

商河县许商综合片区（七期）棚改项目 A 区建设项目  
专项债券实施方案

商河城镇开发置业有限公司



商河县财政局



2022 年 9 月



扫描全能王 创建

## 前言

棚改旧改是我国当前推进城市住房建设事业，发挥逆周期调节的重要举措，也是重要的民生工程、安居工程、托底工程。其在促进城市经济社会和谐发展中具有多方面的作用。随着城市化进程的加快，城市人口数量将稳步增加，城市人均建设用地将愈发紧张，城市对原有的棚户区进行改造开发，将有力推动城市保障性安居工程建设，改善城市中低收入群体的生活条件，还可以实现城市存量建设用地的高效利用，有利于改善房地产业发展结构，促进房地产业稳定、健康发展。

商河县人民政府积极响应省、市号召，坚持以新城市发展理念为引领，着力构建和谐、宜居、文明、绿色的新型现代化城市，全面推进经济、社会、文化等各项事业均衡发展。为解决民生问题及落实新一轮城市规划，商河县县委、县政府根据国家有关政策及城市发展规划，周密调研，科学决策，决定实施商河县许商综合片区（七期）棚改项目A区建设项目。

通过本项目的建设将进一步改善城市居住环境，提高居民居住水平，完善基础设施功能，补齐城市发展短板，增强社会满意度，提升社会文明发展水平；显著改善商河县城市发展格局，提升城市建设水平，全面打造和谐、宜居城市，着力提升人民群众的幸福感和获得感。





# 目 录

一、项目基本情况.....	1
(一)项目名称.....	1
(二)项目单位.....	1
(三)项目规划审批.....	1
(四)项目规模与主要建设内容.....	2
(五)项目建设期限.....	3
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	3
(一)投资估算.....	3
(二)资金筹措方案.....	4
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	5
(一)项目预期收益.....	5
(二)融资成本预测.....	8
(三)项目收益与融资平衡情况.....	12
(四)其他需要说明的事项.....	15
(五)小结.....	15
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	15
五、项目风险分析.....	16
六、事前项目绩效评估告.....	16
(一)项目概况.....	16
(二)评估内容.....	16
(三)评估结论.....	20



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

商河县许商综合片区（七期）棚改项目 A 区建设项目（以下简称“本项目”）

### （二）项目单位

商河城镇开发置业有限公司是本项目的立项主体。公司成立于 2013 年 05 月 16 日，统一社会信用代码 913701260690010601，注册资金为壹亿玖仟伍佰柒拾捌万元整，公司住所：山东省济南市商河县鑫源路建行办公楼二楼，法定代表人：展学云。

该公司的母公司为商河国有资本投资运营集团有限公司（国有独资），母公司持股比例为 51.07774%。其余股东为山东省财金发展有限公司，持股比例 30.53427%；中国农发重点建设基金有限公司，持股比例 18.38799%。

公司经营范围：旧城村改造、城镇开发项目投资；保障性住房项目投资、建设及运营；房地产开发、销售；建设项目管理咨询；政府特许项目经营管理；建筑工程施工总承包、市政公用工程专业承包、防水防腐保温工程专业承包、钢结构工程专业承包、建筑装饰装修工程专业承包、城市及道路照明工程专业承包。（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

1、2021 年 2 月 10 日，济南市住房和城乡建设局、济南市发展和改革委员会、济南市财政局、济南市自然资源和规划局发布《关





于公布济南市 2021 年省级棚户区改造计划项目清单的通知》(编号：济建发【2021】5 号)，项目列于其中；

2、2021 年 7 月，山东省建鲁智华工程咨询研究院有限公司出具《商河城镇开发置业有限公司商河县许商综合片区（七期）棚改项目 A 区项目可行性研究报告》；

3、2021 年 7 月 27 日商河县发展和改革委员会印发《关于商河县许商综合片区（七期）棚改项目 A 区建设项目可行性研究报告的批复》(编号：商发改 [2021]45 号)，同意实施本项目；

4、2021 年 9 月 30 日，商河县自然资源局颁发《不动产权证书》(编号：鲁 (2021) 商河县不动产权第 0012795 号、第 0012656 号、第 0012794 号)；

