

临沂市沂南县团山庄社区片区棚户区改造 项目实施方案

项目单位：沂南县城发展集团有限公司

主管部门：沂南县住房保障中心

财政部门：沂南县财政局

2023 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

团山庄社区片区棚户区改造项目。

（二）立项单位

项目单位：沂南县城市发展集团有限公司；

法定代表人：冯启武；

统一社会信用代码：9137132131031200XR；

注册资本：60,253.50 万元；

注册地址：山东省临沂市沂南县振兴路东首政务服务中心大厦 1703 室；

经营范围：全县基础设施投资及运营，规划区内新农村建设项目规划，旧村拆迁，社区基础设施建设，安置房建设，建设用地指标调剂，地热开采；房地产开发。（需凭许可证经营的，有效期限以许可证为准）（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）2019 年 10 月 9 日，沂南县行政审批服务局出具《沂南县行政审批服务局关于团山庄社区片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（沂行审投资许字[2019]82 号）；

（2）2019 年 9 月 13 日，沂南县自然资源和规划局批复不动产权证书，鲁（2019）沂南县不动产权第 0010123 号；

(3) 2020 年 5 月 12 日，沂南县行政审批服务局批复建设用地规划许可证，地字第 371321202020052；

(4) 2020 年 2 月 28 日，沂南县环境保护局批复建设项目环境影响登记表，备案号：202037132100000067；

(5) 2020 年 5 月 13 日，沂南县行政审批服务局批复建设项目施工许可证，编号：371321202005130401。

(四) 项目规模与主要建设内容

安置区用地面积 113334 平方米（合 170 亩），建筑总面积 286668 平方米，地上建筑面积 226668 平方米，地下建筑面积 60000 平方米，主要建设安置区楼房等。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 5 月至 2023 年 10 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；
- 3、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 4、《投资项目经济咨询评估指南》；
- 5、《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》；
- 6、《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

- 7、《临沂市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》;
- 8、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发〔2007〕24号);
- 9、《国务院关于加快安置区改造工作的意见》(国发〔2013〕25号);
- 10、《国务院办公厅关于山东沂蒙革命老区参照执行中部地区有关政策的通知》(国办函〔2011〕100号);
- 11、《山东省城市房屋拆迁管理条例》(山东省人民代表大会常务委员会公告第88号);
- 12、《临沂市城市总体规划(2011-2020年)》;
- 13、相关标准和规范;
- 14、项目《可行性研究报告》;
- 15、项目单位提供的相关资料。

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1) 通过自筹投入一定资本金, 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

本项目估算总投资 158,523.00 万元, 其中, 项目单位自有资金 111,523.00 万元, 已发行专项债券 32,000.00 万元, 本期

拟发行专项债券 15,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	158,523.00	100.00%	
一、资本金	111,523.00	70.35%	
（一）自有资金	111,523.00	70.35%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	47,000.00	29.65%	
（一）已发行专项债券	32,000.00	20.19%	
（二）本期拟发行专项债券	15,000.00	9.46%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	182,645.54				30,959.73	
经营活动支出	B						
支付的各项税费	C	55,290.74				9,108.86	
经营活动现金净流量	D=A-B-C	127,354.80				21,850.87	
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	157,287.90	23,593.19	31,457.58	39,321.98	62,915.15	
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-157,287.90	-23,593.19	-31,457.58	-39,321.98	-62,915.15	
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	111,523.00	33,456.90	33,456.90	44,609.20		
专项债券	I	47,000.00		8,000.00	24,000.00	15,000.00	
银行借款	J						
偿还债券本金	K	47,000.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	10,422.30			271.20	963.90	1,488.90
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	101,100.70	33,456.90	41,456.90	68,338.00	14,036.10	-1,488.90
四、期初现金	P			9,863.71	19,863.03	48,879.05	21,850.87
期内现金变动	Q=D+G+O	71,167.60	9,863.71	9,999.32	29,016.02	-27,028.18	-1,488.90
五、期末现金	R=P+Q		9,863.71	19,863.03	48,879.05	21,850.87	20,361.97

(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A				151,685.81		
经营活动支出	B						
支付的各项税费	C				46,181.88		
经营活动现金净流量	D=A-B-C				105,503.93		
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F						
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K				8,000.00	24,000.00	15,000.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	1,488.90	1,488.90	1,488.90	1,488.90	1,217.70	525.00
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,488.90	-1,488.90	-1,488.90	-9,488.90	-25,217.70	-15,525.00
四、期初现金	P	20,361.97	18,873.07	17,384.17	15,895.27	111,910.30	86,692.60
期内现金变动	Q=D+G+O	-1,488.90	-1,488.90	-1,488.90	96,015.03	-25,217.70	-15,525.00
五、期末现金	R=P+Q	18,873.07	17,384.17	15,895.27	111,910.30	86,692.60	71,167.60

