障性安居工程工作的通知》（建保〔2013〕52 号）进一步明确将部分城中村（城边村、城郊村）改造项目也纳入了棚户区改造范围。进入 2015 年，把城市危房改造纳入棚改政策范围。《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）把城市危房改造纳入棚改政策范围。

5、项目成熟度

- (1) 本项目建设期 36 个月，项目已于 2020 年 12 月开工，2023 年 12 月竣工验收，建成即投入使用。
- (2) 可行性研究报告批复：莘县发展和改革委员会批复《关于高铁新城片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（莘发改投资〔2020〕16 号）；
- (3) 立项项目代码：2020-371522-70-01-097325；
- (4) 建设项目环境影响登记：莘县行政审批服务局，备案号 202037152200001032；
- (5) 用地预审和选址意见书：莘县自然资源和规划局，关于高铁新城片区棚户区改造项目用地的预审意见莘自然资规预选字〔2020〕085 号；
- (6) 社会稳定风险评估：莘县自然资源和规划局，社会稳定风险评估报备表；
- (7) 国有土地使用证：莘县自然资源和规划局，不动产权第 0005547 号、不动产权第 0005550 号、不动产权第 0005551 号、不动产权第 0005548 号、不动产权第 0009307 号、不动产权第 0005549 号、不动产权第 0001632 号；
- (8) 建设用地规划许可证：莘县行政审批服务局，莘地字第 3715222021-00004；地字第 371522202100032 号；地字第

371522202100037 号；地字第 371522202100039 号；地字第 371522202100044 号；地字第 371522202100038 号；地字第 371522202100040 号；地字第 371522202100044 号；

(9) 建设工程规划许可证：莘县行政审批服务局，建字第 371522202100117；

(10) 建筑工程施工许可证：莘县行政审批服务局，
3715222010070001-SX-001；

(11) 防空地下室（车库）建设许可证：莘县行政审批服务局，编号 3-2021-19。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算工程总投资 350,000.00 万元，自有资金 152410.00 万元，银行贷款 80000.00 万元，剩余 117590.00 万元资金通过发行政府专项债券筹措，其中 2021 年 7 月已发 56000.00 万元，2021 年 11 月已发 5000.00 万元，2021 年 11 月发行调整专项债券 3,090.00 万元，2022 年提前批发行调整专项债券 20000.00 万元，本次拟发行专项债券 33500.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

高铁新城片区棚户区改造项目预测根据预期土地出让收入为基础，预期土地出让收入时结合项目的建设期、近几年项目周边土地成交情况、GDP 预计增速等，对预测期间经济环境、运营收入等的正常情况下估计假设为前提，编制 2022 年山东省高铁新城片区棚户区改造项目，专项债券土地出让收益测算表按照 GDP5.00%作为土地价格的涨幅。

8、债券资金需求合理性

山东方诚建设开发有限公司经莘县人民政府授权，全权负责莘县高铁新城范围内 6000 亩土地一级开发和公共基础设施建设及投融资等工作，肩负莘县高铁新城建设重任。为快速推进新城建设，推动项目建设，通过将项目公司多个建设项目综合统筹考虑核算，考虑在不影响公司正常运转的同时推动莘县项目建设，本项目选择 33500.00 万元的专项债计划方案。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目预计可腾空土地 1370.6 亩，依据上述近期土地市场情况确定价格，按 80%比例计算用于项目资金平衡的相关收益为 409072.9 万元；通过测算可以发现，在所有债券存偿债期内（2021 年-2041 年），租金收入合计为 332880.0 万元；停车租赁收入合计 42558.5 万元。本项目发债年限 7 年，每满一年支付一次债券利息，到期一次还本。

