

2022 年山东省烟台市蓬莱区富民小区
项目实施方案

财政部门：烟台市蓬莱区财政局

主管部门：烟台市蓬莱区住房和城乡建设管理局

实施单位：烟台市蓬莱区仙城城市建设综合开发有限公司

编制时间：2022 年 4 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

富民小区

（二）项目单位

项目立项主体名称：烟台市蓬莱区仙城城市建设综合开发有限公司，属国有控股法人独资企业，成立于 2017 年 3 月 13 日，企业营业执照统一社会信用代码：91370684MA3DAU8364；公司类型：其他有限责任公司；经营地址：山东省烟台市蓬莱市蓬莱阁街道北关路 133 号；注册资本：11000 万元；法定代表人：付莉；经营范围：棚户区改造；房地产开发经营；城市建设开发投资；政府授权的城市基础设施建筑与管理；市政设施管理；市政道路工程建筑；公路工程建筑；农田水利基本建设；农田管网建设；农业生产基地开发建设。

（三）项目规划审批

1、项目立项代码：2019-370684-70-03-000834；

2、蓬莱市行政审批服务局（编号 R370684201908020001 号）中华人民共和国建筑工程施工许可证--2019 年 8 月 26 日；

3、蓬莱市自然资源和规划局（建字第 370684201900003RQ 号）中华人民共和国建设工程规划许可证--2019 年 8 月 26 日；

4、蓬莱市自然资源和规划局（建字第 370684201900003RQ 号）中华人民共和国建设用地规划许可证--2019 年 8 月 26 日；

5、环境影响登记表备案号：201937068400000481--2019 年 09

月 26 日；

6、蓬莱市国土资源局（蓬国土资审[2019]1 号）《关于长乐诸谷万寿区片棚户区改造项目（富民小区）用地预审意见》--2019 年 1 月 7 日；

7、蓬莱市自然资源和规划局编号（地字第 370684202000019 号）《中华人民共和国建设用地规划许可证》--2020 年 7 月 8 日；

8、蓬莱市自然资源和规划局编号（地字第 370684202000020 号）《中华人民共和国建设用地规划许可证》--2020 年 7 月 8 日；

9、蓬莱市自然资源和规划局编号（地字第 370684202000021 号）《中华人民共和国建设用地规划许可证》--2020 年 7 月 8 日；

10、蓬莱市自然资源和规划局编号（地字第 370684202000022 号）《中华人民共和国建设用地规划许可证》--2020 年 7 月 8 日；

11、蓬莱市自然资源和规划局核发鲁（2020）蓬莱市不动产权第 0009442 号、鲁（2020）蓬莱市不动产权第 0009454 号、鲁（2020）蓬莱市不动产权第 0009455 号《不动产权证书》--2020 年 8 月 5 日；

12、蓬莱市自然资源和规划局核发鲁（2020）蓬莱市不动产权第 0009584 号《不动产权证书》--2020 年 8 月 7 日；

13、烟台市蓬莱区自然资源和规划局（建字第 370614202000001RQ 号）《中华人民共和国建设工程规划许可证》--2020 年 9 月 18 日；

14、烟台市蓬莱区自然资源和规划局（建字第 370614202000007 号）《中华人民共和国建设工程规划许可证》--2020 年 9 月 18 日；

15、烟台市蓬莱区自然资源和规划局（建字第 370614202000008 号）《中华人民共和国建设工程规划许可证》--2020 年 9 月 18 日；

16、烟台市蓬莱区行政审批服务局（编号 3706842012240003-SX-001）《中华人民共和国建筑工程施工许可证》--2020 年 12 月 25 日；

17、烟台市蓬莱区行政审批服务局（编号 3706842012240003-SX-002）《中华人民共和国建筑工程施工许可证》--2020 年 12 月 25 日。

（四）项目规模与主要建设内容

项目地块位于蓬莱区南关路东、南环路北。

项目总建筑面积 268962 平方米（地上建筑面积 198910 平方米，地下建筑面积 70052 平方米），建设 33 栋 11 层住宅楼、养老服务设施、卫生服务站、集体办公、物业用房、设备用房及其他、幼儿园、地下车库等，项目建成后可安置住户 1440 套。

（五）项目建设期限

项目拟于 2020 年 3 月开工建设，由于疫情影响原计划工期推后，计划 2024 年 10 月底全部建成投入使用。

二、项目投资估算及资金筹措方案

1、投资估算

项目总投资为 119,000.00 万元。

2、资金筹措方式

资本金 23,900.00 万元，发行专项债券 95,100.00 万元。

（二）资金筹措方案

发行人本次拟发行富民小区棚改专项债券 5,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，发债期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年		5,000.00		5,000.00	4.00%	100.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2029 年	5,000.00		5,000.00	0.00	4.00%	100.00
合计		5,000.00	5,000.00			1,400.00

