

水泉社区回迁楼四期项目实施方案

项目单位：泰安市岱岳区北集坡街道办事处水泉村
村民委员会

实施单位：泰安开发区泰山创业投资有限公司

主管部门：泰安高新区建设管理部

财政部门：泰安高新区财政财务管理部

A. 编制时间：2022年5月

一、项目基本情况

（一）项目名称

水泉社区回迁楼四期项目

（二）项目单位

单位名称：泰安市岱岳区北集坡街道办事处水泉村村民委员会

负责人：韩培金

法定地址：泰安市岱岳区北集坡街道办事处水泉村

社区概况：水泉村地处长城路南段以东，一天门大街以北，配天门大街以南，龙潭路南段以西，嘉庆年间建村，已有近二百年历史。水泉村是一个自然行政村，村民勤劳朴实，民风淳朴，村社会治安稳定和谐，多年来无刑事案件发生。

该村两委始终坚持“转变服务职能，方便群众办事，提高工作效率，推进政务公开”的工作原则，着力提高为民服务的水平、能力和宗旨意识，及时掌握和了解居民在医疗、教育、就业、养老、居住等方面的需求，并有针对性地开展工作。大力弘扬社会主义核心价值观，提倡爱国、敬业、诚信、友善的价值准则，努力营造和谐幸福的人居环境。倡导终身学习，鼓励社区全员学文化、学技术、学管理，不断提高社区居民干事创业能力。

（三）项目规划审批

2018年3月，泰安市工程咨询院编制了《水泉社区回迁楼四期项目可行性研究报告》。

2018年4月16日，泰安市环境保护局核发了泰环审报告表[2018]K15号文件。

2018年5月7日，泰安高新技术产业开发区管理委员会下发了《关于水泉社区回迁楼四期建设项目可行性研究报告的批复》（泰高项批字[2018]1号）。

本项目已取得鲁（2018）泰安市不动产权第0008793号、鲁（2018）泰安市不动产权第0008807号、鲁（2018）泰安市不动产权第0009030号不动产权证书，选字第370900201200018号建设项目选址意见书，地字第370900201300012号建设用地规划许可证，以及建字第370900201800160号、建字第370900201800161号、建字第370900201800162号、建字第370900201800163号、建字第370900201800225号建设工程规划许可证和编号370999201807170101、370999201807170201的建筑工程施工许可证。

（四）项目规模与主要建设内容

项目拆迁土地面积125600平方米（188.39亩），拆迁房屋面积110224平方米，拆迁628户，拆迁人口4020人。配套平衡地块位置为配天门大街以南，中心医院高新区新院区以东，水泉街以北，龙泉路以西。

项目建设地点为泰安高新区中天门大街以南，龙泉路以西。项目安置区规划用地面积54700平方米（82.05亩），安置总建筑面积182202.18平方米，安置628户，安置套数1256套，安置人口4020人。主要建设内容如下：

规划总用地面积54700平方米（82.05亩），总建筑面积182202.18平方米，地上建筑面积148287.22平方米（住宅建筑面积127018.33平方米，公建建筑面积21268.89平方米）。地下建筑面积33914.96平方米（其中：地下储藏室9454.62平方米，地下车库24460.34平方米），安置户数628户（安置套数1256套），安置人口4020人，绿地率30.84%，容

积率 2.72，建筑密度 18.75%。停车位 930 个，其中：地上 183 个，地下 747 个。

（五）项目建设期限

本项目建设期 5 年，预计工期为 2018 年 1 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. 编制依据及原则

根据本项目可行性研究报告，投资估算编制依据为：

- （1）项目单位提供的基础数据资料和图纸；
- （2）现行有关工程技术经济方面的规范、标准、定额以及国家正式颁布的技术法规和技术标准；
- （3）国家现行投资估算的有关规定；
- （4）鲁建标字[2003]2 号发布的《山东省建筑工程消耗量定额》；
- （5）鲁建标字[2003]3 号发布的《山东省安装工程消耗量定额》；
- （6）鲁标定字[2006]4 号发布的《山东省建筑工程价目表》、《山东省安装工程价目表》；
- （7）鲁建标字[2003]20 号发布的《山东省建设工程施工机械台班费用计算规则》；
- （8）鲁建标字[2006]3 号发布的《山东省建设工程施工机械、仪器仪表台班单价表》；

