



济南市商河县许商综合片区（六期）棚改项目 B 区建设 项目实施方案



项目单位：商河城镇开发置业有限公司

主管部门：商河国有资本投资运营集团有限公司

财政部门：商河县财政局



2023 年 03 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

商河县许商综合片区（六期）棚改项目 B 区建设项目

（二）项目单位

项目立项单位为商河城镇开发置业有限公司。

商河城镇开发置业有限公司成立于 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。

商河城镇开发置业有限公司为商河国有资本投资运营集团有限公司持股 51.08%、山东省财金发展有限公司持股 30.53%、中国农发重点建设基金有限公司持股 18.39%共同出资成立的，商河国有资本投资运营集团有限公司系商河县财政局出资成立的国有独资公司。商河城镇开发置业有限公司穿透后为商河县财政局国有控股公司。

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、建筑装修装饰工程专业承包、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

项目取得的主要规划审批如下：

2019 年 1 月 2 日，取得了商河县发展和改革委员会《商河县发

展和改革委员会关于商河县许商综合片区（六期）棚改项目 B 区建设项目可行性研究报告的批复》，编号：商发改投资【2019】2 号，同意项目建设；

2019 年 4 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 2019 年第一批棚户区改造计划的通知》，编号：济建发【2019】5 号，项目列于其中；

2020 年 2 月 28 日，商河县自然资源局颁发了《不动产权证书》，编号：鲁（2020）商河县不动产权第 0000612 号；

2020 年 3 月 27 日，商河县行政审批服务局颁发了《建设用地规划许可证》，编号：地字第 3701102020019 号；

2020 年 7 月 23 日，商河县行政审批服务局颁发了《建设工程规划许可证》，编号：建字第 3701102020061 号；

2021 年 4 月 30 日，商河县行政审批服务局颁发了《建筑工程施工许可证》，编号：370126202104300301（2021025）。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目征收拆迁涉及 1 个地块，总户数 401 户，拆迁总人口 1404 人。拆迁总建筑面积 115843.89 平方米，其中：拆迁住宅建筑面积 107143.89 平方米，拆迁非住宅建筑面积 8700.00 平方米。涉及土地面积为 338.80 亩。安置区规划总用地面积 66000.33m²（约合 99 亩），总建筑面积 157675.00m²，其中：安置区地上建筑面积 118575.00m²，包括：住宅建筑面积 104550.00m²，配套公建建筑面积 14025.00m²；安置区地下建筑面积 39100.00m²，包括：地下储藏室面积 8500.00m²，

地下车库 30600.00m²（含人防车库 9486.00m²）。配套建设给水管网、排水管网、燃气管网及供电线路等配套设施。

（五）项目建设期限

项目总建设期为 2019 年 1 月开工，预计 2023 年 8 月竣工验收。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- （1）《中华人民共和国建筑法》；
- （2）项目前期规定收费文件及标准；
- （3）有关工程造价及材料价格资料；
- （4）《中华人民共和国土地管理法》；
- （5）《中华人民共和国城乡规划法》；
- （6）《城市居住规划设计规范》；
- （7）《中华人民共和国预算法》；
- （8）《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；
- （9）项目可行性研究报告；
- （10）项目单位提供的其他资料。

（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 64,571.60 万元，其中，项目单位自有资金 16,871.60 万元，已发行专项债券 43,000.00 万元，本期拟发行专