3. 后续发债应付本息情况

由于疫情延误导致工期推后，发行人拟对富民小区项目后续发行蓬莱区棚改专项债券 56,200.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，发债期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

年度	期初本金金额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2023 年		56,200.00		56,200.00	4.00%	2,248.00
2024 年	56,200.00			56,200.00	4.00%	2,248.00
2025 年	56,200.00			56,200.00	4.00%	2,248.00
2026 年	56,200.00			56,200.00	4.00%	2,248.00
2027 年	56,200.00			56,200.00	4.00%	2,248.00
2028 年	56,200.00			56,200.00	4.00%	2,248.00
2029 年	56,200.00		56,200.00	0.00	4.00%	2,248.00
合计		56,200.00	56,200.00			15,736.00

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(1) 土地出让价格预测

① 土地市场情况

经查询蓬莱区土地交易中心土地出让信息，自 2019 年至今，棚改项目地块类似区域内共出让商住用地 2 宗，基准地价参考下述土地出让价格。

具体如下表所示：

序号	土地位置	出让面积 (m ²)	出让时间	土地用途	容积率	出让年限	单价 (元/平方米)	总价 (万元)	单价 (万元/亩)
1	富民路北、东关路西地块	26175	2020/5/22	住宅用地	地上容积率不高于 2.2 不低于 1.7；地下容积率不高于 1.0	70	3975.17	10405	265.01
2	南关路南、东关路西	3267	2020/5/22	住宅、公共管理与公共服务	地上容积率不高于 3.4 不低于 3.0；地下容积率不高于 1.0	住宅 70、公共管理与公共服务 50	4502.60	1471	300.17

② 项目区土地出让价格预测

本次棚户区改造项目参考上述 2 宗土地出让情况进行预测。具

体计算如下表：

序号	土地位置	出让面积 (m ²)	出让时间	土地用途	容积率	出让年限	单价 (元/平方米)	总价 (万元)	单价 (万元/亩)
1	南关路南、东关路西	3267	2020/5/22	住宅、公共管理与公共服务	地上容积率不高于 3.4 不低于 3.0；地下容积率不高于 1.0	住宅 70、公共管理与公共服务 50	4502.6	1471	300.17
2	富民路北、东关路西地块	26175	2020/5/22	住宅用地	地上容积率不高于 2.2 不低于 1.7；地	70 年	3975.17	10405	265.01

					下容积率不 高于 1.0				
取上述 2 宗土地 算术平均、取整		283 万元/亩							

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（以 2018 年蓬莱区 GDP 增速 6.4%为测算基础），现预测项目出让区土地价格如下：

项目出让区土地价格预测表

项目	性质	2022 年 (万元/ 亩)	2023 年 (万元/ 亩)	2024 年 (万元/ 亩)	2025 年 (万元/ 亩)	2026 年 (万元/ 亩)	2027 年 (万元/ 亩)	2028 年 (万元/ 亩)
富民小区	商住用地	283	301	320	341	363	386	411

（2）土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以 2018 年蓬莱区 GDP 增速 6.4%的 100%、90%、80%为土地价格增长）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速为 2018 年蓬莱区 GDP 增幅（6.4%）

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	年度	可出腾空出让用 地面积（亩）	预计出让价格 (万元/亩)	出让收入
富民小区	2027 年	100	386	38,600.00
	2028 年	366.7	411	150,713.70
合计		466.7		189,313.70

测算表二：预计土地价格增速为 2018 年蓬莱区 GDP 增幅（6.4%）
的 90%，即增幅 5.76%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	年度	可出腾空出让用地面积（亩）	预计出让价格（万元/亩）	出让收入
富民小区	2027 年	100	374	37,400.00
	2028 年	366.7	396	145,213.20
合计		466.7		182,613.20

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年蓬莱区 GDP 增幅（6.4%）
的 80%，即增幅 5.12%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	年度	可出腾空出让用地面积（亩）	预计出让价格（万元/亩）	出让收入
富民小区	2027 年	100	363	36,300.00
	2028 年	366.7	382	140,079.40
合计		466.7	745	176,379.40

（3）土地出让收益预测

假设富民小区改造地块土地于 2026 年开始土地挂牌交易，预计 2027 年出让土地 100 亩，剩余土地全部于 2028 年出售完毕。测算表四：预计土地价格增速为 2018 年蓬莱区 GDP 增幅（6.4%）。

