

沂水县龙家圈棚户区改造项目 专项债券实施方案

财政部门：沂水县财政局

主管单位：沂水县人民政府龙家圈街道办事处

立项主体：临沂城市发展集团有限公司

编制时间：2022 年 4 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

沂水县龙家圈棚户区改造项目

（二）项目单位

项目单位：临沂城市发展集团有限公司

法定代表人：李东春

统一社会信用代码：91371300789297779G

注册资本：250000 万人民币

注册地址：山东省临沂市北城新区上海路与孝河路交汇北 200 米路西城开大厦

经营范围：承担市政府确定的北城新区、中心城区、涑河片区、兵学城区公共投资项目、重点项目的开发建设；政府存量土地开发；水利建设、水利项目投资运营与管理；负责建设区内旧城、旧村改造；负责运营管理建设区内道路、桥梁、广场的冠名权、广告经营权、场地经营权；矿产资源开发、房地产、保障房项目开发经营；对划入公司的经营性国有资产进行经营、开发（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 7 月取得山东省建设项目证明，项目代码：2019-371323-70-03-036902。

2019 年 7 月进行建设项目环境影响备案，备案号：201937132300000367。

2020 年 2 月取得 A1 地块一期建设用地规划许可证，地字第 371323202000002 号。

2020 年 3 月取得 A1 地块一期不动产证，鲁（2020）沂水县不动产权第 0002290 号。

2020 年 5 月取得 A1 地块一期建设工程规划许可证，建字第 371323202000054 号。

2020 年 7 月取得 A1 地块一期建筑工程施工许可证，编号：371323202007300101。

2020 年 2 月取得 B1 地块一期建设用地规划许可证。

2020 年 3 月取得 B1 地块一期不动产证，鲁（2020）沂水县不动产权第 0002292 号。

2020 年 5 月取得 B1 地块一期建设工程规划许可证，建字第 371323202000053 号。

2020 年 7 月取得 B1 地块一期建筑工程施工许可证，编号：371323202007300201。

2021 年 8 月取得 A1 地块二期建设用地规划许可证，地字第 371323202100051 号。

2021 年 8 月取得 A1 地块二期不动产证，鲁（2021）沂水县不动产权第 0011279 号。

2021 年 8 月取得 A1 地块二期建设工程规划许可证，建字第 371323202100062 号。

2022 年 1 月取得 A1 地块二期建筑工程施工许可证，编号：

371323202201280101。

2021 年 1 月取得 B1 地块二期建设用地规划许可证，地字第 371323202100008 号。

2021 年 8 月取得 B1 地块二期不动产证，鲁（2021）沂水县不动产权第 0011279 号。

2021 年 4 月取得 B1 地块二期建设工程规划许可证，建字第 371323202100024 号。

2021 年 6 月取得 B1 地块二期建筑工程施工许可证，编号：371323202106110101。

（四）项目规模与主要建设内容

龙家圈南棚户区改造项目位于前埠子街北，公家疃街以西；龙家圈北棚户区改造项目位于龙港路北，新华西路北。项目占地面积 117221 平方米，总建筑面积为 279910 平方米，其中地上建筑面积 228160 平方米，地下建筑面积 51750 平方米。计划安置 1700 户（安置人数约 6720 人），项目规划建设 4 栋 17F、12 栋 11F、11 栋 23F 住宅楼；建筑密度 23%，绿化率 35%。

（五）项目建设期限

建设期 30 个月，从 2020 年 7 月至 2022 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据

（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十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- (6)《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- (7)《临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- (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) 相关标准和规范；
- (13) 项目单位提供的相关资料。

2. 编制的原则

(1) 以人为本，依法推进。改造项目的确定和安置方案的制订，要充分尊重群众意愿，广泛征询群众意见，做到公开、公平、公正，

以争取绝大多数群众支持和理解。严格执行国家有关法律法规的规定，维护群众的合法权益，切实让群众得到实惠，把惠民的实事办好，办实。

(2) 统筹兼顾，配套建设。坚持全面规划、合理布局、节约用地、综合开发，组织好新建安置点的供水、供电、通讯、污水与垃圾处理等公共设施和配套服务设施的建设，促进以改善民生为重点的居住区建设。

(3) 坚持建设与适用相结合的原则。尤其在安全、消防、通讯及现代科技成果的应用等方面，使其成为具有多功能、适用性的住宅小区，真正使居住区面貌焕然一新，成为当地亮点建筑。

(4) 采用先进科学的技术手段，要按照节能省地环保要求，推广新技术、新工艺、新材料和新设备。居住区采用的设计、设备、材料、要做到先进、可靠、经济、合理。

3. 估算总额

项目总投资 120,008.00 万元，其中：工程费用 77,084.88 万元，工程建设其他费用 40,570.02 万元，预备费用 2,353.10 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	120,008.00	100.00%	
一、资本金	60,008.00	50.00%	
自有资金	60,008.00		
二、债务资金	60,000.00	50.00%	
专项债券	60,000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）土地出让收入预测