(9) 鲁建标字[2003]4 号发布的《山东省建筑工程量计算规则》、《山东省安装工程量计算规则》；

(10) 鲁建标字[2006]2 号发布的《山东省建筑安装市政工程费用项目组成及计算规则》；

(11) 泰安市材料预算价格；

(12) 泰安市同类工程造价情况。

2. 估算总额

本项目总投资 63773 万元，其中：工程费用 44519 万元，工程建设其他费用 6244 万元，预备费 1523 万元，建设期利息 2489 万元，土地及拆迁补偿费用 8998 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：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	63773	100%	
一、资本金	12973	20.34%	
自有资金	12973		
二、债务资金	50800	79.66%	
专项债券	22000		
银行贷款	28800		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收益

1. 基本假设条件及依据

专项债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现，经查询泰安市公共资源交易中心土地出让信息，选取 2018 年至今与本次评价地块相近地块市场交易价格作为标的计算本次评价地块的基准地价。

泰安市 2016-2020 年全市国民生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.2%、6.8%、5.7%、6.3%和 3.5%，近五年平均增速 5.9%，在泰安市政府工作报告《泰安市 2021 年国民经济和社会发展规划》中预测 2021 年预期 GDP 目标增速为 6%。此次预测考虑近五年平均增速与 2021 年目标增速，依据谨慎性原则（孰低）假设土地价格按 5.9%计算增长，即预期 GDP 目标增速为 5.9%。然后分别以预期目标增速（5.9%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长及土地出让收入的增长。

假设棚户区改造项目按计划完成，并按照计划取得土地出让收入。

2. 项目预期收入

本项目预期收入为土地出让收入，在预测过程中，假设所有出让地块以现有市场条件下的价格进行预测，然后根据价格变动趋势预测出让地块未来出让收入。本项目可出让旧村址土地面积 188.39 亩，假设在首期债券到期前挂牌出让 65 亩土地，在最后一期债券到期前出让剩余 123.39 亩土地。通过对近几年项目周边地块成交情况等进行分析，预测本项目可出让地块现行市场条件下土地价格为 450 万元/亩。按照现有市场条件下的价格进行测算，土地出让收入为 84775.5 万元。

3. 项目预测收益

根据现行政策，项目预测收益为按照国家及省市相关政策扣除中央、省级政府提留的政府收益、政策性基金后的剩余土地出让收入。

根据《山东省人民政府关于建立失地农民基本生活保障制度的意见》（鲁政发[2003]115号）、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综[2011]48号）、《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62号）、《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综[2007]64号）、《财政部、国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综[2004]49号）、《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综[2006]68号）等相关文件，政府收益及政策性基金等扣除项目约为土地出让收入的 15%。依据《泰安市人民政府〈关于进一步加强城镇棚户区改造工作的意见〉》（泰政发[2016]10号），棚户区改造土地出让收入由同级财政部门收取，扣除相关政府收益、政策性基金后，剩

余土地收益按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）等文件要求，用于偿还债券本息。

经测算，本项目预测土地收益情况如下表：

表 2：土地出让收益测算表

单位：人民币万元

序号	项目	按现有市场条件测算	按预期目标增速的 100%测算	按预期目标增速的 90%测算	按预期目标增速的 80%测算
一	土地出让收入	84775.5	120637.49	116432.94	112378.41
二	收入扣除项目：基本政策成本及基金	12716.33	18095.62	17464.94	16856.76
三	用于资金平衡的土地相关收益	72059.17	102541.87	98968	95521.65

（二）项目还本付息情况

本项目已取得 28800 万元额度银行授信，年利率为 4.9%，自 2019 年开始计算，假设每年支付一次利息，在所有专项债券到期后偿还全部银行贷款本金。

本项目前期已发行专项债券 14000 万元，其中：（1）2018 年已发行 10000 万元，发行期限为 5 年，年利率 3.8%；（2）2022 年 1 月已发行 4000 万元，发行期限为 7 年，年利率 2.83%。按照债券发行要求，专项债券每年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。

本项目本期发行 2200 万元，假设债券发行期限为 7 年，年利率为 3.5%，按照债券发行要求，专项债券每年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。

本项目后续拟发行 5800 万元，全部为 2022 年下半年发行。假设债券发行期限为 7 年，年利率为 3.5%，按照债券发行要求，专项债券每年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。项目还本付息情况见下表：