棚户区改造项目 2028 年土地出让收益预测表

单位：万元

项目	土地出让收入	计提五项基金						可用于资金平衡的土地相关收益
		国有土地收益基金	农业土地开发资金	城镇廉租住房保障金	农田水利建设资金	教育资金	小计	
富民小区	189,313.70	9,465.69	217.79	7,031.37	7,031.37	7,031.37	30,777.59	158,536.11

测算表五：预计土地价格增速为 2018 年蓬莱区 GDP 增幅（6.4%）的 90%，即增幅 5.76%。

棚户区改造项目 2028 年土地出让收益预测表

单位：万元

项目	土地出让收入	计提五项基金						可用于资金平衡的土地相关收益
		国有土地收益基金	农业土地开发资金	城镇廉租住房保障金	农田水利建设资金	教育资金	小计	
富民小区	182,613.20	9,130.66	217.79	6,361.32	6,361.32	6,361.32	28,432.41	154,180.79

测算表六：预计土地价格增速为 2018 年蓬莱区 GDP 增幅（6.4%）的 80%，即增幅 5.12%。

棚户区改造项目 2028 年土地出让收益预测表

单位：万元

项目	土地出让收入	计提五项基金						可用于资金平衡的土地相关收益
		国有土地收益基金	农业土地开发资金	城镇廉租住房保障金	农田水利建设资金	教育资金	小计	
富民小区	176,379.40	8,818.97	218.00	5,737.94	5,737.94	5,737.94	26,250.79	150,129.00

根据上述测算，在按 2018 年蓬莱区 GDP 增速 6.4% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 158,536.11 万元。

同理计算，在按 2018 年蓬莱区 GDP 增速 6.4% 的 90% 即 5.76% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 154,180.79 万元。

同理计算，在按 2018 年蓬莱区 GDP 增速 6.4% 的 80% 即 5.12% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 150,129.00 万元。

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据

的各项假设前提下，本次评价的富民小区项目在土地挂牌出让价格分别以 2018 年蓬莱区 GDP 增速 6.4% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.26；按 2018 年蓬莱区 GDP 增速 6.4% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.23；按 2018 年蓬莱区 GDP 增速 6.4% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.20。预期土地出让收益能够合理保障偿还全部融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（五）其他需要说明的事项

本项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由财政补助资金支付，测算本息覆盖倍数不包含财政补助收入。

（六）小结

本项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金，通过对近几年项目类似地块成交情况等的查询，本期债券募投项目收益和现金流量覆盖债券还本付息情况为：按 2018 年 GDP 目标增速 6.4% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.26；按 2018 年 GDP 目标增速 6.4% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.23；按 2018 年 GDP 目标增速 6.4% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.20。

表 1-1:按 2018 年 GDP 目标增速 6.4%的 100%比例计算土地价格的
增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
本次债券本息小计	33,900.00	13,143.56	47,043.56	158,536.11
前期发行债券利息	5,000.00	1,400.00	6,400.00	
后续债券利息	56,200.00	15,736.00	71,936.00	
合计	95,100.00	30,279.56	125,379.56	
本息覆盖倍数	1.26			

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

烟台市蓬莱区仙城城市建设综合开发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。

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，烟台市蓬莱区仙城城市建设综合开发有限公司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

项目建设和运营过程中主要影响项目建设总体目标实现的各种社会稳定风险因素包括：项目合法性、合理性风险、项目可能造成环境破坏的风险、群众抵制征地的风险、群众对生活环境变化的不适风险、施工期间环境影响风险、安全问题及施工单位内部管理不

善风险等问题。

（二）与项目收益相关的风险

1. 土地出让收入达不到预期风险

本项目收入测算以 2018 年蓬莱区 GDP 增速 6.4% 计算土地价格增长率，如果市场供需态势发生较大变化，将会对项目的收益带来一定风险。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

本项目主管部门为烟台市蓬莱区住房和城乡建设管理局，实施单位为烟台市蓬莱区仙城城市建设综合开发有限公司，项目总投资 119,000.00 万元，其中：项目资本金 23,900.00 万元，前期已发行债券 33,900.00 万元，本期发行 5,000.00 万元，后续计划发行债券 56,200.00 万元。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

项目的设立是贯彻落实国家、省、市关于深化棚户区改造相关政策的重要举措，符合山东省住建厅等 14 部门印发的《关于加快棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（鲁建住字〔2015〕23 号）、山东省财政厅等 3 部门印发的《山东省政府购买服务管理实施办法的通知》（鲁财购〔2015〕11 号）和《蓬莱市政府购买棚改服务管理办法（暂行）》（蓬政发〔2017〕16 号）精神。

