

2022 年德州市武城县曲庄村棚户区改造项目

实施方案



武城县鼎盛置业有限公司

2022 年 5 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

曲庄村棚户区改造项目

（二）项目单位

项目单位：武城县鼎盛置业有限公司

法定代表人：卢立彬

注册资本：2000 万元人民币

经营地址：山东省德州市武城县利城金岸住宅小区南首、兴隆西街 2 号

经营范围：房地产开发、经营；（以上项目国家法律、法规限制和禁止经营的除外，涉及许可证或资质证的，须取得许可证或资质证后，方可经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（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）武城县曲庄村棚户区改造项目概况

该项目新建安置区建设内容均包括“2+11”、“2+17”小高层住宅、车库、储藏间及公建等，同时建设电气（强、弱电）、电讯、给排水、消防、供热、燃气等公用配套工程，以及室外管网配套工程等。

曲庄村棚户区改造项目新建安置区位于武城县西环路以东、振华

街以南，该项目总占地面积 40352.94 m²，折合 60.53 亩，新建安置区总建筑面积 78000.00 m²，其中：住宅建筑面积 60160.50 m²，储藏间建筑面积 4425.00 m²，车库建筑面积 8850.00 m²，公共建筑建筑面积 4564.50 m²，建设“2+11”、“2+17”小高层住宅共计 12 栋。安置区规划总套数为 590 套，规划总人口数 1888 人。

（五）项目建设期限

该项目建设期为 2020 年 11 月至 2023 年 10 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

- （1）国家发展改革委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）原国家计委颁布的《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- （3）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- （4）《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- （5）《德州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- （6）《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（2016 年 2 月 6 日）；
- （7）《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）；
- （8）《关于公布 2018 年棚户区改造项目的通知》（鲁建住字〔2017〕20 号）；
- （9）《2017 年武城县人民政府工作报告》；

(10) 国家、省有关法律、法规及相关房地产政策规定要求;

(11) 国家现行有关建筑技术设计规范和标准;

(12) 承办单位提供的有关基础资料。

(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	32,377.58	100.00%	
一、资本金	6,477.58	20.01%	
自有资金	6,477.58		
二、债务资金	25,900.00	79.99%	
专项债券	25,900.00		

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, 德州市武城县土地全部于一年内出售完毕, 德州市武城县曲庄村项目土地

出让金等收入为 93,960.07 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，德州市武城县曲庄村项目可用于资金平衡的土地出让等收入为 68,032.30 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	93,960.07
二	土地扣减项目	万元	25,927.77
1	基本政策成本	万元	2,404.20
2	政策性基金	万元	23,523.57
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	68,032.30

（二）还本付息情况

按照武城县曲庄村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 25,900.00 万元，前期已发行 3,500.00 万元、5,400.00 万元、5,000.00 万元、2,000.00 万元、2,000.00 万元，利率分别为 3.30%、3.18%、3.19%、2.83%、3.02%，期限 7 年期；本次发行 7,800.00 万元，后续发行 200.00 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 32,086.04 万元，武城县曲庄村棚户区改造项目总融资成本为 32,086.04 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
2021 年		13,900.00		13,900.00		
2022 年	13,900.00	12,000.00		25,900.00	446.72	446.72
2023 年	25,900.00			25,900.00	883.72	883.72
2024 年	25,900.00			25,900.00	883.72	883.72
2025 年	25,900.00			25,900.00	883.72	883.72
2026 年	25,900.00			25,900.00	883.72	883.72
2027 年	25,900.00			25,900.00	883.72	883.72
2028 年	25,900.00		13,900.00	12,000.00	883.72	14,783.72
2029 年	12,000.00		12,000.00		437.00	12,437.00
合计		25,900.00	25,900.00		6,186.04	32,086.04

(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	
2021 年				
2022 年		446.72	446.72	
2023 年		883.72	883.72	
2024 年		883.72	883.72	
2025 年		883.72	883.72	
2026 年		883.72	883.72	
2027 年		883.72	883.72	
2028 年	13,900.00	883.72	14,783.72	68,032.30
2029 年	12,000.00	437.00	12,437.00	
小计	25,900.00	6,186.04	32,086.04	68,032.30
融资本息				
合计	25,900.00	6,186.04	32,086.04	68,032.30
本息覆盖倍数	2.12			

(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武城县土地出让收入安排。

2. 计算土地价格的增速，武城县按三个增速（即：2021 年、2020 年、2019 年德州市三年平均 GDP 增速（5.30%）、2021 年、2020 年、2019 年武城县三年平均 GDP 增速（5.37%）、武城县 2021 年 GDP 增速（7.60%）中孰低确定本次发行的预期增长率。

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 68,032.30 万元，融资本息合计为 32,086.04 万元，

