

# 泰安市北集坡回迁社区一期 实施方案

项目单位：泰安高新建设集团有限公司

主管部门：泰安高新区建设管理部

财政部门：泰安高新区财政财务管理部

编制时间：2024 年 11 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

项目名称：北集坡回迁社区一期

### （二）立项单位

立项单位：泰安高新建设集团有限公司

单位类型：有限责任公司（国有独资）

法人代表：张新

统一社会信用代码：91370900MA3RER9A6A

地址：山东省泰安市开发区北集坡长城路 616 号

经营范围：规划设计；城市运营与管理；城乡基础设施及公共配套建设；土木工程、园林绿化工程施工；土地整理与开发；矿产及水资源开发利用；园区开发建设及管理；房地产开发与经营；物业管理；房屋及设备租赁；以自有资金对外投资及管理；砂石加工、销售。（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

2021 年 3 月，山东超越建设项目管理有限公司编制了《北集坡回迁社区一期项目申请报告》。

2021 年 3 月 29 日，泰安高新技术产业开发区管理委员会下发了《关于泰安高新区北集坡回迁社区一期建设项目申请报告的核准意见》（泰高项核字[2021]2 号）。

2020 年 9 月 14 日，泰安市自然资源和规划局开发区分局出具了《泰

安高新区北集坡回迁社区一期建设工程用地审查意见》。

2020 年 12 月 7 日，泰安市自然资源和规划局出具了建设项目审查（批）意见通知书（编号：2020-40-09GX）。

本项目已取得鲁(2022)泰安市不动产权第 0001943 号不动产权证书，地字第 370900202200043 号建设用地规划许可证，建字第 370900202200301 号、建字第 370900202200302 号、建字第 370900202200303 号、建字第 370900202200304 号、建字第 370900202200305 号建设工程规划许可证和编号 370990202210200101、370990202211040201 的建筑工程施工许可证。

#### （四）项目规模与主要建设内容

本项目为新建安置项目，涉及泉上村等村庄。拆迁土地面积 121080 平方米（181.62 亩），拆迁房屋面积 88560 平方米，拆迁 492 户，拆迁人口 1574 人。安置区位于泰安高新区规划二路以东、北集坡北路以南、规划一街以北、徂汶东路以西地块，季家庄村及北集坡村土地。

本工程占地面积为 47615.6 平方米，总建筑面积 140681.6 平方米。地上总建筑面积 99598.83 平方米，其中住宅建筑面积 96552.93 平方米，配套公建建筑面积 2821.82 平方米，地下车库出入口面积 187.5 平方米，地下车库疏散楼梯面积 36.58 平方米。地下总建筑面积 41082.77 平方米，其中配房建筑面积 12188.04 平方米，机动车库建筑面积 28894.73 平方米。

绿地面积 17522.54 平方米，绿地率 36.8%；建筑密度 15.9%，容积率 2.09。设计居住户数 984 户。

## （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 10 月至 2025 年 10 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

- 1、国家及省有关政策、法规 and 规定；
- 2、现行有关技术规范、规定；
- 3、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 4、国家发改委《产业结构调整指导目录（2019 年）》（2021 年修订）；
- 5、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）；
- 6、住房和城乡建设部《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295 号）；
- 7、财政部《关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2015〕57 号）；
- 8、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36 号）；
- 9、山东省人民政府《关于贯彻国发〔2015〕37 号文件加快推进城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的实施意见》（鲁政发〔2015〕23 号）；
- 10、山东省住房城乡建设厅等部门《关于加快棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（鲁建住字〔2015〕23 号）；
- 11、《泰安市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景

目标纲要》；

12、《泰安市城市总体规划（2011-2020 年）（2017 年修订）》；

13、《泰安市人民政府关于进一步加强城镇棚户区改造工作的意见》（泰政发〔2016〕10 号）；

14、《北集坡回迁社区一期项目申请报告》。

## （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

本项目估算总投资 67258.36 万元，其中，项目单位自有资金 34258.36 万元，前期发行专项债券 9400 万元，本期拟发行专项债券 4000 万元，后续拟发行专项债券 19600 万元。

表 1：项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	67258.36	100%	
一、资本金	34258.36	50.94%	
（一）自有资金	34258.36		
（二）专项债券	0		
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）	33000	49.06%	

（一）已发行专项债券	9400		
（二）本期拟发行专项债券	4000		
（三）后续拟发行专项债券	19600		
（四）银行融资	0		

### 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

项目资金测算平衡情况见下表：

表 2：项目资金测算平衡表

单位：人民币万元

项目/年度	公式	合计	2023 年 及之前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	51015.3									51015.3	
经营活动支出	B											
支付的各项税费	C											
经营活动现金净流量	D=A-B-C	51015.3	0	0	0	0	0	0	0	0	51015.3	0
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	61741.56	1546	23400	36795.56							
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=-E-F	-61741.56	-1546	-23400	-36795.56	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—											
资本金（自有资金）	H	34258.36	1546	10000	17543.36	1033.8	1033.8	1033.8	1033.8	1033.8		
专项债券	I	33000	0	13400	19600							
银行借款	J											
偿还债券本金	K	33000									13400	19600
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	7236.6	0	0	347.8	1033.8	1033.8	1033.8	1033.8	1033.8	1033.8	686
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	27021.76	1546	23400	36795.56	0	0	0	0	0	-14433.8	-20286
四、期初现金	P		0	0	0	0	0	0	0	0	0	36581.5
期内现金变动	Q=D+G+O	16295.5	0	0	0	0	0	0	0	0	36581.5	-20286
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	0	0	0	0	0	36581.5	16295.5