随着社会的进步、经济的发展和人们生活水平的提高，人们的

居住观念也发生了很大变化，人们开始向往环境良好、智能化管理、服务完善的高品位住宅空间，项目在规划设计中充分利用当地独特的自然环境条件，坚持以人为中心和可持续发展的思想，努力将该小区规划成布局合理、生态环境优美、配套设施齐全，具有一定的超前性和导向性，具有良好舒适性、安全性、经济性和地方特色的居住环境。

政府购买棚改服务是贯彻落实国务院深化投融资体制改革的重要举措，是创新棚改工作的重要方式，有利于进一步推动地方政府财政预算管理体制变革，防范和化解政府性债务风险，规范引导金融机构、社会资本有序参与棚改，对于构建多层次、多方式、多渠道的棚改资金供给体系具有重要意义。

棚户户改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正，可以提升和完善城市功能、改善城区落后面貌，可以优化配置土地资源、促进土地合理利用，可以增加社会就业、促进地区的产业结构调整，可以密切党与居民群众的感情、促进社会和谐。

2、项目实施的公益性

项目主要为棚户户改造，受益对象为棚改住户。项目的建设对改善当地居民的居住环境，起着重要作用。项目能够满足棚改住户需要，符合社会公共需要，具有一定的公益性。

3、项目实施的收益性

项目以蓬莱区 2017 年及 2018 年棚户户改造项目预期土地出让

收入对应的政府性收益为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2017 年-2019 年 GDP 的增速、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，土地挂牌交易后于一年内出售完毕，项目可用于土地平衡的相关收益为 158,536.11 万元。

4、项目投资合规性

本项目总投资 119,000.00 万元，通过政府购买棚户区改造安置房源，建设安置房，安置居民，充分满足项目需求，项目投资合规。

5、项目成熟度

烟台市蓬莱区于 2017 年开始实施棚户区改造项目，根据蓬莱市人民政府印发的《关于规范政府购买棚改服务相关工作的通知》和《蓬莱市棚户区改造安置政策调整补充规定》，项目单位严格按照规定进行项目立项、备案、建设用地规划许可等项目申报及审批，资金申请、审批及拨付已经区财政局审批，项目成熟度高。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为区级财政拨款及发行专项债券，项目资金来源渠道合规，筹资方式符合规定，资金筹措程序科学规范，经过相关论证，论证资料齐全，资金筹措体现权责对等，财权和事权相匹配，无财政承受能力风险和筹资风险。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本测算依据充分，成本合理，项目投入成本与预期产出相匹配，收益预测合理。为加强项目成本有效控制，区住建

局专门制定了《专项资金使用管理制度》和《项目绩效跟踪监控管理办法》，所有项目资金的使用都严格遵照《成本控制管理制度》，确保成本控制措施得到有效执行。

8、债券资金需求合理性

本项目属于棚户区改造项目，为以前年度发债延续项目，债券需求占总投资的 80.00%以内，符合规定，债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目可用于资金平衡的项目的收益为 158,536.11 万元，融资本息合计为 125,379.56 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.26 倍。表明项目具有付息能力，可用于还本付息的资金来源充裕，偿债能力强。

项目偿债的风险主要为延期实现土地出让，出让收入达不到预期。根据财政部发布的《地方政府债券发行管理办法》，合理确定债券期限及债券偿还方式，增强地方政府债券偿还的灵活性，避免项目收益提前实现后造成偿债资金闲置、减少政府财务费用支出。对已发行的专项债券存续有效期内每年开展一次跟踪评级，在债券存续期内发生可能影响偿债能力和偿债意愿的重大事项时，及时进行不定期跟踪评级，并公布跟踪评级结果，防范地方政府债券的偿债风险。

10、绩效目标合理性

项目绩效目标主要为通过政府购买服务形式完成棚改安置工作，有效改善居民住房条件，推进城市化发展。项目绩效目标设置明确，

与现实需求相匹配，与部门长期规划目标一致，绩效目标和指标设置与项目高度相关，足够细化和量化，具有科学性、前瞻性等，项目受益群体定位准确。

（三）评估结论

本次烟台市蓬莱区富民小区项目收益合计 158,536.11 万元，项目债券本息合计 125,379.56 万元，本息覆盖倍数为 1.26 倍，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。项目建成后能全面改善棚户区居民住宅及生活环境，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。