项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.12 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	25,900.00	6,186.04	32,086.04	
融资合计	25,900.00	6,186.04	32,086.04	68,032.30
覆盖倍数				2.12

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作出应对的预案准备，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，结合临邑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

武城县曲庄村棚户区改造项目，实施单位为武城县鼎盛置业有限公司，本次拟申请专项债券 0.78 亿元用于项目建设，发债年限为 7 年。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

(1) 项目的建设符合国家产业政策

该项目的建设符合国家发展和改革委员会发布的《产业结构调整指导目录（2011 年本）（2013 年修订）》第一类“鼓励类”第三十七项“其他服务业”第 1 款“保障性住房建设与管理”。

(2) 是城镇化发展的迫切需要

武城县位于德州市西部，位于山东、河北两省三市六县交界之地，隔京杭运河与河北省相望区位优势，交通便利。是鲁西北、冀东南的重要交通枢纽。文化积淀深厚，古老的京杭运河流经县境 62 公里，

佛文化、孝文化、运河文化相互交融，拥有丰富的旅游资源。多条高速公铁干线环绕周边，地理位置优势明显，交通通讯十分方便，区位条件比较优越。进入工业社会，第二、三产业成了社会经济的主导，现代社会发达国家经济的主导是第三产业，21 世纪人类进入知识经济时代，知识产业必将占据主导地位。城镇发展方向和建设格局必须适应二、三产业的发展，经济形成一个协调的产业系统，有利于各产业之间相互结合、渗透，形成有机的整体。在这种条件下，加快武城县棚户区改造已经成为迫切的任务。

（3）是落实房地产市场宏观调控政策的有效途径

棚户区改造建设的安置用房，多是小户型、低价位的普通住房，而且供应对象基本上是回迁的、最需要住房的低收入家庭。推进棚户区改造，直接增加住房有效供应，有利于改善住房供应结构、缓解住房供需矛盾，稳定住房价格。有的地方把棚户区改造与调整城市总体布局有机结合，不仅完善了城市功能，改善了居民的居住环境，而且改善了城市基础设施条件，拓展了城市的发展空间。有的地方通过棚户区改造，进一步盘活了存量土地，提高了土地使用价值，使稀缺的土地资源得以有效利用，为城市发展提供了更为广阔的空间。另外，棚户区改造有力地拉动了建筑业、建材业、交通运输业等相关产业的发展，为调整产业结构、解决社会就业与再就业也做出了积极的贡献。

（4）盘活利用存量建设用地，缓解建设用地供需矛盾

由于历史的原因，武城县城关区建设用地利用效率很低，既造成了土地资源的浪费，随着工业化、城市化步伐的加快，武城县的城市规模不断扩大，新增建设用地不断增多，仅靠城镇内部挖潜难以满足建设用地需求。通过棚户区改造加大了对建设用地的整理力度，盘活部

分存量建设用地，可有效提高土地利用率，有效缓解建设用地供需矛盾、保障经济建设用地需求和保护耕地资源。通过棚户区改造项目的实施促进当地居民向小城镇集中、居住向社区集中、工业向园区集中，优化城乡建设用地结构和布局，改善当地居民生产生活条件。

(5) 符合改善居民居住条件和居住环境的要求

①该项目的建设可以进一步改善群众居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。

②该项目的建设可以进一步增强棚户区生机与活力，不断提高棚户区的知名度和竞争力。

③该项目的建设可以进一步解决棚户区居民生活环境低劣的问题，促进城市和区域的全面和谐发展。

④该项目的建设可以进一步深化经济体制改革，集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高居民经济收入。

⑤该项目的建设可以进一步深化社会公共管理体制改革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行医疗、教育、社保等保障问题。

2、项目实施的公益性

项目建设可改观住房面貌，优化人居环境；棚户区改造有利于改善当地低收入家庭和弱势群体的生活条件；有利于土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，完善城市基本功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。

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，德州市武城县曲庄村棚改项目可用于资金平衡的土地出让等收入为 68,032.30 万元。

4、项目投资合规性

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）。

2018 年 2 月 14 日取得了武城县发展和改革局下发的《关于武城县鼎盛置业有限公司曲庄村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》武发改审批〔2018〕6 号。

5、项目成熟度

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）。

2018 年 2 月 14 日取得了武城县发展和改革局下发的《关于武城县鼎盛置业有限公司曲庄村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》武发改审批〔2018〕6 号。

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 79.99%，本息覆盖倍数为 2.12，符合本次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。武城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 93,960.07 万元,扣除基本政策费用和政策性基金后,德州市武城县棚改项目可用于资金平衡的土地出让收入为 68,032.30 万元,融资本息合计为 32,086.04 万元,项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.12 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,有利于推动武城县社会经济的发展。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,为区域经济发展做出贡献。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。