

# 临沂市沂水县马山官庄片区棚改项目实施方案

项目单位：沂水城投置业有限公司

主管部门：沂水城市建设投资集团有限公司

财政部门：沂水县财政局

2023 年 1 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

沂水城投置业有限公司马山官庄片区棚改项目

### （二）立项单位

沂水城投置业有限公司，法定代表人是武春强，统一社会信用代码为 91371323MA3F98T1X5，注册资本是 10000 万人民币，注册地址为山东省临沂市沂水县龙家圈街道淮河路 9 号 207 室，经营范围为房地产开发经营；各类工程建设活动；河道采砂。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：建筑材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

### （三）项目规划审批

2021 年 10 月项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2110-371323-04-01-261011；

2021 年 12 月项目取得建设用地规划许可证，地字第 371323202100087 号；

2022 年 1 月项目取得不动产证，鲁（2022）沂水县不动产权第 0000071 号；

2022 年 4 月项目取得建设工程规划许可证，建字第 371323202200030 号；

2022 年 5 月项目取得建筑工程施工许可证，编号：371323202205110201。

#### **(四) 项目规模与主要建设内容**

马山官庄片区棚改项目位于康和路以南，崇安路以东。新征土地 30.01 亩，总建筑面积 58220 平方米，其中地上建筑面积 41860 平方米，地下建筑面积 16360 平方米。建设 5 栋 17 层住宅楼，1 栋 2 层配套公建及一座地下车库，共计住宅 306 套，安置户数 306 户，储藏室 306 个，地下停车位 368 个。

#### **(五) 项目建设期限**

本项目预计工期为 2021 年 11 月至 2023 年 12 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十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- 6、《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- 7、《临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇

三五年远景目标纲要》;

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、《沂水城投置业有限公司马山官庄片区棚改项目可行性研究报告》。

## **(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 16,500.00 万元, 其中, 项目单位自有资金 3,300.00 万元, 本期拟发行专项债券 8,000.00 万元, 后续拟发行专项债券 5,200.00 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	16,500.00	100.00%	
一、资本金	3,300.00	20.00%	
（一）自有资金	3,300.00	20.00%	
（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）	13,200.00	80.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	8,000.00	48.48%	
（三）后续拟发行专项债券	5,200.00	31.52%	
（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	2021 年 11 月- 2023 年 12 月	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	55,467.90		13,440.60		
经营活动支出	B					
支付的各项税费	C	18,079.01		4,303.79		
经营活动现金净流量	D=A-B-C	37,388.89		9,136.81		
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	16,500.00	16,500.00			
流动资金支出	F					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-16,500.00	-16,500.00			
三、融资活动产生的现金	—					
资本金（自有资金）	H	3,300.00	3,300.00			
专项债券	I	13,200.00	13,200.00			
银行借款	J					
偿还债券本金	K	13,200.00				
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	3,234.00		462.00	462.00	462.00
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	66.00	16,500.00	-462.00	-462.00	-462.00
四、期初现金	P				8,674.81	8,212.81
期内现金变动	Q=D+G+O	20,954.89		8,674.81	-462.00	-462.00
五、期末现金	R=P+Q	20,954.89		8,674.81	8,212.81	7,750.81

(续) 表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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				42,027.30
经营活动支出	B				
支付的各项税费	C				13,775.22
经营活动现金净流量	D=A-B-C				28,252.08
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				13,200.00
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	462.00	462.00	462.00	462.00
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	-462.00	-462.00	-462.00	-13,662.00
四、期初现金	P	7,750.81	7,288.81	6,826.81	6,364.81
期内现金变动	Q=D+G+O	-462.00	-462.00	-462.00	14,590.08
五、期末现金	R=P+Q	7,288.81	6,826.81	6,364.81	20,954.89

## (二) 应付本息情况

### 1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 8,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.5%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金，后续拟发行专项债券 5,200.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.5%，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 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		13,200.00		13,200.00	3.50%		
2024 年	13,200.00			13,200.00	3.50%	462.00	462.00
2025 年	13,200.00			13,200.00	3.50%	462.00	462.00
2026 年	13,200.00			13,200.00	3.50%	462.00	462.00
2027 年	13,200.00			13,200.00	3.50%	462.00	462.00
2028 年	13,200.00			13,200.00	3.50%	462.00	462.00
2029 年	13,200.00			13,200.00	3.50%	462.00	462.00
2030 年	13,200.00		13,200.00		3.50%	462.00	13,662.00
合计		13,200.00	13,200.00			3,234.00	16,434.00

