

2022 年山东省临沂市沂南县
团山庄社区片区棚户区改造
专项债券项目实施方案

财政部门：沂南县财政局

主管单位：沂南县住房保障中心

立项主体：沂南县城市发展集团有限公司

编制时间：2022 年 04 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目

（二）项目单位

项目单位：沂南县城市发展集团有限公司

法定代表人：朱兆静

统一社会信用代码：9137132131031200XR

注册地址：山东省临沂市沂南县振兴路东首政务服务中心大厦
1703 室

全县基础设施投资及运营，规划区内新农村建设项目规划，旧村拆迁，社区基础设施建设，安置房建设，建设用地指标调剂，地热开采；房地产开发。（需凭许可证经营的，有效期限以许可证为准）
（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

2019 年 10 月 9 日，沂南县行政审批服务局出具《沂南县行政审批服务局关于团山庄社区片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（沂行审投资许字[2019]82 号）

（四）项目规模与主要建设内容

安置区用地面积 113334 平方米（合 170 亩），建筑总面积 286668 平方米，地上建筑面积 226668 平方米，地下建筑面积 60000 平方米（其中，地下储藏室建筑面积 19680 平方米，地下停车位 40320 平方米）。规划住户 1200 户，停车位 1440 个，容积率 2.0，绿地率 35%。

（五）项目建设期限

本项目拟定建设期为 3 年，自 2020 年 5 月起至 2023 年 6 月止。

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）《中华人民共和国土地管理法》；
- （2）《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；
- （3）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （4）《投资项目经济咨询评估指南》；
- （5）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- （6）《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- （7）《临沂市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- （8）《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号）；
- （9）《国务院关于加快安置区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）；
- （10）《国务院办公厅关于山东沂蒙革命老区参照执行中部地区有关政策的通知》（国办函〔2011〕100 号）；
- （11）《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）；
- （12）《临沂市城市总体规划（2011-2020 年）》；
- （13）相关标准和规范；
- （14）项目《可行性研究报告》；
- （15）项目单位提供的相关资料。

2. 估算总额

本项目估算总投资 158523 万元，其中：土地取得费用 39100 万元，拆迁费用 21600 万元，工程费用 81694.26 万元，其他费用 4209.23 万元，预备费用 11919.51 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。

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：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	158,523.00	100%	
一、资本金	98,523.00	62.15%	
自有资金	98,523.00	62.15%	
二、债务资金	60,000.00	37.85%	
专项债券	60,000.00	37.85%	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于土地出让收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	土地出让面积（亩）	单价（万元/亩）	合计收入
----	-----------	----------	------

2022 年			
2023 年			
2024 年			
2025 年			
2026 年			
2027 年			
2028 年	490.00	397.33	194,690.38
2029 年			
合计	490.00	397.33	194,690.38

收入预测方法说明：

年营运收入=数量×单价。

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地全部位于沂南县，棚改项目所在地块基准地价参照沂南县土地出让价格信息。

此次土地价格增速预测参考生产总值（GDP）增速，由于疫情因素影响，出于谨慎性原则，在 2019 年至 2021 年近三年平均值的 80% 来确定未来适用增速。明细如下：

区位	2019 年	2020 年	2021 年	平均增速	适用增速
沂南县	0.90%	4.20%	8.70%	4.60%	3.68%

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括利息支出、农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金等。具体如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

序号	项目	单位	金额
一	扣减项目合计	万元	59,506.46
1	农业土地开发资金	万元	130.67

2	国有土地收益基金	万元	9,734.52
3	廉租住房保障资金	万元	16,547.09
4	教育资金	万元	16,547.09
5	农田水利建设资金	万元	16,547.09

成本预测方法说明：

1、农业土地开发资金按照 4 元/平方米计提、国有土地收益基金按照土地出让收入的 5%计提，廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金各按照土地出让收入扣减土地收储成本费用后余额的 1%计提。

2、财务费用：沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目 2021 年 4 月 27 日发行政府专项债券 8,000.00 万元，期限 7 年，发行利率 3.39%；2022 年 1 月 25 日发行政府专项债券 15,000.00 万元，期限 7 年，发行利率 2.83%；本次发行政府专项债券 9,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.50%；预计 2022 年下半年发行政府专项债券 28,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.50%。