本项目预期收入主要来源于土地出让收入。沂水县龙家圈棚户区改造项目可腾空土地面积 267.11 亩，可出让土地面积 267.11 亩。

1、土地出让价格预测

根据沂水县 2022 年和 2021 年的土地出让信息，选取与项目条件相似的 3 块土地的平均成交价格（409.42 万元/亩）作为本项目地块的基准地价。具体如下表：

宗地编号	宗地位置	出让面积（亩）	主要用途	出让价款（万元）	出让单价（万元）	出让日期
CB-2019-080801	泰山路以南，淮河路以东	81.316	城镇住宅-普通商品住房用地	30,088.00	370.01	2022 年 1 月
CB（存）-2020-09	长安中路以西，泰山路以南	53.784	城镇住宅-普通商品住房用地	21,851.00	406.27	2021 年 12 月
CB（存）-2021-01	中心南街以西，天寿山路以北	99.408	城镇住宅-普通商品住房用地	44,931.00	451.99	2021 年 12 月
	3 宗地平均土地单价				409.42	

此次土地价格增速预测参考生产总值（GDP）增速，标准如下：

以沂水县近三年平均 GDP 增速的 100%、90%、80%进行测算。

区 位	2019 年	2020 年	2021 年	平均增速	适用增速 (80%)	适用增速 (90%)	适用增速 (100%)
沂水县	3.00%	4.00%	8.00%	5.00%	4.00%	4.50%	5.00%

2、土地出让收益预测

根据土地价格预测数据，按土地出让政策规定，扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，可用于资金平衡的土地收益如下：

（1）按 2019 年至 2021 年平均 GDP 增速 5.00%的 100%计算土地价格增长率，融资开始日起第七年出售 267.11 亩，当年全部完成土地挂牌交易的情况下，用于资金平衡土地相关收益为 107,824.79 万元。

单位：万元

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	153,882.00
1	可出让土地面积	亩	267.11
2	预计土地单价	万元/亩	576.10
二	扣减项目合计	万元	46,057.21
1	农业土地开发资金	万元	71.23
2	国有土地收益基金	万元	7,694.10
3	廉租住房保障资金	万元	12,763.96
4	教育资金	万元	12,763.96
5	农田水利建设资金	万元	12,763.96
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	107,824.79

（2）按 2019 年至 2021 年平均 GDP 增速 5.00%的 90%计算土地价格增长率，融资开始日起第七年出售 267.11 亩，当年全部完成土地挂牌交易的情况下，用于资金平衡土地相关收益为 104,537.93 万

元。

单位：万元

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	148,825.30
1	可出让土地面积	亩	267.11
2	预计土地单价	万元/亩	557.17
二	扣减项目合计	万元	44,287.37
1	农业土地开发资金	万元	71.23
2	国有土地收益基金	万元	7,441.27
3	廉租住房保障资金	万元	12,258.29
4	教育资金	万元	12,258.29
5	农田水利建设资金	万元	12,258.29
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	104,537.93

(3) 按 2019 年至 2021 年平均 GDP 增速 5.00% 的 80% 计算土地价格增长率，融资开始日起第七年出售 267.11 亩，当年全部完成土地挂牌交易的情况下，用于资金平衡土地相关收益为 101,344.09 万元。

单位：万元

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	143,911.70
1	可出让土地面积	亩	267.11
2	预计土地单价	万元/亩	538.77
二	扣减项目合计	万元	44,287.37
1	农业土地开发资金	万元	71.23
2	国有土地收益基金	万元	7,195.59
3	廉租住房保障资金	万元	11,766.93
4	教育资金	万元	11,766.93
5	农田水利建设资金	万元	11,766.93
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	101,344.09

（二）运营成本预测

1、利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 60,000.00 万元，假设年利率 3.50%，期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。本项目还本付息预测如下：

表 2：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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2022 年		10,000.00		10,000.00		
2023 年	10,000.00	50,000.00		60,000.00	350.00	350.00
2024 年	60,000.00			60,000.00	2,100.00	2,100.00
2025 年	60,000.00			60,000.00	2,100.00	2,100.00
2026 年	60,000.00			60,000.00	2,100.00	2,100.00
2027 年	60,000.00			60,000.00	2,100.00	2,100.00
2028 年	60,000.00			60,000.00	2,100.00	2,100.00
2029 年	60,000.00		10,000.00	50,000.00	2,100.00	12,100.00
2030 年	50,000.00		50,000.00		1,750.00	51,750.00
合计		60,000.00	60,000.00		14,700.00	74,700.00

（三）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 5 月发行成功，期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。

2. 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

本项目收入主要是土地出让收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对土地出让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如下表所示。

表 3：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			土地价格 适用增速	项目收益	本息覆 盖倍数
	专项债本金	利息	本息合计			
专项债券	60,000.00	14,700.00	74,700.00			
融资合计	60,000.00	14,700.00	74,700.00	80.00%	101,344.09	1.36
				90.00%	104,537.93	1.40
				100.00%	107,824.79	1.44