表 3：项目还本付息测算表

金额单位：人民币万元

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	当年偿还利息	当年还本付息合计	备注
2018 年	0	10000		10000	0	0	银行贷款年利率按 4.9% 计算；2018 年已发行债券年利率为 3.8%，2022 年 1 月已发行债券年利率为 2.83%，本期及后续发行专项债券年利率按 3.5% 计算
2019 年	10000	28800		38800	380	380	
2020 年	38800			38800	1791.2	1791.2	
2021 年	38800			38800	1791.2	1791.2	
2022 年	38800	12000		50800	1791.2	1791.2	
2023 年	50800		10000	40800	2184.4	12184.4	
2024 年	40800			40800	1804.4	1804.4	
2025 年	40800			40800	1804.4	1804.4	
2026 年	40800			40800	1804.4	1804.4	
2027 年	40800			40800	1804.4	1804.4	
2028 年	40800			40800	1804.4	1804.4	
2029 年	40800		40800	0	1804.4	42604.4	
合计		50800	50800		18764.4	69564.4	

（三）项目融资平衡测算情况

项目融资平衡测算情况见下表：

表 4：项目融资平衡测算表

单位：人民币万元

项目	按预期目标增速的 100%测算	按预期目标增速的 90%测算	按预期目标增速的 80%测算
项目预期收益	102541.87	98968	95521.65
还本付息合计	69564.4	69564.4	69564.4
本息覆盖倍数	1.47	1.42	1.37

注：按预期目标增速的 100%计算土地未来收入增长情况下，本息覆盖倍数为 1.47；
按预期目标增速的 90%计算土地未来收入增长情况下，本息覆盖倍数为 1.42；
按预期目标增速的 80%计算土地未来收入增长情况下，本息覆盖倍数为 1.37。

（四）其他需要说明的事项

1. 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资本金支付。

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。

（五）总体评价

本项目收入来源主要为土地出让收入，项目建设资金包括项目自筹资金与融资资金。通过对项目土地出让收入的测算，本项目按预期目标增速的 100%计算土地未来收入增长情况下，可用于资金平衡的项目收益为 102541.87 万元，融资本息合计为 69564.4 万元，预期项目收益覆盖融资本息倍数达到 1.47 倍。

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，为项目建设提供足够的资金支持，保证项目的顺利进行。同时，以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，充分满足专项债券还本付息要求。

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

项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术与管理水平等会对项目建设期产生影响。如果对施工单位监管不到位，就容易导致建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工，带来成本超支问题。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平、经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，项目建设要严格按照政府工程项目建设程序进行管理，确保工程的质量和进度；委托专业机构，对项目建设资金使用

情况进行审计，以确保项目资金专款专用，有效控制项目总投资预算。

（二）与项目收益相关的风险

本项目还款来源主要为腾空土地的出让收入，如果土地不能按时腾空导致未能如期出让或出让价格达不到项目预期，会影响项目自身收入的实现，进而影响项目的收益。

风险控制措施：项目拆迁过程中做好组织协调工作，尽量避免与村民产生矛盾，就保障村民切身利益制定完善的方案及措施，按时完成拆迁工作，为腾空土地及土地出让做好准备。在测算项目收益时，按照谨慎性原则测算土地价格，避免夸大收益弱化成本，对项目收益保持合理预期。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

水泉社区回迁楼四期项目，项目单位为泰安市岱岳区北集坡街道办事处水泉村村民委员会，项目主管部门为泰安高新区建设管理部，本次拟申请专项债券 2200 万元用于水泉社区回迁楼四期项目，年限为 7 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

评估认为，本项目具有较强的政策相关性、职能相关性、需求相关性、及财政投入相关性，项目实施具有必要性；本项目专项债务收入用于公益性资本支出，项目实施为社会公共利益服务，注重社会、区域发展长期利益，项目实施具有公益性；本项目建成后，收入来源主要为腾空土地出让收入，具有明确的收益渠道，项目实施具有收益性。

2. 项目投资建设合规性与项目成熟度

评估认为，本项目可研报告及可研批复已经落地，项目投资建设较为合规；本项目已开工建设，建设用地、规划等手续较为完备，项目成熟度较高。

3. 项目资金来源和到位可行性

评估认为，项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位可能性较高。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

评估认为，本项目建成后，项目运营收入主要为项目腾空土地出让收入，无相关运营成本，通过对项目收入来源、运营成本和项目收益进行充分论证，预测结果较为合理。

5. 债券资金需求合理性

评估认为，本项目投向正确，项目债券资金需求符合实际，预算测算合理。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

评估认为，本项目以腾空土地出让收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行；本项目对可能存在的风险进行了分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施，偿债风险基本可控。

7. 绩效目标合理性

评估认为，本项目绩效目标设定较为明确，能够与部门中长期规划目标、年度工作目标保持一致，绩效目标和指标设置与项目相关，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

水泉社区回迁楼四期项目预期收益 102541.87 万元，项目债券本息合计 69564.4 万元，本息覆盖倍数为 1.47，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。

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，收益预测较为合理，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。