## (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 37,388.89 万



元，融资本息合计 16,434.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.28。

#### **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、工期变化产生的风险**

影响项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

##### **2、项目投资的变化产生的风险**

本项目总投资的核算和后期腾空土地的利用是根据工程

可行性研究报告的报批稿得出，政府主管部门批复后可能会有小幅度的变动，影响资金项目资本金投入和发债计划安排。

### 3、工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

## （二）与项目收益相关的风险

### 1、土地征迁风险

引起该项目土地征迁风险的主要因素：一是由于拆迁涉及群众的切身利益，加上群众对拆迁的政策缺乏理解，因此在拆迁问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制征地拆迁。

## 六、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

沂水城投置业有限公司马山官庄片区棚改项目主管部门为沂水城市建设投资集团有限公司，项目单位为沂水城投置业有限公司，本次拟申请专项债券 0.8 亿元用于项目建设。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

集中建设社区可以根本改变目前农民分散居住的局面，集中搬迁和统一安置将降低农村公共设施建设成本，搬迁农民向生态环境良好的城市迁居，农民集中居住的项目将会享受到便利的交通、通讯、水、电、气、教育和医疗等生活设施，大幅度地提升居民的生活质量，改善人员环境。另一方面，集中建设社区将有助于促进就业和增加农民收入。

## 2、项目实施的公益性

改造后的安置区通过整合，集约了土地资源，并使其得到更合理的使用和开发。从自然村土地利用现状看，农用地和建设用地布局凌乱，分散无序，粗放式的用地相当普遍。如果进行城中村改造，对自然村人口实行集约化的集中居住，可以节约大量土地。将节约土地用来建设，可以扩大城市规模，进而带动当地经济的发展。

## 3、项目实施的收益性

项目收益为土地出让现金流入，预计收益 37,388.89 万元，发行债券本息合计 16,434.00 万元，本息覆盖倍数 2.28，符合专项债发行要求。

## 4、项目投资合规性

沂水城投置业有限公司马山官庄片区棚改项目属于公共性项目，具有公益性，属于公共财政支持范围。

## 5、项目成熟度

项目的拟实施方案技术路线完整、可行、合理，与绩效目标匹配，进度安排科学有序。各项与项目相关的硬件条件如场地、设备、能源等均能够有效保障。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 16,500.00 万元，其中，项目单位自有资金 3,300.00 万元，本期拟发行专项债券 8,000.00 万元，后续拟发行专项债券 5,200.00 万元，即通过专项债券融资 13,200.00 万元，占总投资 80.00%。本次申请的财政资金配套方式和承受能力科学合理。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目参考近一年周边地块成交情况计算土地出让价格，腾空土地面积 130.00 亩，可出让土地面积 100.00 亩，预计可实现收益 37,388.89 万元。

#### 8、债券资金需求合理性

本期债券募集资金纳入山东省政府性基金预算管理，符合《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号文）、《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 号文）的相关要求，本项目资金来源和到位具有可行性，债券资金需求具有合理性。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本次申请的专项债券资金和政府统筹安排资金不会引起

不良效应及风险，不会导致其他领域、市场主体投入的减少、产出和效益的损失。本项目具有较强的偿债能力，筹资风险可控。

本项目的偿债计划和偿债保障措施符合《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号文）的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

本债券的风险因素主要有：

（1）利率风险，由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（2）流动性风险，本期债券发行后可在银行间债券市场和证券交易所债券市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本债券流动性。

（3）偿付风险，本期债券根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号文）“第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理”，本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来土地出让

现金流入，偿较有保障，偿付风险极低。但土地出让现金流入的实现易受到项目实进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期偿付带来一定风险。

应对措施：

（1）为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（2）加强对项目实施的管理，管理层应注重对市场的调研和考察，做到及时准确地掌握市场环境和客户需求的变化，提供优质服务，形成具有核心竞争优势的产品，进而获取更多的偿债收入，进而提高偿债风险抵御能力。

## 10、绩效目标合理性

项目建设后将改善居住环境，提高居民生活品质，并使该区域的原居民在经济上获得收益；改造后，原居民将逐步改变原有的生活方式，彻底打破原来的二元社会结构。绩效目标的设定与项目预计解决的问题匹配且符合实际需求；绩效目标经过充分论证和合理测算，符合国家政策的发展趋势，具有前瞻性。

## （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

37,388.89 万元，融资本息合计为 16,434.00 万元，项目本息覆盖倍数为 2.28，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。