

满庄镇新庄村棚户区改造项目 实施方案

项目单位：泰安天颐置业有限公司

主管部门：泰安大汶口工业园管理委员会

财政部门：泰安市岱岳区财政局

编制时间：2022年5月



一、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：满庄镇新庄村棚户区改造项目

（二）项目单位

单位名称：泰安天颐置业有限公司

法定地址：泰安市岱岳区满庄镇

法人代表：苏林

注册资本：17000 万元

单位概况：泰安天颐置业有限公司是由泰安大汶口矿业开发建设有限公司变更而来，是具有开发经营房地产项目三级资质等级、房屋建筑施工总承包三级资质等级的有限公司，公司于 2003 年 4 月依法组建注册，现注册资金为 12900 万元。主要从事房地产开发与经营、石膏产品加工、建筑安装工程、土石方机械化工程、园林绿化工程、室内外装饰装修工程、市政工程、外墙保温工程、水暖安装工程、钢结构工程、管道（不含压力管道）安装工程、水利工程施工、土地整理、建筑材料销售、物业管理、招投标代理、工程监理服务等项目。

（三）项目规划审批

2018 年 6 月 25 日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅和山东省国土资源厅联合下发了《关于公布 2018 年棚户区改造第二批调整项目的通知》（鲁建住字[2018]15 号）。

2015 年 9 月 2 日，泰安市岱岳区发展和改革局下发了《关于〈满庄镇

新庄村棚户区改造项目可行性研究报告》的批复意见》（泰岱发改字[2015]049号）。

本项目已取得鲁（2017）泰安市不动产权第 0023495 号、鲁（2017）泰安市不动产权第 0023693 号不动产权证书，地字第 370900201700077 号建设用地规划许可证，建字第 370900201800144 号、建字第 370900201800145 号、建字第 370900201800146 号、建字第 370900201800147 号建设工程规划许可证和编号 370911201806060101、370911201806060201、370911201806060301、370911201806060401、370911201904100501、370911201904280101、370911202011050101 的建筑工程施工许可证。

（四）项目规模与主要建设内容

满庄镇新庄村棚户区改造项目建设地点位于泰安市岱岳区满庄镇新庄村新庄街以北，泰星街以南，规划沿河路以东。项目总占地面积 18.23 万平方米（273.45 亩），总建筑面积 360000 平方米，规划套数 2576 套。

本次项目涉及满庄镇新庄村三期棚改项目，拆迁范围东至润恒西路，南至曹家寨新村，西至萧大亨路，北至泰星大街。项目拆迁土地面积 88246 平方米（132.36 亩），拆迁住宅 64064 平方米，拆迁户数 352 户，拆迁人口 1232 人。安置区规划总用地面积 56800 平方米（85.2 亩），安置总建筑面积 97526.18 平方米，安置 352 户，安置套数 594 套，安置人口 1232 人。

安置区主要建设内容如下：总建筑面积 97526.18 平方米，地上建筑面积 68187.18 平方米（住宅为 60255.18 平方米，公建为 7932 平方米）。地下建筑面积 29339 平方米（其中：地下储藏室 10529 平方米，地下车库 18810 平方米），绿地率 32.8%，容积率 1.21，建筑密度 15%。

（五）项目建设期限

本项目建设期 8 年，预计工期为 2015 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）泰安市材料预算价格；

（5）泰安市同类工程造价情况。

2. 估算总额

满庄镇新庄村棚户区改造项目总投资 86827.22 万元，其中：工程费用 71201.33 万元，工程建设其他费用 10161.02 万元，预备费 2440.87 万元，建设期利息 3024 万元。

本次项目涉及满庄镇新庄村三期棚改项目，总投资 37729 万元，其中：工程费用 26024 万元，工程建设其他费用 5604 万元，预备费 949 万元，建设期利息 1470 万元，拆迁补偿费用 3682 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	37729	100%	
一、资本金	13829	36.65%	
自有资金	13829		
二、债务资金	23900	63.35%	
专项债券	23900		