项债券 4,700.00 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	64,571.60	100.00%	
一、资本金	16,871.60	26.13%	
（一）自有资金	16,871.60	26.13%	
（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）	47,700.00	73.87%	
（一）已发行专项债券	43,000.00	66.59%	
（二）本期拟发行专项债券	4,700.00	7.28%	
（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	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	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	87,507.71						38,344.81					49,162.90	
经营活动支出	B	11,335.27						3,774.47					7,560.80	
支付的各项税费	C													
经营活动现金净流量	D=A-B-C	76,172.44						34,570.34					41,602.10	
二、投资活动产生的现金	—													
建设成本支出	E	60,411.70	34,375.00	1,162.00	2,994.00	13,055.00	8,825.70							
流动资金支出	F													
投资活动现金净流量	G=-E-F	-60,411.70	-34,375.00	-1,162.00	-2,994.00	-13,055.00	-8,825.70							
三、融资活动产生的现金	—													
资本金（自有资金）	H	16,871.60	4,375.00	2,110.00	3,942.00	1,003.00	5,441.60							
专项债券	I	47,700.00	30,000.00			13,000.00	4,700.00							
银行借款	J													
偿还债券本金	K	47,700.00						30,000.00					13,000.00	4,700.00
偿还银行借款本金	L													
支付债券利息	M	8,631.30		948.00	948.00	948.00	1,315.90	1,503.90	555.90	555.90	555.90	555.90	555.90	188.00
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	8,240.30	34,375.00	1,162.00	2,994.00	13,055.00	8,825.70	-31,503.90	-555.90	-555.90	-555.90	-555.90	-13,555.90	-4,888.00
四、期初现金	P								3,066.44	2,510.54	1,954.64	1,398.74	842.84	28,889.04
期内现金变动	Q=D+G+O	24,001.04						3,066.44	-555.90	-555.90	-555.90	-555.90	28,046.20	-4,888.00
五、期末现金	R=P+Q	24,001.04						3,066.44	2,510.54	1,954.64	1,398.74	842.84	28,889.04	24,001.04

（二）应付本息情况

本项目2019年2月已发行专项债券30,000.00万元，债券期限5年，利率3.16%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金；2022年1月已发行专项债券13,000.00万元，期限7年，利率2.83%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金；本期拟发行专项债券4,700.00万元，假设债券期限为7年，利率为4.00%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券应付本息情况如下：

表 3-1 2019 年 2 月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
2019 年		30,000.00		30,000.00	3.16%		0.00
2020 年	30,000.00			30,000.00	3.16%	948.00	948.00
2021 年	30,000.00			30,000.00	3.16%	948.00	948.00
2022 年	30,000.00			30,000.00	3.16%	948.00	948.00
2023 年	30,000.00			30,000.00	3.16%	948.00	948.00
2024 年	30,000.00		30,000.00	0.00	3.16%	948.00	30,948.00
合计		30,000.00	30,000.00			4,740.00	34,740.00

表 3-2 2022 年 1 月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		13,000.00		13,000.00	2.83%		0.00
2023 年	13,000.00			13,000.00	2.83%	367.90	367.90
2024 年	13,000.00			13,000.00	2.83%	367.90	367.90
2025 年	13,000.00			13,000.00	2.83%	367.90	367.90
2026 年	13,000.00			13,000.00	2.83%	367.90	367.90
2027 年	13,000.00			13,000.00	2.83%	367.90	367.90

2028 年	13,000.00			13,000.00	2.83%	367.90	367.90
2029 年	13,000.00		13,000.00	0.00	2.83%	367.90	13,367.90
合计		13,000.00	13,000.00			2,575.30	15,575.30

表 3-3 本项目本次拟发行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		4,700.00		4,700.00	4.0%		0.00
2024 年	4,700.00			4,700.00	4.0%	188.00	188.00
2025 年	4,700.00			4,700.00	4.0%	188.00	188.00
2026 年	4,700.00			4,700.00	4.0%	188.00	188.00
2027 年	4,700.00			4,700.00	4.0%	188.00	188.00
2028 年	4,700.00			4,700.00	4.0%	188.00	188.00
2029 年	4,700.00			4,700.00	4.0%	188.00	188.00
2030 年	4,700.00		4,700.00	0.00	4.0%	188.00	4,888.00
合计		4,700.00	4,700.00			1,316.00	6,016.00

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
2019 年		30,000.00		30,000.00	3.16%	0.00	0.00
2020 年	30,000.00			30,000.00	3.16%	948.00	948.00
2021 年	30,000.00			30,000.00	3.16%	948.00	948.00
2022 年	30,000.00	13,000.00		43,000.00	3.16%、2.83%	948.00	948.00
2023 年	43,000.00	4,700.00		47,700.00	3.16%、2.83%、4.00%	1,315.90	1,315.90
2024 年	47,700.00		30,000.00	17,700.00	3.16%、2.83%、4.00%	1,503.90	31,503.90
2025 年	17,700.00			17,700.00	2.83%、4.00%	555.90	555.90
2026 年	17,700.00			17,700.00	2.83%、4.00%	555.90	555.90
2027 年	17,700.00			17,700.00	2.83%、4.00%	555.90	555.90
2028 年	17,700.00			17,700.00	2.83%、4.00%	555.90	555.90
2029 年	17,700.00		13,000.00	4,700.00	2.83%、4.00%	555.90	13,555.90
2030 年	4,700.00		4,700.00	0.00	4.00%	188.00	4,888.00
合计		47,700.00	47,700.00			8,631.30	56,331.30