表 4：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2021 年		8,000.00		8,000.00	3.50%		
2022 年	8,000.00	52,000.00		60,000.00	3.50%	271.20	271.20
2023 年	60,000.00			60,000.00	3.50%	1,990.70	1,990.70
2024 年	60,000.00			60,000.00	3.50%	1,990.70	1,990.70
2025 年	60,000.00			60,000.00	3.50%	1,990.70	1,990.70
2026 年	60,000.00			60,000.00	3.50%	1,990.70	1,990.70
2027 年	60,000.00			60,000.00	3.50%	1,990.70	1,990.70
2028 年	60,000.00		8,000.00	52,000.00	3.50%	1,990.70	9,990.70
2029 年	52,000.00		52,000.00	0.00	3.50%	1,719.50	53,719.50
合计		60,000.00	60,000.00			13,934.90	73,934.90

（三）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。

（四）小结

项目收入主要是土地出让收入，建设资金包含项目资本金、市场化融资及债券融资。通过对收入以及相关营运成本的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 61,249.03 万元，融资本息合计为 73,934.90 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.83 倍。

表 7：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

项目名称	借贷本息支付			项目收益	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目	60,000.00	13,934.90	73,934.90	135,183.93	1.83

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

1. 沂南县城市发展集团有限公司保证严格按照《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。

2. 专项债券申请成功后，由临沂市沂南县财政局对其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。

3. 项目资金管理方案

本项目实施单位成立项目管理小组负责本项目的管理，专人负责资金使用，合理安排资金，重大事项必须通过管理小组会议决定；制定专项债券资金使用办法，专款专用；引入第三方审计监督资金使用。详述如下：

（1）成立专项工作组，加强对该项目的领导和管理，重大事件必须通过工作组会议决定；

（2）制定专项债券资金使用办法，加强专项债券资金使用管理，专款专用。

（3）建立项目全周期偿债计划、分年度偿债计划。

（4）制定应急预案，完善月报制度，及时评价债务风险，落实责任主体。

（5）加强监督。由财政、审计部门定期或不定期对本项目进行评估和考核，必要时引进第三方机构，在项目实施过程中提供专业服务。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1. 工期风险：工期延误造成机械、人力资源投入增加，债券利息增加导致成本增加。

2. 质量风险：质量问题造成的返工、工期延误影响成本。

3. 安全风险：发生安全事故造成成本增加，且安全事故会造成工期延误，从而导致成本增加。

4. 环境破坏、环境保护风险。

5. 财政和经济风险：通货膨胀、汇率的变动、税费的变化、材料价格变化。

6. 材料风险:新材料、新工艺的引进,消耗定额变化,材料价格变化等。

7. 资金风险:资金筹措方式不合理、资金不到位、资金短缺。

8. 自然灾害风险:洪水、地震、火灾、台风、塌方、雷电等自然灾害或恶劣天气。

9. 人员及工资风险:技术人员、管理人员、一般工人的素质及工资的变化。

10. 设备风险:施工设备选型不当,出现故障,安装失误。

(二) 与项目收益相关的风险

流动性风险

由于社会环境、人口政策变化、宏观经济环境、法律法规调整等因素,致使土地价格发生波动,导致预测数据与实际情况之间出现差异,从而产生收入的不确定性,进而影响项目的现金流量。

六、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目,实施单位为沂南县城市场发展集团有限公司,本次拟申请专项债券 9000 万元用于沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目建设,年限为 7 年。

(二) 评估内容

1. 项目实施的必要性

(1) 符合国家、地区发展规划

a、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出“优化住房供给结构,促进市场供需平衡,保持房地产市

场平稳运行。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模。在商品房库存较大地区，稳步化解房地产库存，扩大住房有效需求，提高棚户区改造货币化安置比例。积极发展住房租赁市场，鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，扩大租赁市场房源，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。促进房地产业兼并重组，提高产业集中度，开展房地产投资信托基金试点。发展旅游地产、养老地产、文化地产等新业态。加快推进住宅产业现代化，提升住宅综合品质。”

b、《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要（2016-2020 年）》指出“促进房地产业持续健康发展，深化住房制度改革，推动行业结构调整，提高产业集中度。大力推动建造方式创新，以推广装配式建筑为重点，通过标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修、信息化管理、智能化应用，促进建筑产业转型升级。充分利用钢材价格低、供应足的时机，积极推广钢结构建筑，制定相关鼓励政策，引导建筑企业利用钢结构建设各类建筑，以提高建筑效率，增强建筑物抗震性能。”

c、《临沂市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出“提高保障住房供给能力。加大住房保障建设力度，加强督导调度，在确保质量前提下，提高工程竣工率。扩大安居工程覆盖范围，推进棚户区改造货币化安置，打通保障房和普通商品房通道，增加有效供给，加大农村危房改造力度，用足用好国家、省棚户区改造优惠政策，到 2020 年前全市完成 13.4 万户棚改任务。积极推进政府