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 2016-2021 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%、3.5%和 6.1%，近六年平均增速 5.9%，在泰安市统计局《2021 年泰安市国民经济和社会发展统计公报》中 2021 年全市 GDP 增速为 6.1%。此次预测考虑近六年平均增速与 2021 年 GDP 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 132.36 亩，假设在首期债券到期前挂牌出让。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 360 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 47649.6 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	47649.6	56590.52	55650.76	54720.27
二	收入扣除项目：基 本政策成本及基金	7147.44	8488.58	8347.61	8208.04
三	用于资金平衡的土 地相关收益	40502.16	48101.94	47303.15	46512.23

（二）项目还本付息情况

本项目前期已发行专项债券 16900 万元，其中：（1）2019 年已发行 13900 万元，发行期限为 5 年，年利率 3.16%；（2）2022 年 1 月已发行 3000 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 1000 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。

本项目计划 2022 年下半年发行 6000 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。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	本年度已发行债券	本期新增债券	本年度后续发行债券	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
2019 年	0	13900				13900	0	0	2019 年已发行债券年利率为 3.16%，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
2020 年	13900					13900	439.24	439.24	
2021 年	13900					13900	439.24	439.24	
2022 年	13900	3000	1000	6000		23900	439.24	439.24	
2023 年	23900					23900	769.14	769.14	
2024 年	23900				13900	10000	769.14	14669.14	
2025 年	10000					10000	329.9	329.9	
2026 年	10000					10000	329.9	329.9	
2027 年	10000					10000	329.9	329.9	
2028 年	10000					10000	329.9	329.9	
2029 年	10000				10000	0	329.9	10329.9	
合计		16900	1000	6000	23900		4505.5	28405.5	

（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	48101.94	47303.15	46512.23
还本付息合计	28405.5	28405.5	28405.5
本息覆盖倍数	1.69	1.67	1.64

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 1.69；

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 1.67；

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 1.64。

（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

48101.94 万元，融资本息合计为 28405.5 万元，预期项目收益覆盖融资本息倍数达到 1.69 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及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

满庄镇新庄村棚户区改造项目，项目主管部门为泰安大汶口工业园管理委员会，实施单位为泰安天颐置业有限公司，本次拟申请专项债券 1000 万元用于满庄镇新庄村棚户区改造项目建设，年限为 7 年。

（二）评估内容

评估工作组运用专家咨询、查阅资料、座谈论证等方式，根据《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61 号），参照《山东省省级政策和项目预算事前绩效评估工作

规程》（鲁财绩〔2020〕5号），对满庄镇新庄村棚户区改造项目进行了客观评估。

表 5：事前绩效评估得分情况统计表

指标	项目实施的必要性、公益性、收益性	项目建设投资合规性与项目成熟度	项目资金来源和到位可行性	项目收入、成本、收益预测合理性	债券资金需求合理性	项目偿债计划可行性和偿债风险点	绩效目标合理性	合计
分值	20	10	10	20	10	20	10	100
得分	20	10	9	18	10	18	10	95
得分率	100%	100%	90%	90%	100%	90%	100%	95%

