

潍坊市临朐县龙泉片区（金地城·西坦之家）棚户区

改造项目实施方案

临朐沂山实业有限公司



一、项目基本情况

（一）项目名称

临朐县龙泉片区（金地城·西坦之家）棚户区改造项目

（二）项目单位

项目单位：临朐沂山实业有限公司

法定代表人：王玉敏

注册资本：60000 万元人民币

经营地址：临朐县城龙泉路 60 号

经营范围：铝材市场建设开发服务；基础设施投资及经营管理；城市基础设施及配套项目开发；水利、环境、公共设施管理与经营；旅游产品销售；景区建设与开发；金属制品加工、销售；房地产开发。

（三）项目规划审批

山东省住房和城乡建设厅、省发展和改革委员会、省财政厅、省国土资源局下发了《关于公布 2018 年棚户区改造项目的通知》（鲁建住字〔2017〕20 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

（1）临朐县龙泉片区（金地城·西坦之家）棚户区改造项目概况

本项目拆迁占地面积 305701.53 平方米（458.55 亩），拆迁总户数 406 户，项目拆迁后全部进行房屋安置。

本项目安置区总用地面积 65903 平方米（98.85 亩），总建筑面积 228186.3 平方米，其中地上建筑面积 170662.19 平方米（住宅建筑面积 159165.27 平方米、配套、商业等公共建筑面积 11497.52 平

方米），地下建筑面积 57524.11 平方米。

本项目规划建设 26F 住宅楼 4 栋、24F 住宅楼 4 栋、23F 住宅楼 2 栋，17F 住宅楼 3 栋、14F 住宅楼 1 栋、2F 商业用房 1 栋，2F 配套用房 2 栋、1F 配套用房 1 栋，规划住宅 1213 户。

（五）项目建设期限

本项目建设期 3 年，项目拟定于 2021 年 3 月份开工建设，到 2024 年 3 月全部竣工。

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

（1）国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》；

（3）中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》；

（4）建筑工程按当地询价估列；

（5）装置性材料购置按市场询价估列；

（6）现行投资估算的其他有关规定。

（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	106,133.57	100.00%	
一、资本金	21,233.57	20.01%	
自有资金	21,233.57		
二、债务资金	84,900.00	79.99%	
专项债券	84,900.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于腾空土地出让收入。假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期已出让部分按照实际出让金额进行测算，未出让部分假设于第七年开始土地挂牌交易，潍坊市临朐县土地全部于一年内出售完毕，潍坊市临朐县项目土地出让金等收入为 166,637.14 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，德州市武城县项目可用于资金平衡的土地出让等收入为 136,400.64 万元（详见下表）：

表 2：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	166,637.14
二	土地扣减项目	万元	30,236.50
1	基本政策成本	万元	3,872.29
2	政策性基金	万元	26,364.21

三	用于资金平衡土地相关收益	万元	136,400.64
---	--------------	----	------------

（二）还本付息情况

按照临朐县龙泉片区（金地城·西坦之家）棚户区改造项目募集资金计划，预计发行棚户区改造专项债券 84,900.00 万元，已发行债券按照实际期限及利率，假设本次及后续发行利率为 4.00%，期限为 7 年，自发行之日起 7 年债券存续期应还本付息 106,624.50 万元，临朐县龙泉片区（金地城·西坦之家）棚户区改造项目总融资成本为 106,624.50 万元（详见下表）：

表 3：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金金额	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		84,900.00		84,900.00	-	-
2023 年	84,900.00			84,900.00	3,103.50	3,103.50
2024 年	84,900.00			84,900.00	3,103.50	3,103.50
2025 年	84,900.00			84,900.00	3,103.50	3,103.50
2026 年	84,900.00			84,900.00	3,103.50	3,103.50
2027 年	84,900.00			84,900.00	3,103.50	3,103.50
2028 年	84,900.00			84,900.00	3,103.50	3,103.50
2029 年	84,900.00		84,900.00	-	3,103.50	88,003.50
合计		84,900.00	84,900.00		21,724.50	106,624.50

