

潍坊市安丘市汶阳世家一期项目
项目实施方案



安丘市青云城市建设投资发展有限公司

2022年4月



潍坊市安丘市汶阳世家一期项目实施方案

发行山东省潍坊市安丘市 2022 年棚户区改造项目专项债券的项目明细如下

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	本次项目融资需求	棚户区改造计划批复文号
安丘市汶阳世家一期项目	180,900.00	18,000.00	鲁建住字[2018]25 号

本次发行的山东省潍坊市安丘市 2022 年棚户区改造项目的总投资 180,900.00 万元，拟发行专项债券融资 110,900.00 万元，其中 2022 年 1 月份已发行项目专项债券 14,000.00 万元，本次计划发行项目专项债券 18,000.00 万元，剩余 78,900.00 万元假设 2022 年发行完毕。

项目具体情况报告如下：

一、募集资金流向说明

按省市要求，安丘市此次发行的 2022 年山东省潍坊市棚户区改造专项债券资金纳入政府性基金预算管理。债券资金将用于安丘市汶阳世家一期项目项目，该项目为 2018 年棚改项目，安丘市汶阳世家一期项目拟用资金 180,900.00 万元。募集资金拟使用规模情况如下：

序号	名称	项目总投资 (万元)	计划发行债券 规模 (万元)	计划本期债券资金规模 (万元)
(1)	安丘市汶阳世家一期项目	180,900.00	110,900.00	18,000.00
	合计	180,900.00	110,900.00	18,000.00

二、项目融资计划

(1) 安丘市汶阳世家一期项目总投资为 180,900.00 万元，项目资本金比例为 38.70%，即项目资本金为 70,000.00 万元，项目资本金由政府统筹安排。剩余 110,900.00 万元通过发行政府专项债券的方式筹集。

三、项目事前绩效评估

本项目已通过项目单位自评及财政部门组织的事前绩效评估，申请债券资金支持必要可行，具体情况如下：

项目事前绩效评估情况表

序号	事前绩效评估内容	事前绩效评估情况
1	项目实施的必要性、公益性、收益性	项目实施是必要的，具有较好的公益性和一定收益性
2	项目建设投资合规性与项目成熟度	项目建设合规、较为成熟
3	项目资金来源和到位可行性	项目资金来源明确，具有可行性
4	项目收入、成本、收益预测合理性	项目收入、成本、收益依据充分，预测合理
5	债券资金需求合理性	项目债券资金需求合理
6	项目偿债计划可行性和偿债风险点	项目偿债计划可行、风险可控
7	绩效目标合理性	项目绩效目标设定合理

四、项目预期收益与融资平衡情况

(1) 安丘市汶阳世家一期项目概况

该项目涉及新安街道汶中社区焦家庄村、东辛庄子、董家庄村，于家营子村四个村的拆旧和居民的安置。

该项目拆旧区为居民点用地，拆迁总占地面积 1180.95 亩，拆迁总建筑面积 226431m²，涉及拆迁户数 1251 户。安置区总占地面积 220 亩，将节余 960.95 亩用地指标，安置房总建筑面积 361800m²，其中，住宅建筑面积 226200m²，储藏室建筑面积 23700m²，商业建筑面积 16400m²，物业管理用房 500 m²，车库建筑面积 95000m²。安置房总套数 2307 套，总人数 4379 人。同时，将在周边配套建设基础设施。该项目于 2018 年 11 月份开工，计划 2022 年 12 月份完工。

安丘市汶阳世家一期项目总投资为 180,900.00 万元，项目资本金比例为 38.70%，即项目资本金为 70,000.00 万元，项目资本金由政府统筹安排。剩余 110,900.00 万元通过发行政府专项债券的方式筹集。2022 年 1 月份已发行项目专项债券 14,000.00 万元，拟使用本期棚户区改造专项债券募集资金 18,000.00 万元。参考周边土地出让情况，根据土地价格预测数据，安丘市汶阳世家一期项目项目土地到期出让金等收入为 239,421.63 万元。按当时土地出让政策规定，扣除基本政策费用和政策性基金后，安丘市汶阳世家一期项目可用于资金平衡的土地出让等收入为 196,163.81 万元（详见下表）

最近 5 年土地出让情况表

出让年份	土地等级	位置	竞得单位	土地出让面积（平）	土地出让收入（万元）	单价（万元/平）	出让用途（仅限住宅、商业）
------	------	----	------	-----------	------------	----------	---------------

2018-8-27	2 级	滨河路东侧、文化路西侧	潍坊亿欣房地产开发有限公司	60,584.00	29,307.87	0.48	住宅
2018-8-28	2 级	青云大街南侧、滨河路东侧、文化路西侧	潍坊亿欣房地产开发有限公司	29,908.00	14,513.18	0.49	住宅
2017-9-22	2 级	规划永安路西侧、汶萃路北侧、锦山街南侧	安丘市碧桂园房地产开发有限公司	59,406.00	10,695.00	0.18	住宅
2017-9-10	2 级	汶萃路北侧、锦山街南侧	安丘天地阳光置业有限公司	69,459.00	12,504.00	0.18	住宅
合计				219,357.00	67,020.05	0.31	