5、2021 年 10 月 28 日，商河县行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》(编号：地字第 3701102021068 号、3701102021069 号、3701102021070 号)；

6、2021 年 11 月 1 日，商河县行政审批服务局颁发《建设工程规划许可证》(编号：建字第 3701102021092 号、第 3701102021093 号、第 3701102021094 号)；

7、2022 年 2 月 25 日，商河县行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》(编号：370126202202250201 (2022071)、370126202202250301 (2022072)、370126202202250401 (2022073))。

#### (四) 项目规模与主要建设内容

项目位于青年路以南、商中路以东、新兴商亚街以北，田园路以西。

建设规模和主要建设内容。本项目规划用地面积 113477.43 平



方米(约 170.22 亩),总建筑面积 259653.9 平方米,其中:地上建筑面积 195788.2 平方米,地下建筑面积 63865.7 平方米。项目分为三处地块:其中地块一位于青年路以南、商中路以东、新庄街以北、兴隆街以西,总建筑面积 102196 平方米,地上建筑面积 76407 平方米,主要建设住宅楼 13 栋、配套建筑 2 栋;地下建筑面积 25789 平方米,主要建设车库及附属设施。地块二位于新庄路以南、商中路以东、新兴商业街以北、兴隆街以西,总建筑面积 66734.6 平方米,地上建筑面积 50654.4 平方米,主要建设住宅楼 8 栋,配套建筑 1 栋;地下建筑面积 16080.2 平方米,主要建设车库及附属设施。地块三位于田园路以西、青年路以南、兴隆街以东、新庄街以北,总建筑面积 90723.3 平方米,地上建筑面积 68726.8 平方米,主要建设住宅楼 10 栋、配套建筑 2 栋;地下建筑面积 21996.5 平方米,主要建设车库及附属设施。

#### (五) 项目建设期限

项目总建设期为 3 年,即 2021 年 9 月份开工建设,预计 2024 年 8 月底竣工验收。

### 二、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 投资估算

##### 1. 编制依据

- (1) 本可行性研究报告确定的建设方案;
- (2) 《中华人民共和国建筑法》;
- (3) 项目前期规定收费文件及标准;





- (4) 有关工程造价及材料价格资料;
- (5) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (6) 《中华人民共和国城乡规划法》;
- (7) 《城市居住规划设计规范》;
- (8) 《中华人民共和国预算法》;
- (9) 《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号);
- (10) 项目单位提供的其他资料。

## 2. 估算总额

商河县许商综合片区(七期)棚改项目A区建设项目估算总投资为112,998.92万元,包括工程费用97,071.26万元,工程建设其他费用7,690.64万元,基本预备费5,238.10万元,建设期利息2,998.92万元。项目总投资情况如下:

表 1: 单位: 万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	97,071.26
二	工程建设其他费用	7,690.64
三	基本预备费	5,238.10
四	建设期利息	2,998.92
估算合计		112,998.92

## (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) 其他资金:后续17,700.00万元由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决。该项预计的后期发行债券金额不代表后续发





行承诺。

## 2. 资金来源

本期拟申请调整专项债券资金 6,387.00 万元（占总投资的 5.65%），剩余部分资金来源：资本金 68,911.92 万元（占总投资的 60.98%）；已申请发行政府专项债券资金金额 20,000.00 万元（占总投资的 17.70%）；后续其他资金 17,700.00 万元（占总投资的 15.66%）由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺）。出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 4.00% 进行测算。项目资金来源情况如下：

表 2：

单位：万元

项目名称	项目概算总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟调整的专项债券资金	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
商河县许商综合片区（七期）棚改项目 A 区建设项目	112,998.92	68,911.92	20,000.00	-	6,387.00	17,700.00
合计	112,998.92	68,911.92	20,000.00	-	6,387.00	17,700.00

## 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）项目预期收益

#### 1、腾空土地出让价格预测

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应的土地位于济南市商河县，经查询济南公共资源交易中心网商河县土地出让信息，参考商河县 2021 年至今的土地交易价格确定上述棚户区改造项目出让土地价格，考虑不同地块的区位、容积率、用