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

临沂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号文）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，临沂城市发展集团有限公司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）工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

（2）项目投资的变化产生的风险

本项目总投资的核算和后期腾空土地的利用是根据工程可行性研究报告的报批稿得出，政府主管部门批复后可能会有小幅度的变动，影响资金项目资本金投入和发债计划安排。

（3）工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

（二）与项目收益相关的风险

（1）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）土地征迁风险

引起该项目土地征迁风险的主要因素：一是由于拆迁涉及群众的切身利益，加上群众对拆迁的政策缺乏理解，因此在拆迁问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制征地拆迁。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

沂水县龙家圈棚户区改造项目，实施单位为临沂城市发展集团有限公司，本次拟申请专项债券 1 亿元用于项目建设，年限为 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

通过人口搬迁可以根本改变目前农民分散居住的局面，并由此造成的用电、上学和医疗诸多不便，集中搬迁和统一安置将降低农村公共设施建设成本，搬迁农民向生态环境良好的城市迁居，农民集中居住的项目将会享受到便利的交通、通讯、水、电、气、教育和医疗等生活设施，大幅度地提升居民的生活质量，改善人员环境。另一方面，人口搬迁将有助于促进就业和增加农民收入。

2、项目实施的公益性

改造后的安置区通过整合，集约了土地资源，并使其得到更合理的使用和开发。从自然村土地利用现状看，农用地和建设用地布局凌乱，分散无序，粗放式的用地相当普遍。如果进行城中村改造，对自然村人口实行集约化的居住和工作，可以节约大量土地。将节约土地用来建设，可以扩大城市规模，进而带动当地经济的发展。

3、项目实施的收益性

项目收益 107,824.79 万元，发行债券本息合计 74,700.00 万元，本息覆盖倍数为 1.44，符合专项债发行要求。项目可以以相较银行贷款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。项目建成后能够改善城市面貌和当地居民居住条件,增加社会就业,带动消费、投资增长,发挥更大社会效益和环境效益。

4、项目投资合规性

沂水县龙家圈棚户区改造项目属于公共性项目,具有公益性,属于公共财政支持范围。

5、项目成熟度

项目的拟实施方案技术路线完整、可行、合理,与绩效目标匹配,进度安排科学有序。各项与项目关的硬件条件如场地、设备、能源等均能够有效保障。

6、项目资金来源和到位可行性

总投资为 120,008.00 万元,自有资本金 60,008.00 万元,拟发行政府专项债券融资 60,000.00 万元,发行年限 7 年,年利率 3.5%。本次申请的财政资金配套方式和承受能力科学合理。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

沂水县龙家圈棚户区改造项目参考近一年项目周边地块成交情况计算土地价格,项目收益 107,824.79 万元,发行债券本息合计 74,700.00 万元,本息覆盖倍数为 1.44。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求,并根据当前国内融资环境,沂水县龙家圈棚户区改造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。同时,拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段,为项目提供了充足,稳定的现金流入,充分满足本项目还本付息的要求。

8、债券资金需求合理性

本期债券募集资金纳入山东省政府性基金预算管理,符合《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号文)、《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号文)的相关要求,本项目资金来源和到位具有可行性,债券资金需求具有合理性。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本次申请的专项债券资金和政府统筹安排资金不会引起不良效应及风险,不会导致其他领域、市场主体投入的减少、产出和效益的损失。本项目具有较强的偿债能力,筹资风险可控。

本项目的偿债计划和偿债保障措施符合《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号文)的相关规定,满足项目收益与融资自求平衡的要求。

本债券的风险因素主要有:

(1) 利率风险,由于本期债券期限较长,在存续期内,可能面临市场利率周期性波动,而市场利率的波动可能使本期投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

(2) 流动性风险,本期债券发行后可在银行间债券市场和证券交易所债券市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济

环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本债券流动性。

（3）偿付风险，本期债券根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号文）“第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理”，本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来土地出让收益，偿较有保障，偿付风险极低。但土地出让收益的实现易受到项目实进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期偿付带来一定风险。

应对措施：（1）为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。（2）加强对项目实施的管理，管理层应注重对市场的调研和考察，做到及时准确地掌握市场环境和客户需求的变化，提供优质服务，形成具有核心竞争优势的产品，进而获取更多的偿债收入，进而提高偿债风险抵御能力。

10、绩效目标合理性

项目建设后将改善居住环境，提高居民生活品质，并使该区域的原居民在经济上获得收益；改造后，原居民将逐步改变原有的生活方式，彻底打破原来的二元社会结构。绩效目标的设定与项目预

计解决的问题匹配且符合实际需求；绩效目标经过充分论证和合理测算，符合国家政策的发展趋势，具有前瞻性。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

沂水县龙家圈棚户区改造项目收益 10.78 亿元，项目债券本息合计 7.47 亿元，本息覆盖倍数为 1.44，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。项目建成后能改善人民群众居住条件，提高人民群众生活质量，使拆迁户安居乐业，从而构建和谐社会。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。