支持与社会投入结合，提升改造中心城区“零工市场”，在保留“一元公寓”的基础上，推出高性价比的“定制公寓”，为广大农民工提供多样化的生活环境。完善保障性住房管理运营机制。严格落实保障性安居工程质量责任制，加强工程质量和资金管理，严格执行工程监理制、质量责任制和招投标制。制定公租房分配管理实施细则，动态调整租金，实现公租房有序进出。完善住房保障信息管理系统，确保公开公平公正。加强中央预算资金管理，确保专款专用，及时拨付到位，鼓励多渠道社会资金筹建保障住房。

（2）符合国家产业政策

根据《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修正），本项目建设符合第一类“鼓励类”第三十七条“其他服务业”第 1 款“保障性住房建设与管理”，符合国家产业政策，项目建设有效地有步骤地推进城市建设和改造，优化城市功能，改善人居环境，提高城市建设质量。该项目建成后，完善了所在地段的规划功能，提升了区域中心城市形象、推动了城镇化进程；改善了房地产市场的供应体系，提升了人居质量；增加了社会有效需求，促进地区社会经济协调发展，加快城市全面建设和城市化水平的提高。

2. 项目实施的公益性

该项目坚决贯彻生态原则、文化原则与经济效益原则并重，力求以较少的投入塑造出环境相对优雅的生活居住空间。项目总体建筑设计布局合理、使用功能齐备、配套设施先进，是一个高标准的现代化生活区。

项目建成后主要面向临沂市沂南县群众，解决他们的住房后顾之忧。另外，本项目的规划、设计严格按照人居环境的标准建设，建成后对城镇居民的生活水平和质量有明显的积极意义。这不仅有利于社会稳定，同时也会促进物质文明、精神文明和政治文明建设。

3. 项目实施的收益性

本项目实施后，项目的收益来源主要为土地出让收入，通过对收入以及相关营运成本的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 61,249.03 万元，融资本息合计为 73,934.90 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.83 倍。

4. 项目建设投资合规性

根据《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修正），本项目建设符合第一类“鼓励类”第三十七条“其他服务业”第 1 款“保障性住房建设与管理”，符合国家产业政策，项目建设有效地有步骤地推进城市建设和改造，优化城市功能，改善人居环境，提高城市建设质量。该项目建成后，完善了所在地段的规划功能，提升了区域中心城市形象、推动了城镇化进程；改善了房地产市场的供应体系，提升了人居质量；增加了社会有效需求，促进地区社会经济协调发展，加快城市全面建设和城市化水平的提高。

（3）符合专项债券支持方向

财政部办公厅、国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知（财办预〔2021〕209 号）中支持的 10 个领域中“社会事业”的范围。

5. 项目成熟度

本项目取得当地政府大力支持，在土地、资金和政策上给予优惠政策；通过调查研究，项目建设也取得了当地企业和居民的广大支持和拥护，一方面可满足当地居民的居住需求，另一方面又可改善城市面貌和投资环境。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目通过专项债券形式筹资 60,000.00 万元，剩余资金自筹解决。项目实施单位已会同财政等部门解决资金问题。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目收入成本收益数据及项目单位提供的资料进行预测，本项目收入、成本、收益预测数据较为合理。

8. 债券资金需求合理性

项目建设单位根据国家政策要求及项目实际情况，确定申请专项债券资金占项目总投资的 37.85%，本比例符合相关政策和实际情况要求，较为合理。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据财务计划现金流量表，项目经营期内现金流量及累计盈余资金充裕，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 61,249.03 万元，融资本息合计为 73,934.90 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.83 倍，具备较强的偿债能力。说明项目实现自身资金平衡的可能性较大，具有较强的生存能力。

10. 绩效目标合理性

沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目设置年度和长期绩效目标，科学规划、设置合理，便于精准实施，可以有效利用项目资金。

11. 无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

（三）评估结论

沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目收入主要是土地出让收入，建设资金包含项目资本金、市场化融资及债券融资。通过对收入以及相关营运成本的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 61,249.03 万元，融资本息合计为 73,934.90 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.83 倍，符合专项债发行要求。

该项目建设符合城市发展总体规划的要求，项目建设场址具有良好的交通区位优势，外部供水、供电、供燃气、供热等基础设施条件良好，为项目建设提供了有利的建设条件。项目的建设规模、建设方案、环境保护、消防安全、实施进度安排、项目组织与管理、投资估算和资金筹措方案是可行的。项目建设具有良好的社会效益，对当地居民的居住环境和居住质量的提高具有积极的重要作用，对促进临港经济开发区的城市化进程和现代化建设，提升区域的形象有着重要影响。因此项目建设是完全必要的，也是可行的。