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

该指标分值 20 分，评估得分 20 分，得分率 100%。

（1）项目实施的必要性。该指标分值 10 分，评估得分 10 分。

本项目符合政策要求，与国家及省市发展规划相关，政策相关性较强。

本项目主管部门为泰安大汶口工业园管理委员会，该部门具有建设项目的规划、审批职能，规划及当年重点工作与项目相关，职能相关性较强。

本项目具有现实需求，项目建设可以进一步完善区域生态环境水平，需求相关性较强。

本项目具有公共性，属于公共财政支持范围，财政投入相关性较强。

评估认为，项目具有较强的政策相关性、职能相关性、需求相关性、财政投入相关性，项目实施具有必要性。

（2）项目实施的公益性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

本项目专项债务收入用于公益性资本支出,项目实施为满庄镇新庄村社会公共利益服务,注重工业园区发展长期利益。评估认为,项目实施具有公益性。

(3) 项目实施的收益性。该指标分值 5 分, 评估得分 5 分。

本项目主要为满庄镇新庄村棚户区改造项目建设, 拆迁土地面积 88246 平方米 (132.36 亩), 拆迁住宅 64064 平方米, 拆迁户数 352 户, 拆迁人口 1232 人。安置区规划总用地面积 56800 平方米 (85.2 亩), 安置总建筑面积 97526.18 平方米, 安置 352 户, 安置套数 594 套, 安置人口 1232 人。通过出让旧村址土地面积 132.36 亩实现收入。评估认为, 项目实施具有收益性。

2、项目投资合规性与项目成熟度

该指标分值 10 分, 评估得分 10 分, 得分率 100%。

(1) 项目投资合规性。该指标分值 5 分, 评估得分 5 分。

2015 年 9 月 2 日, 泰安市岱岳区发展和改革局下发了《关于〈满庄镇新庄村棚户区改造项目可行性研究报告〉的批复意见》(泰岱发改字[2015]049 号)。

2018 年 6 月 25 日, 山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅和山东省国土资源厅联合下发了《关于公布 2018 年棚户区改造第二批调整项目的通知》(鲁建住字[2018]15 号)。

本项目已取得鲁(2017)泰安市不动产权第 0023495 号、鲁(2017)泰安市不动产权第 0023693 号不动产权证书, 地字第 370900201700077 号建设用地规划许可证, 建字第 370900201800144 号、建字第 370900201800145 号、建字第 370900201800146 号、建字第

370900201800147 号建设工程规划许可证和编号 370911201806060101、370911201806060201、370911201806060301、370911201806060401、370911201904100501、370911201904280101、370911202011050101 的建筑工程施工许可证。

评估认为，项目已开工建设，项目投资合规。

(2) 项目成熟度。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

本项目已开工建设，项目成熟度较高。

3、项目资金来源和到位可行性

该项指标 10 分，得分 9 分，得分率 100%。

满庄镇新庄村棚户区改造项目总投资 86827.22 万元，本次项目涉及满庄镇新庄村三期棚改项目，项目总投资为 37729 万元，融资需求额度 23900 万元，占比 63.35%；其余为项目自筹资本金，资本金额度为 13829 万元，占比 36.65%。该项目拟发行棚改专项债券 23900 万元，其中前期已发行 16900 万元，本期发行 1000 万元，后续拟发行 6000 万元。

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

该项指标 20 分，得分 18 分，得分率 90%。

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

5、债券资金需求合理性

该项指标 10 分，得分 10 分，得分率 100%。

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。本项目拟发行地方政府专项债券 23900 万元，项目债券资金需求符合实际，预算测算合理。评估认为，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

该项指标 20 分，得分 18 分，得分率 90%。

(1) 项目偿债计划可行性。该指标分值 10 分，评估得分 9 分。

本项目计划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，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。

(2) 项目偿债风险点。该指标分值 10 分，评估得分 9 分。

本项目对可能存在的风险进行了全面分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施。评估认为，本项目对偿债风险的认识较为全面，项目具有偿债计划，偿债计划比较切实可行，偿债风险比较可控。

7、绩效目标合理性

该项指标 10 分，得分 10 分，得分率 100%。

(1) 绩效目标明确性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

项目单位泰安天颐置业有限公司会同主管部门泰安大汶口工业园管理委员会按照要求设定了项目绩效目标，同时将绩效目标进行了细化、量

化。评估认为，本项目绩效目标设定较为明确，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。

(2) 绩效目标合理性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

本项目绩效目标与项目预计解决问题相匹配，与现实需求相匹配，具有一定的前瞻性和挑战性，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。评估认为，绩效目标设置合理。

(三) 评估结论

满庄镇新庄村三期棚改项目预期收益 48101.94 万元，项目债券本息合计 28405.5 万元，本息覆盖倍数为 1.69，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。