途等因素作适当修正后确定 2021 年土地出让单价为 160.63 万元 / 亩。参考的地块信息如下：

表 3:

单位: 万元/亩

地块编号	土地 位置	宗地面积 (亩)	用途	出让年限 (年)	成交价 (万元)	单价(万元 /亩)
2021-16	兴隆街以西、 青年路以南	65.87	城镇住 宅用地	70	10509	159.54
2021-17	兴隆街以东、 青年路以南	58.59	城镇住 宅用地	70	9034	154.19
2021-18	商东路以东、 新庄街以南	44.07	城镇住 宅用地	70	7410	168.26

本次土地价格增长率暂按照济南市近三年 (2019 年-2021 年) GDP 平均增速 (6.37%) 计算, 再分别考虑 100%、90%、80% 的概率进行测算。具体测算如下:

(1) 土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 100%, 即 6.37%

表 4:

单位: 万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
商河县许商综合片区 (七期)棚改项目 A 区 建设项目	160.63	170.86	181.75	193.32	205.64	218.74	232.67	247.49

(2) 土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 90%, 即 5.73%

表 5:

单位: 万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
商河县许商综合片区 (七期)棚改项目 A 区 建设项目	160.63	169.83	179.57	189.85	200.73	212.24	224.40	237.25

(3) 土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 80%, 即 5.10%

表 6:

单位: 万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------





商河县许商综合片区 (七期)棚改项目 A 区 建设项目	160.63	168.82	177.43	186.48	195.99	205.99	216.49	227.53
-----------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

## 2、土地出让收入预测

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地于2025年开始土地挂牌交易，项目涉及的土地预计2025年出售569.34亩，假设涉及的土地全部于一年内出售完毕。根据对预测资料的审核，分别以济南市2019-2021年GDP平均增速6.37%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，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后，该项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

表7：

单位：万元

项目	接近三年平均 GDP 增速 的 100%	接近三年平均 GDP 增速 的 90%	接近三年平均 GDP 增 速的 80%
商河县许商综合 片区（七期）棚改 项目 A 区建设项目	110,751.42	108,095.71	105,531.96

## 3、项目收益预测

按土地出让政策规定，扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，该项目可用于资金平衡的土地收益如下：

### (1) 项目收益预测（100%）

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	117,079.86
1	可出让土地面积	亩	569.34
2	预计土地单价	万元/亩	205.64
二	扣减项目合计	万元	6,328.44
1	农业土地开发资金	万元	189.78
2	国有土地收益基金	万元	5,853.99





序号	项目	单位	金额
3	廉租住房保障资金	万元	94.89
4	教育资金	万元	94.89
5	农田水利建设资金	万元	94.89
三	用于资金平衡的土地收益	万元	110,751.42

## (2) 项目收益预测 (90%)

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	114,284.38
1	可出让土地面积	亩	569.34
2	预计土地单价	万元/亩	200.73
二	扣减项目合计	万元	6,188.67
1	农业土地开发资金	万元	189.78
2	国有土地收益基金	万元	5,714.22
3	廉租住房保障资金	万元	94.89
4	教育资金	万元	94.89
5	农田水利建设资金	万元	94.89
三	用于资金平衡的土地收益	万元	108,095.71

## (3) 项目收益预测 (80%)

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	111,585.69
1	可出让土地面积	亩	569.34
2	预计土地单价	万元/亩	195.99
二	扣减项目合计	万元	6,053.73
1	农业土地开发资金	万元	189.78
2	国有土地收益基金	万元	5,579.28
3	廉租住房保障资金	万元	94.89
4	教育资金	万元	94.89
5	农田水利建设资金	万元	94.89
三	用于资金平衡的土地收益	万元	105,531.96

## (二) 融资成本测算





### 1、专项债券融资情况

2021年9月，济南市引黄灌区农业节水工程（商河县部分）发行专项债券资金28,800.00万元，票面利率3.53%，期限20年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