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2021 年 5 月已发行专项债券 8,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.39%；2022 年 1 月已发行专项债券 15,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.83%；2022 年 5 月已发行专项债券 9,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.98%；本期拟发行专项债券 15,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%；在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3-1 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2021 年		8,000.00		8,000.00	3.39%	-	
2022 年	8,000.00			8,000.00	3.39%	271.20	271.20
2023 年	8,000.00			8,000.00	3.39%	271.20	271.20
2024 年	8,000.00			8,000.00	3.39%	271.20	271.20
2025 年	8,000.00	-		8,000.00	3.39%	271.20	271.20
2026 年	8,000.00			8,000.00	3.39%	271.20	271.20
2027 年	8,000.00			8,000.00	3.39%	271.20	271.20
2028 年	8,000.00		8,000.00	-	3.39%	271.20	8,271.20
合计		8,000.00	8,000.00			1,898.40	9,898.40

表 3-2 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2022 年		15,000.00		15,000.00	2.83%		
2023 年	15,000.00			15,000.00	2.83%	424.50	424.50
2024 年	15,000.00			15,000.00	2.83%	424.50	424.50
2025 年	15,000.00			15,000.00	2.83%	424.50	424.50
2026 年	15,000.00			15,000.00	2.83%	424.50	424.50
2027 年	15,000.00			15,000.00	2.83%	424.50	424.50
2028 年	15,000.00			15,000.00	2.83%	424.50	424.50
2029 年	15,000.00		15,000.00		2.83%	424.50	15,424.50
合计		15,000.00	15,000.00			2,971.50	17,971.50

表 3-3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2022 年		9,000.00		9,000.00	2.98%		
2023 年	9,000.00			9,000.00	2.98%	268.20	268.20
2024 年	9,000.00			9,000.00	2.98%	268.20	268.20
2025 年	9,000.00			9,000.00	2.98%	268.20	268.20
2026 年	9,000.00			9,000.00	2.98%	268.20	268.20
2027 年	9,000.00			9,000.00	2.98%	268.20	268.20
2028 年	9,000.00			9,000.00	2.98%	268.20	268.20
2029 年	9,000.00		9,000.00		2.98%	268.20	9,268.20
合计		9,000.00	9,000.00			1,877.40	10,877.40

表 3-4 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023 年	-	15,000.00		15,000.00	3.50%	-	-
2024 年	15,000.00			15,000.00	3.50%	525.00	525.00
2025 年	15,000.00			15,000.00	3.50%	525.00	525.00
2026 年	15,000.00			15,000.00	3.50%	525.00	525.00
2027 年	15,000.00			15,000.00	3.50%	525.00	525.00
2028 年	15,000.00			15,000.00	3.50%	525.00	525.00
2029 年	15,000.00			15,000.00	3.50%	525.00	525.00
2030 年	15,000.00		15,000.00	-	3.50%	525.00	15,525.00
合计		15,000.00	15,000.00			3,675.00	18,675.00

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 127,354.80 万元，融资本息合计 57,422.30 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.22。

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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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

1、工期风险:工期延误造成机械、人力资源投入增加，债券利息增加导致成本增加。

2、质量风险:质量问题造成的返工、工期延误影响成本。

3、安全风险:发生安全事故造成成本增加，且安全事故会造成工期延误，从而导致成本增加。

4、环境破坏、环境保护风险。

5、财政和经济风险:通货膨胀、汇率的变动、税费的变化、材料价格变化。

6、材料风险:新材料、新工艺的引进，消耗定额变化，材料价格变化等。

7、资金风险:资金筹措方式不合理、资金不到位、资金短缺。

8、自然灾害风险:洪水、地震、火灾、台风、塌方、雷电等自然灾害或恶劣天气。

9、人员及工资风险:技术人员、管理人员、一般工人的素质及工资的变化。

10、设备风险:施工设备选型不当，出现故障，安装失误。

（二）与项目收益相关的风险

由于社会环境、人口政策变化、宏观经济环境、法律法规调整等因素，致使土地价格发生波动，导致预测数据与实际情况之间出现差异，从而产生收入的不确定性，进而影响项目的现金流量。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目主管部门为沂南县住房保障中心，项目单位为沂南县城发展集团有限公司，本次拟申请专项债券 15,000.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合国家、地区发展规划

a、《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》指出“优化住房供给结构，促进市场供需平衡，保持房地产市场平稳运行。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模。在商品房库存较大地区，稳步化解房地产库存，扩大住房有效需求，提高棚户区改造货币化安置比例。积极发展住房租赁市场，鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，扩大租赁市场房源，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企