（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 76,172.44 万元，融资本息合计 56,331.30 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.35。

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、社会效益分析

（一）与项目建设相关的风险

1、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。

2、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。

3、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。

（二）与项目收益相关的风险

土地出让收益达不到预期风险。项目偿债来源是土地出让收益，国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策的变化会导致对未来土地出让计划和出让收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

六、事前项目绩效评估

（一）项目概况

商河县许商综合片区（六期）棚改项目B区建设项目主管部门为商河国有资本投资运营集团有限公司，项目单位为商河城镇开发置业有限公司，本次拟申请专项债券0.47亿元用于本项目建设。

（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

本项目主要偿债来源主要依靠土地出让获得收益，项目建设资金来源于项目资本金和发行专项债券资金，预期土地出让收入对应政府性基金收入能够合理保证偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。

4、项目投资合规性

2019 年 1 月 2 日，取得了商河县发展和改革委员会《商河县发展和改革委员会关于商河县许商综合片区（六期）棚改项目 B 区建设项目可行性研究报告的批复》，编号：商发改投资【2019】2 号，同意项目建设；

2019 年 4 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 2019 年第一批棚户区改造计划的通知》，编号：济建发【2019】5 号，项目列于其中；

2020 年 2 月 28 日，商河县自然资源局颁发了《不动产权证书》，编号：鲁（2020）商河县不动产权第 0000612 号；

2020 年 3 月 27 日，商河县行政审批服务局颁发了《建设用地规划许可证》，编号：地字第 3701102020019 号；

2020 年 7 月 23 日，商河县行政审批服务局颁发了《建设工程规划许可证》，编号：建字第 3701102020061 号；

2021 年 4 月 30 日，商河县行政审批服务局颁发了《建筑工程施工许可证》，编号：370126202104300301（2021025）。

5、项目成熟度

该项目目前已形成成熟规划设计，项目建设规模合理，平面布局能满足工作的功能要求，建设项目与周围环境相协调，建设方案切实可行，投资规模合理，综合考虑多方面的因素，本项目的建设实施是必要的，也是可行的。

6、项目资金来源和到位可行性

根据可研报告批复及本项目资金筹措方案，估算总投资 64,571.60 万元，其中，项目单位自有资金 16,871.60 万元，已发行专项债券 43,000.00 万元，本期拟申请专项债券 4,700.00 万元。

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

本项目估算总投资 64,571.60 万元，本次申报发行 4,700.00 万元，资金需求符合项目进度，债券具有利率低、还期长等特点，本项目长期收益稳定，适宜使用债券，即保证项目顺利实施，又可带动经济发展具有合理性。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（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。

10、绩效目标合理性

(1) 项目产出指标定量与定性相结合，科学、合理。项目产出数量目标明确，完整反映拟建设项目内容；项目产出质量指标分别就建筑工程质量设定指标，均要求达到国家技术标准要求的合格标准，符合国家规定；项目产出时效符合项目进度计划；项目成本指标符合基本建设工程成本管理要求。

(2) 项目效益指标具有项目个性化，设定合理。社会效益旨在提高群众居民居住条件，指标难以量化，设定为定性指标。为确保上述社会效益持续影响，一方面需要保障服务对象及时分配入住，促进经济社会稳定协调发展。

(3) 满意度指标覆盖全部服务对象，指标值设定合理。项目主要面对城镇低收入家庭及棚改旧改回迁安置户，从两个维度设定满意度指标，有利于全面考核服务对象的满意度。

(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 76,172.44 万元，融资本息合计为 56,331.30 万元，项目本息覆盖倍数为 1.35，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。