现按照《财政部关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财预【2021】110号）及《山东省财政厅山东省发展和改革委员会关于做好2022年部分新增专项债券项目用途调整（第二批）工作的通知》（鲁财预（2022）92号）的要求，将其中的6,387.00万元专项债券资金调整到该项目使用，票面利率3.53%，每半年付息一次。该项目2022年1月份已发行专项债券20,000.00万元，利率2.83%，期限7年，在债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金。专项债券应付本息情况如下：

#### （1）本期拟调整债券还本付息测算表

表8:

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022年		6,387.00		6,387.00	3.53%		
2023年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2024年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2025年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2026年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2027年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2028年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2029年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2030年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2031年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46





年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2032 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2033 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2034 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2035 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2036 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2037 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2038 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2039 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2040 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2041 年	6,387.00		6,387.00		3.53%	225.46	6,612.46
合计		6,387.00	6,387.00			4,283.74	10,670.74

## (2) 2022年1月份已发行债券还本付息测算表

表9:

单位: 万元

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年度		20,000.00		20,000.00	2.83%		
2023 年度	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2024 年度	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2025 年度	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2026 年度	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2027 年度	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2028 年度	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2029 年度	20,000.00		20,000.00		2.83%	566.00	20,566.00
合计			20,000.00			3,962.00	23,962.00

## (3) 专项债券还本付息测算汇总表

表10:

单位: 万元

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2022 年		26,387.00		26,387.00		
2023 年	26,387.00			26,387.00	791.46	791.46
2024 年	26,387.00			26,387.00	791.46	791.46





年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2025 年	26,387.00			26,387.00	791.46	791.46
2026 年	26,387.00			26,387.00	791.46	791.46
2027 年	26,387.00			26,387.00	791.46	791.46
2028 年	26,387.00			26,387.00	791.46	791.46
2029 年	26,387.00		20,000.00	6,387.00	791.46	20,791.46
2030 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2031 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2032 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2033 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2034 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2035 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2036 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2037 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2038 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2039 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2040 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2041 年	6,387.00		6,387.00		225.46	6,612.46
合计		26,387.00	26,387.00	261,353.00	8,245.74	34,632.74

## 2、其他资金付息情况

后续其他资金17,700.00万元由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺）。出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照4.00%进行测算，各年利息共计4,956.00万元，本息合计22,656.00万元，应付本息情况如下：

表11:

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年度		17,700.00		17,700.00	4.00%		
2023 年度	17,700.00			17,700.00	4.00%	708.00	708.00
2024 年度	17,700.00			17,700.00	4.00%	708.00	708.00
2025 年度	17,700.00			17,700.00	4.00%	708.00	708.00





年度	期初本金 金额	本期新增	偿还本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2026 年度	17,700.00			17,700.00	4.00%	708.00	708.00
2027 年度	17,700.00			17,700.00	4.00%	708.00	708.00
2028 年度	17,700.00			17,700.00	4.00%	708.00	708.00
2029 年度	17,700.00		17,700.00		4.00%	708.00	18,408.00
合计			17,700.00			4,956.00	22,656.00

### (三) 项目收益与融资平衡情况

本次融资项目收入为土地出让收益。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。商河县许商综合片区（七期）棚改项目 A 区建设项目腾空约 569.34 亩出让收益用于偿还棚改专项债。根据项目收益与融资平衡分析,在土地挂牌出让价格增长率按济南市近三年年 GDP 平均增速 6.37%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算时,项目收益覆盖项目融资本息总额倍数情况如下:

1、接近三年 GDP 目标增速 6.37%的 100%比例计算土地价格的生长的情况下的项目收益覆盖项目融资本息总额倍数:

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年度		1,499.46	1,499.46	
2024 年度		1,499.46	1,499.46	
2025 年度		1,499.46	1,499.46	110,751.42
2026 年度		1,499.46	1,499.46	
2027 年度		1,499.46	1,499.46	
2028 年度		1,499.46	1,499.46	
2029 年度	37,700.00	1,499.46	39,199.46	
2030 年度		225.46	225.46	
2031 年度		225.46	225.46	
2032 年度		225.46	225.46	
2033 年度		225.46	225.46	
2034 年度		225.46	225.46	
2035 年度		225.46	225.46	