业。促进房地产业兼并重组，提高产业集中度，开展房地产投资信托基金试点。发展旅游地产、养老地产、文化地产等新业态。加快推进住宅产业现代化，提升住宅综合品质。”

b、《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要（2016-2020 年）》指出“促进房地产业持续健康发展，深化住房制度改革，推动行业结构调整，提高产业集中度。大力推动建造方式创新，以推广装配式建筑为重点，通过标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修、信息化管理、智能化应用，促进建筑产业转型升级。充分利用钢材价格低、供应足的时机，积极推广钢结构建筑，制定相关鼓励政策，引导建筑企业利用钢结构建设各类建筑，以提高建筑效率，增强建筑物抗震性能。”

c、《临沂市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出“提高保障住房供给能力。加大住房保障建设力度，加强督导调度，在确保质量前提下，提高工程竣工率。扩大安居工程覆盖范围，推进棚户区改造货币化安置，打通保障房和普通商品房通道，增加有效供给，加大农村危房改造力度，用足用好国家、省棚户区改造优惠政策，到 2020 年前全市完成 13.4 万户棚改任务。积极推进政府支持与社会投入结合，提升改造中心城区“零工市场”，在保留“一元公寓”的基础上，推出高性价比的“定制公寓”，为广大农民工提供多样化的生活环

境。完善保障性住房管理运营机制。严格落实保障性安居工程质量责任制,加强工程质量和资金管理,严格执行工程监理制、质量责任制和招投标制。制定公租房分配管理实施细则,动态调整租金,实现公租房有序进出。完善住房保障信息管理系统,确保公开公平公正。加强中央预算资金管理,确保专款专用,及时拨付到位,鼓励多渠道社会资金筹建保障住房。

(2) 符合国家产业政策

根据《产业结构调整指导目录(2011年本)》(2013年修正),本项目建设符合第一类“鼓励类”第三十七条“其他服务业”第1款“保障性住房建设与管理”,符合国家产业政策,项目建设有效地有步骤地推进城市建设和改造,优化城市功能,改善人居环境,提高城市建设质量。该项目建成后,完善了所在地段的规划功能,提升了区域中心城市形象、推动了城镇化进程;改善了房地产市场的供应体系,提升了人居质量;增加了社会有效需求,促进地区社会经济协调发展,加快城市全面建设和城市化水平的提高。

2、项目实施的公益性

该项目坚决贯彻生态原则、文化原则与经济效益原则并重,力求以较少的投入塑造出环境相对优雅的生活居住空间。项目总体建筑设计布局合理、使用功能齐备、配套设施先进,是一个高标准的现代化生活区。

项目建成后主要面向临沂市沂南县群众，解决他们的住房后顾之忧。另外，本项目的规划、设计严格按照人居环境的标准建设，建成后对城镇居民的生活水平和质量有明显的积极意义。这不仅有利于社会稳定，同时也会促进物质文明、精神文明和政治文明建设。

3、项目实施的收益性

本项目实施后，项目的收益来源主要为土地出让现金流入，通过对现金流入以及相关营运成本的估算，本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 127,354.80 万元，融资本息合计 57,422.30 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.22。

4、项目建设投资合规性

根据《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修正），本项目建设符合第一类“鼓励类”第三十七条“其他服务业”第 1 款“保障性住房建设与管理”，符合国家产业政策，项目建设有效地有步骤地推进城市建设和改造，优化城市功能，改善人居环境，提高城市建设质量。该项目建成后，完善了所在地段的规划功能，提升了区域中心城市形象、推动了城镇化进程；改善了房地产市场的供应体系，提升了人居质量；增加了社会有效需求，促进地区社会经济协调发展，加快城市全面建设和城市化水平的提高。

财政部办公厅、国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知（财办预〔2021〕209 号）中支持的 10 个领域中“社会事业”的范围。

5、项目成熟度

本项目取得当地政府大力支持，在土地、资金和政策上给予优惠政策；通过调查研究，项目建设也取得了当地企业和居民的广大支持和拥护，一方面可满足当地居民的居住需求，另一方面又可以改善城市面貌和投资环境。

6、项目资金来源和到位可行性

项目通过专项债券形式筹资 47,000.00 万元，剩余资金自筹解决。项目实施单位已会同财政等部门解决资金问题。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目收入成本收益数据及项目单位提供的资料进行预测，本项目收入、成本、收益预测数据较为合理。

8、债券资金需求合理性

项目建设单位根据国家政策要求及项目实际情况，确定申请专项债券资金占项目总投资的 29.65%，本比例符合相关政策和实际情况要求，较为合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财务计划现金流量表，项目经营期内现金流量及累计

盈余资金充裕，测算得出本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 127,354.80 万元，融资本息合计 57,422.30 万元，项目净现金流量覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.22。具备较强的偿债能力。说明项目实现自身资金平衡的可能性较大，具有较强的生存能力。

10、绩效目标合理性

沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目设置年度和长期绩效目标，科学规划、设置合理，便于精准实施，可以有效利用项目资金。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 127,354.80 万元，融资本息合计为 57,422.30 万元，项目本息覆盖倍数为 2.22，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。