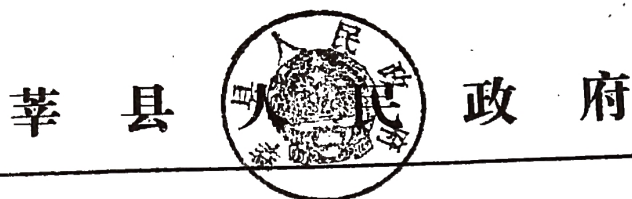
10、绩效目标合理性

本项目已经根据项目规划制定长期和年度绩效目标，目标合理，年度目标通过棚户区改造，改善回迁安置群众居住环境和生活质量，相应增加社会就业，促进产业结构调整，优化配置土地资源，提高 城市管理水平。

（三）评估结论

根据上述测算，得出本项目可用于资金平衡的项目的息税前利润 724534.37 万元，融资本息合计为 251286.17 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 2.88，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷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。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后能在一定程度上改善了莘县当地居民的生活条件，使在当地工作、生活的人员能够放心、安心，为创造 和谐聊城做出一定贡献。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，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。

附件：



专题会议纪要

时 间：2020年2月25日

地 点：县政府二楼会议室

主 持 人：高志国

参加人员：顾 磊、解志超、古希良、张才兴、张景朝

徐启水、黄广范、徐凤华、王运达、张路波

张君印、刘 龙、张春景

会议专题研究了莘县新城建设开发闭环运作问题，并形成一致意见。现纪要如下：

会议认为，郑济高铁在莘县设站，并将于2023年全线贯通。为抓住用好高铁站建设机遇，我县规划了位于东升路以西，南平街以北，滨河南路东南，面积约15平方公里的莘县新城，将进一步拉大城市框架、提升城市品质，形成莘县经济发展新的增长极。

会议决定，为保障莘县新城建设顺利推进，莘县新城开发建设要封闭运作。莘县人民政府授权莘县县属国企山东方诚建设开发有限公司全权负责莘县新城建设的投融资工作，主导新城内土

地一级开发、负责公共基础设施建设等工作。主要包括：涉莘铁路建设资金的筹措及管理；作为莘县铁路建设项目的出资人代表，代表莘县出资参股入股涉莘铁路等建设项目；承担莘县辖区内铁路配套设施的建设管理及政府主导的铁路建设项目投资、融资和建设等；根据县政府工作安排，配合有关部门做好莘县辖区内铁路项目前期推进及铁路沿线的征地、拆迁等工作；按照上级要求，代表县政府与上级铁路部门共同开发建设管理铁路沿线站场周边土地及涉铁、涉站配套设施；统筹优化整合县内优势资源，配合县委、县政府搞好新城开发建设；负责政府授权范围内的土地储备、土地增减挂钩市场化运作及储备土地的补偿；储备土地前期开发整理、土地综合整治、未利用土地建设要素开发经营；房地产开发、投资房地产业和建筑业等；并给予体制机制保障和政策支持。

莘县新城的土地一级开发整理和城市的开发建设运营实行封闭运作和闭环开发，莘县新城范围内的土地出让金收益用于土地一级开发整理、平衡新城基础设施建设等支出，带动莘县新城滚动发展，包括土地整理、公共基础设施建设和城市运营等板块，主要涉及对铁路建设项目的投资、建设、运营管理，铁路配套设施的建设、运营管理，房地产开发、建设、施工，土地规划、储备、增减挂及市场运作，土地综合运用、整治，市政工程施工、园林绿化工程施工等。

授权山东方诚建设开发有限公司代表莘县人民政府签订新

城建设开发的有关合同协议，具有同等法律效力。

会议要求，县财政部门要按照要求，为莘县新城建设开发提供财税政策支持；县自然资源和规划局要按照要求，为莘县新城建设开发提供土地规划政策支持；县交通、住建、行政审批、综合执法、商务等相关单位要积极协调配合新城的开发建设，积极办理项目相关手续，同时，项目实施单位要积极向有关部门提供相关资料，确保莘县新城的开发建设稳步有序推进。

莘县人民政府办公室

2020年2月25日印发

- 4 -