年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2036 年度		225.46	225.46	
2037 年度		225.46	225.46	
2038 年度		225.46	225.46	
2039 年度		225.46	225.46	
2040 年度		225.46	225.46	
2041 年度	6,387.00	225.46	6,612.46	
合计	44,087.00	13,201.74	57,288.74	110,751.42
本息覆盖倍数				1.93

2、接近三年 GDP 目标增速 6.37%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下的项目收益覆盖项目融资本息总额倍数：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年度		1,499.46	1,499.46	
2024 年度		1,499.46	1,499.46	
2025 年度		1,499.46	1,499.46	108,095.71
2026 年度		1,499.46	1,499.46	
2027 年度		1,499.46	1,499.46	
2028 年度		1,499.46	1,499.46	
2029 年度	37,700.00	1,499.46	39,199.46	
2030 年度		225.46	225.46	
2031 年度		225.46	225.46	
2032 年度		225.46	225.46	
2033 年度		225.46	225.46	
2034 年度		225.46	225.46	
2035 年度		225.46	225.46	
2036 年度		225.46	225.46	
2037 年度		225.46	225.46	
2038 年度		225.46	225.46	
2039 年度		225.46	225.46	
2040 年度		225.46	225.46	





年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2041 年度	6,387.00	225.46	6,612.46	
合计	44,087.00	13,201.74	57,288.74	108,095.71
本息覆盖倍数				1.89

3、接近三年 GDP 目标增速 6.37%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下的项目收益覆盖项目融资本息总额倍数：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年度		1,499.46	1,499.46	
2024 年度		1,499.46	1,499.46	
2025 年度		1,499.46	1,499.46	105,531.96
2026 年度		1,499.46	1,499.46	
2027 年度		1,499.46	1,499.46	
2028 年度		1,499.46	1,499.46	
2029 年度	37,700.00	1,499.46	39,199.46	
2030 年度		225.46	225.46	
2031 年度		225.46	225.46	
2032 年度		225.46	225.46	
2033 年度		225.46	225.46	
2034 年度		225.46	225.46	
2035 年度		225.46	225.46	
2036 年度		225.46	225.46	
2037 年度		225.46	225.46	
2038 年度		225.46	225.46	
2039 年度		225.46	225.46	
2040 年度		225.46	225.46	
2041 年度	6,387.00	225.46	6,612.46	
合计	44,087.00	13,201.74	57,288.74	105,531.96
本息覆盖倍数				1.84

经上述测算，在满足假设条件的前提下，在土地挂牌出让价格增





长率按济南市近三年年GDP平均增速6.37%的100%、90%、80%比例计算时,预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

#### (四) 其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于2022年9月调整成功,期限20年,每半年付息一次,到期一次偿还本金。

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) 小结

根据资金测算平衡分析,在满足假设条件的前提下,本项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为105,531.96万元,还本付息总额为57,288.74万元,本息资金覆盖率可达到1.84倍,能够满足偿债资金充足性的要求。期间不存在资金缺口,资金稳定性可以得到保证。

### 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《山东省财政厅、山东省发展和改革委员会转发《财政部办公厅、国家发展和改革委员会办公厅关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》(鲁财债〔2021〕13号文)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

项目选址风险：如果拟建项目的场地地质不稳定、不可靠，可能影响项目建设顺利推进，或者引起建筑物损坏。将会对项目造成无法挽回的巨大损失。因此，项目选址方面的风险是本项目客观存在的，发生后造成的损失严重，属严重风险。

投资方面风险：根据棚改旧改项目的要求，场址内各功能都要齐全，从规划到施工过程及项目前期工作都将投入大量资金，特别是施工阶段，项目投资有集中的特点，一旦资金来源中断，或供应不足将直接影响到项目的顺利实施，因此，投资风险属较大的风险。

工程方面风险：如果未对地质、水文状况进行认真详细的勘察就进行施工，将导致工程量增加，项目施工及运营过程中用水较困难，给本项目带来较大经济损失。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

商河县许商综合片区（七期）棚改项目A区建设项目，项目实施单位为商河城镇开发置业有限公司，本次拟调整专项债券6,387.00万元用于本项目建设。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性