（三）项目资金测算平衡表

表 4：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年				
2023 年	-	3,103.50	3,103.50	
2024 年	-	3,103.50	3,103.50	
2025 年	-	3,103.50	3,103.50	
2026 年	-	3,103.50	3,103.50	
2027 年	-	3,103.50	3,103.50	
2028 年	-	3,103.50	3,103.50	
2029 年	84,900.00	3,103.50	88,003.50	136,400.64
小计	84,900.00	21,724.50	106,624.50	136,400.64
融资本息	-	-	-	

合计	84,900.00	21,724.50	106,624.50	136,400.64
本息覆盖倍数	1.28			

（四）其他需要说明的事项

1. 土地未出让前，该项目融资还本付息资金通过临朐县土地出让收入安排。

2. 计算土地价格的增速，按 2021 年、2020 年、2019 年临朐县三年平均 GDP 增速（5.67%）与 2022 年 GDP 预计增速（9%）孰低确定增长率。按上述方法确定潍坊市临朐县 GDP 增长率为 5.67%。

3. 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）小结

本项目收入主要是腾空土地出让收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，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为 136,400.64 万元，融资本息合计为 106,624.50 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.28 倍。

表 5：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	84,900.00	21,724.50	106,624.50	
融资合计	84,900.00	21,724.50	106,624.50	136,400.64
覆盖倍数	1.28			

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

任何建设项目，都应对建设过程中可能产生的风险有充分的估计，投资单位和建设单位都应做出应对的预案准备，采取有力措施进行防范和化解。一般而言，项目的建设风险来自两个方面：

1、技术风险

主要指工程建设技术不先进、技术采用不合理引起的工程问题造成的损失。

2、工程风险

指工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长所造成的损失。从本项目各项建设内容来看，各建筑单体及其使用用途基本上属通用的民用建筑工程，工程建设无特殊的技术要求；从已知的工程地质勘探结果和邻近场地建设情况看，本项目场址范围无不良地质构造，适合项目各项工程建设。因此，其建设风险较低。

降低项目建设风险的措施是：加强与规划、设计单位联系，降低因双方沟通不及时或不力造成的设计频繁变更；对规划设计方案进行专家评审，及时发现问题；加强项目管理，健全招投标制度，优中选

优，精心组织承包方施工；加强与施工承包方的协调沟通，帮助其提高工作效率；加强监理工作；健全工程监督机制与责任机制，杜绝因责任心补强或谋私动机引起的材料不合格现象。

（二）与项目收益相关的风险

1. 市场风险

市场风险主要是项目运营后来自于市场变化的风险。包括市场需求下降、成本上升或价格下跌等因素。这些因素的变化会最终导致项目营运利润下降，从而达不到预期的投资目标。但从本项目财务分析所作现金流量分析、盈亏平衡分析和敏感性分析结果看，项目有较好的财务预期收益率，且有较强的抗风险能力。

从项目本身财务分析结果，结合临朐县当地经济发展趋势等多方面因素分析，项目市场风险较低。

化解可能存在和出现的市场风险的主要措施：

1) 建立一支强有力的营销队伍，在继续稳定现有客户群的基础上，努力拓展新的业务领域和客户；

2) 减低运营成本，在保持收入增长的情况下，不断降低项目运营成本费用开支，提高利润水平。

2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

临朐县龙泉片区（金地城·西坦之家）棚户区改造项目，实施单

位为临朐沂山实业有限公司，拟申请专项债券 84,900.00 万元用于项目建设，发债年限为 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合临朐县城市建设发展的需要

从国家城市发展战略角度来看，棚户区改造是一项即保民生，又能稳投资稳就业，还能拉动消费的多赢工程，通过棚户区改造，周边功能配套不全、物业管理缺失、小区环境脏乱差等群众反映强烈的城市管理“顽疾”得以解决，从而有效缓解城市管理的各种矛盾，助力居民生活环境和设施得到根本提升。本项目的建设可以落实中央、山东省推动棚户区改造工作的要求，是促进地区城市建设和经济发展的典范。

（2）项目建设是节约土地、优化城市规划布局的需要

土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。项目范围内存在建筑密度大而容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象。棚户区改造是在土地利用总体规划和城市总体规划的基础上而开展的。通过本项目的实施，将充分挖掘该地块原有土地的潜力，大大提高土地利用效率，盘活现有存量土地，实现有限土地资源的“再生”利用，达到从严控制建设用地总量，土地节约集约利用的目的，为临朐县未来发展提供可观的用地保障。