安丘市汶阳世家一期项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让金回款等收入	万元	239,421.63
二	土地扣减项目	万元	43,257.81
1	基本政策成本	万元	4,788.43
2	政策性基金	万元	38,469.38
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	196,163.81

安丘市汶阳世家一期项目此次拟发行棚户区改造专项债券 110,900.00 万元，已于 2022 年 1 月份发行债券 14,000.00 万元，利率 2.83%，期限 7 年；本次拟发行 18,000.00 万元，剩余 78,900.00 万元假设 2022 年发行完毕。假设债券期限 7 年，利率约为 4.00%，债券应还本付息 140,805.40 万元。土地未出让前，该项目融资还本付息资金通过安丘市土地出让收入安排。

安丘市汶阳世家一期项目

年度	期初金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年偿还本息和
2022 年		110,900.00	-	110,900.00	-	-
2023 年	110,900.00		-	110,900.00	4,272.20	4,272.20
2024 年	110,900.00		-	110,900.00	4,272.20	4,272.20
2025 年	110,900.00		-	110,900.00	4,272.20	4,272.20
2026 年	110,900.00		-	110,900.00	4,272.20	4,272.20
2027 年	110,900.00		-	110,900.00	4,272.20	4,272.20
2028 年	110,900.00		-	110,900.00	4,272.20	4,272.20

2029 年	110,900.00		110,900.00		4,272.20	115,172.20
合计		110,900.00	110,900.00		29,905.40	140,805.40

假设安丘市汶阳世家一期项目在本期债券存续期第 7 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为 1.39，收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

五、整体融资情况

按照安丘市汶阳世家一期项目的募集资金计划，预计发行棚户区改造专项债券 110,900.00 万元，假设债券期限 7 年，利率约为 4.00%，自发行之日起 7 年债券存续期应还本付息 140,805.40 万元，安丘市棚改项目总融资成本为 140,805.40 万元（详见下表）。

安丘市项目融资还本付息情况

金额单位：人民币万元

年度	专项债本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年	-	-	-	
2023 年	-	4,272.20	4,272.20	
2024 年	-	4,272.20	4,272.20	
2025 年	-	4,272.20	4,272.20	
2026 年	-	4,272.20	4,272.20	
2027 年	-	4,272.20	4,272.20	
2028 年	-	4,272.20	4,272.20	
2029 年	110,900.00	4,272.20	115,172.20	196,163.81
小计	110,900.00	29,905.40	140,805.40	196,163.81
专项债本息	-	-	-	
合计	110,900.00	29,905.40	140,805.40	196,163.81
本息覆盖倍数	1.39			

预计安丘市汶阳世家一期项目土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让，预计土地出让收益 196,163.81 万元，对安丘市棚改项目总融资成本的覆盖倍数为 1.39，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）潜在的风险因素

投资风险主要表现资金风险、项目不能如期完工等原因造成的投资超支风险。资金风险体现于项目资本金未能及时到位，本项目资本金 70,000.00 万元，

如资本金不能及时到位，可能影响项目整体施工进度。超支风险是指项目在建设期间的费用（包括设备安装、调试费用）超过了预计的费用。工程变更、工期拖延、通货膨胀、利率波动、以及环境和技术方面产生的问题都是造成此风险的原因。特别是某些设计工作也归投资人负责实施的项目，投资人往往通过先保守设计后 优化设计的办法加大工程造价，或在项目实施过程中随意修改设计来增加投资，从中获取利润，给项目带来投资超支风险。

（二）风险防范

设计阶段的投资控制是整个项目建设过程中最关键的阶段。为了避免投资人操纵设计人员，采取保守设计，待施工时又变更设计，从中牟利。在项目实施过程中推行设计监理、设计技术审查，施工阶段从严把好设计变更关。

在工程建设中，要求施工单位制定合理的施工组织计划，与施工单位约定工期、投资控制等事项，建立违约赔偿责任。同时，对于资本金到位情况进行严格的外部审查，建立三方审计机制。在设计、施工过程中加强管理，确保工程质量，防止因工程质量问题导致投资增加的风险。

对于在合同包干范围以外的诸如搬迁、绿化、景观以及其他无法包干的项目，其造价就需通过现场签证来确定。业主应对此类项目作过程跟踪控制，严格控制工程变更，避免总投资超支情况的发生，确保造价不突破相应的概算审批值。

同时，特别关注资产安全。加强资金使用监管，确保专项债券资金专款专用，严禁用于棚户区改造以外的项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。加强项目建设进度监管，确保棚改项目及时完工，安置房如期交付村民。