国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》国发（2013）25号文件，强调“棚户区改造是重大的民生工程和发展工程”，各省、自治区、直辖市人民政府，及国务院各部委、各直属机构，应依据该文件提出的意见，需要进一步加大推进棚户区改造力度，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续发展和民生不断改善的积极效应。

加快实施棚户区改造，能够帮助困难群众改善住房条件，圆上他们的“住房梦”，使他们感受到了党和政府的温暖。同时，棚户区改造还能够拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位。今年以来我国经济形势总体平稳，要继续积极采取既稳增长、又调结构，既利当前、又利长远，一举多得的有效措施，着力扩大内需。在此背景下，继续大规模实施棚户区改造，能使千百万困难群众告别“忧居”，可以接续形成新的经济增长点，能够同步发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，受棚户区居民欢迎，也能得到社会普遍认可和积极评价。

## 2、项目实施的公益性

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作出了积极的贡献。

### 3、项目实施的收益性

项目建成投入运营后主要依靠土地出让获得收益，足以覆盖专项债券项目融资本息。

### 4、项目建设投资合规性

2021年7月27日商河县发展和改革委员会印发《关于商河县许商综合片区（七期）棚改项目A区建设项目可行性研究报告的批复》（编号：商发改〔2021〕45号），同意实施本项目。

### 5、项目成熟度

2021年2月10日，济南市住房和城乡建设局、济南市发展和改革委员会、济南市财政局、济南市自然资源和规划局发布《关于公布济南市2021年省级棚户区改造计划项目清单的通知》（编号：济建发【2021】5号），项目列于其中；

2021年7月，山东省建鲁智华工程咨询研究院有限公司出具《商河城镇开发置业有限公司商河县许商综合片区（七期）棚改项目A区项目可行性研究报告》；

2021年7月27日商河县发展和改革委员会印发《关于商河县许商综合片区（七期）棚改项目A区建设项目可行性研究报告的批复》（编号：商发改〔2021〕45号），同意实施本项目；





2021年9月30日,商河县自然资源局颁发《不动产权证书》(编号:鲁(2021)商河县不动产权第0012795号、第0012656号、第0012794号);

2021年10月28日,商河县行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》(编号:地字第3701102021068号、3701102021069号、3701102021070号);

2021年11月1日,商河县行政审批服务局颁发《建设工程规划许可证》(编号:建字第3701102021092号、第3701102021093号、第3701102021094号);

2022年2月25日,商河县行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》(编号:370126202202250201(2022071)、370126202202250301(2022072)、370126202202250401(2022073))。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

根据立项批复及本项目资金筹措方案,本期拟调整专项债券资金6,387.00万元(占总投资的5.65%),剩余部分资金来源:资本金68,911.92万元(占总投资的60.98%);已申请发行的省政府专项债券资金金额20,000.00万元(占总投资的17.70%);后续其他资金17,700.00万元(占总投资的15.66%)由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决(预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺)。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收益来源及成本预测参考周边同类项目收益情况。

#### 8、债券资金需求合理性

本项目建设资金需求112,998.92万元,2022年申请专项债券资金26,387.00万元,已申请专项债券资金20,000.00万元,本次申请调整





专项债券资金6,387.00万元。

### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

#### (1) 未能及时偿付利息的风险

本项目前期收益较低、成本较高，可能会出现到期无法偿还利息的风险。

#### (2) 到期无法偿还本金的风险

本项目运营期较长，可能会出现债务到期无法偿还本金的风险。

#### (3) 应对措施

①加强运营管理，控制成本支出，保证项目现金流量。

②根据项目运营情况，适当开展相关辅业增加项目收入来源。

③如发生难以预料的意外情况，导致项目无法产生足够偿债的收入来源，本单位将以自有资金补足专项债券本息。

### (三) 评估结论

商河县许商综合片区（七期）棚改项目A区建设项目收益105,531.96万元，项目本息合计57,288.74万元，本息覆盖倍数为1.84，符合专项债发行要求，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。项目建成后能改善农民生活环境，提高农民生活质量。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，项目予以支持。本项目事前绩效评估符合专





项债券申报使用要求。