（3）是保障和改善民生的举措

棚户区建筑物房屋结构简单，建筑密度较大，房屋使用年限较长，质量较差，基础实施简陋。片区内中居民多为中低收入者，对棚户区

改造的呼声日益激烈。实施棚户区改造，是保障和改善民生的重大举措，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善居住环境，共享改革成果，是党和政府爱民护民的重要措施。

2、项目实施的公益性

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，是改善贫困家庭生活条件的最直接措施，能充分体现党和国家对困难家庭的深切关怀和帮助，让他们感受到当给予的温暖和爱护。搞好棚户区的改造，既能让忧居的贫困家庭体会到优居的快乐，也能充分展示出党利民为民的良好形象。棚户区改造，首先得益的就是棚改家庭，时期生活环境得到极大地改善。同时，各个棚改地区可以扩大就业面，使得周围的居民有更多的就业机会。而且，棚改后地区的治安得到改善，群众的人生财产安全得到切实的保障，群众的业余生活得到进一步的提升。

3、项目实施的收益性

项目建成后，扣除基本政策费用和政策性基金后，临朐县龙泉片区（金地城·西坦之家）棚户区改造项目可用于资金平衡的土地出让等收入为 136,400.64 万元。

4、项目投资合规性

符合国家产业政策。该项目不属于国家发改委《产业结构调整指导目录（2019）》中鼓励类、限制类和淘汰类之列，属于允许类项目，因此该项目的建设符合国家产业政策。

5、项目成熟度

目前项目已经完成可行性研究报告编制，项目立项、环评、施工许可等手续，项目资本资金筹措到位，项目列入武城县政府重点工作，

项目已经具备开工条件。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目所需资金为县财政资金及申请专项债券资金，该项目已列入当地政府工作计划，且政府财政能力可支持本项目的建设。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

(1) 收入预测的合理性。本项目收费标准充分参考了当地市场的承受能力，符合当前武城县土地腾空市场现状。

(2) 成本预测的合理性。本项目充分考虑到当地物价及同类项目的实际运营情况，并参照国家发展改革委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求对项目运行成本费用进行核算，成本的预测较为准确合理。

(3) 收益观测的合理性。本项目严格按照《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）等规定，测算项目收益，收益测算过程例规。本项目在债券存续期限内项目收益能够覆盖本息。

8、债券资金需求合理性

本项目债券属于 2022 年债券申请领域中的“保障性安居工程”类，没有列入“负面清单”，申请债券占总投资的比重为 80.00%，本息覆盖倍数为 1.28，符合申请债券的有关规定。

9、项目偿债计划可行和偿债风险点及应对措施

项目组织机构健全，目前已按要求设置专门机构对项目进行管理，分工基本明确。临朐县财政局负责预算审核、资金筹集、拨付及监管，各单位职责分工明确，且本项目具有一定的收益，完全可以支持本项目的正常运营及债券本息的支付。

10、绩效目标合理性

根据分级管理、各负其责，科学规范、依法评价，绩效导向、加强监控三项原则，按照设定的绩效目标，运用科学、合理的绩效评估指标、评估标准和评估方法，对棚户区改造目标完成、资金使用管理以及发挥的效益情况进行客观、公正的评估。在评估本项目时，聚焦并明确绩效目标，坚持问题导向，通过实施事前绩效评估，进一步完善政策体系，健全工作机制，确保完成省政府与各市签订的棚户区改造年度目标任务，棚户区改造计划管理和项目管理不断规范，棚改财政资金管理、土地、税费减免等政策得到严格落实，保证目标指标与现实相匹配，将目标指标进一步细化量化，严格保证目标值的科学性。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项。

武城县鼎盛置业有限公司本着严谨客观的态度完成此次事前绩效评估工作，从前期调研、方案设计和修改、数据采集到报告撰写，尽量做到科学和全面。

（三）评估结论

该项目土地出让收入 166,637.14 万元，扣除基本政策费用和政策性基金后，临朐县龙泉片区（金地城·西坦之家）棚户区改造项目可用于资金平衡的土地出让收入为 136,400.64 万元，融资本息合计为 106,624.50 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.28 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。项目建成后将完善城市居住功能，有利于推动临朐县社会经济的发展。随着项目的实施运营将带动项目区域运输业、商品、物流等多个行业的发展，促进国民经济发展，为区域

经济发展作出贡献。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。