## （二）项目还本付息情况

本项目前期已发行专项债券 9400 万元，其中：（1）2023 年 9 月发行 1000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.78%，本批债券资金因政府统筹全部调减，未用于本项目建设；（2）2024 年 2 月发行 2000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.52%；（3）2024 年 5 月发行 2000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.37%；（4）2024 年 8 月发行 2200 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.12%；（5）2024 年 9 月发行 3200 万元，发行期限为 7 年，年利率为 1.98%。按照债券发行要求，专项债券每年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。

本项目本期拟发行专项债券 4000 万元，假设债券发行期限为 7 年，年利率为 3.5%，按照债券发行要求，专项债券每年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。

本项目后续拟发行 19600 万元，全部为 2025 年发行。假设债券发行期限为 7 年，年利率为 3.5%，按照债券发行要求，专项债券每年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。专项债券还本付息情况如下：

表 3：专项债券还本付息测算表

金额单位：人民币万元

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	0	0		0		0	0
2024 年	0	13400		13400	2.52%/2.37%/2.12%/1.98%/3.5%	0	0
2025 年	13400	19600		33000	3.5%	347.8	347.8
2026 年	33000			33000		1033.8	1033.8
2027 年	33000			33000		1033.8	1033.8
2028 年	33000			33000		1033.8	1033.8
2029 年	33000			33000		1033.8	1033.8



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
2030 年	33000			33000		1033.8	1033.8
2031 年	33000		13400	19600		1033.8	14433.8
2032 年	19600		19600	0		686	20286
合计		33000	33000			7236.6	40236.6

### （三）本息覆盖倍数

本项目按预期目标增速的 80%计算土地未来收入增长情况下，可用于资金平衡的息前净现金流为 51015.3 万元，融资本息合计 40236.6 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27。

## 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

项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量和进度；签订规范的合同（包

括在承包商不能履行合同义务时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

## （二）与项目收益相关的风险

本项目还款来源主要为腾空土地的出让收入，如果土地不能按时腾空导致未能如期出让或出让价格达不到项目预期，会影响项目自身收入的实现，进而影响项目的收益。

风险控制措施：项目拆迁过程中做好组织协调工作，尽量避免与村民产生矛盾，就保障村民切身利益制定完善的方案及措施，按时完成拆迁工作，为腾空土地及土地出让做好准备。在测算项目收益时，按照谨慎性原则测算土地价格，避免夸大收益弱化成本，对项目收益保持合理预期。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

北集坡回迁社区一期项目，主管部门为泰安高新区建设管理部，实施单位为泰安高新建设集团有限公司，本次拟申请专项债券 4000 万元用于项目建设。

### （二）评估内容

评估工作组运用专家咨询、查阅资料、座谈论证等方式，根据《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61 号），参照《山东省省级政策和项目预算事前绩效评估工作规程》（鲁财绩〔2020〕5 号），对北集坡回迁社区一期项目进行了客观评估。

#### 1、项目实施的必要性

本项目符合政策要求,与国家及省市发展规划相关,政策相关性较强。

本项目主管部门为泰安高新区建设管理部,该部门具有负责全区建设工程管理职能,部门规划及当年重点工作与项目相关,职能相关性较强。

本项目具有现实需求,需求相关性较强。泰安高新区作为泰安市重要的招商引资窗口及重大项目落地基地,园区内村落居民现有住房均是简易平顶房或自建二层住宅,室内封闭条件非常差,这不仅使简陋的村庄与迅速发展的城市环境格格不入,严重影响了高新区的招商引资环境,居民也很难摆脱日益严重的城市噪音及尘埃、汽车尾气的污染。而且村落位于产业园规划的重要位置,如不进行改造会影响到高新区面貌。因此,无论从规范市政建设,还是从改善居民居住条件和招商引资环境的角度,建设居民回迁社区,都是当务之急的重要工程。

本项目具有公共性,属于公共财政支持范围,财政投入相关性较强。

评估认为,项目具有较强的政策相关性、职能相关性、需求相关性、财政投入相关性,项目实施具有必要性。

## 2、项目实施的公益性

本项目专项债务收入用于公益性资本支出,项目实施为泰安高新区村民社会公共利益服务,注重高新区发展长期利益。评估认为,项目实施具有公益性。

## 3、项目实施的收益性

本项目预期收入为土地出让收入,在预测过程中,假设所有出让地块以现有市场条件下的价格进行预测,然后根据价格变动趋势预测出让地块未来出让收入。本项目拆迁腾空旧村址土地面积 181.62 亩,其中 150 亩土地用作本项目配套平衡地块。假设在本期债券到期前挂牌出让。通过对

近几年项目周边地块成交情况等进行分析,预测本项目配套平衡地块现行市场条件下土地价格为 300 万元/亩。按照现有市场条件下的价格进行测算,土地出让收入为 45000 万元;按照预期目标增速的 80%进行测算,土地出让收入为 60018 万元。评估认为,项目实施具有收益性。

#### 4、项目投资合规性

2021 年 3 月,山东超越建设项目管理有限公司编制了《北集坡回迁社区一期项目申请报告》。

2021 年 3 月 29 日,泰安高新技术产业开发区管理委员会下发了《关于泰安高新区北集坡回迁社区一期建设项目申请报告的核准意见》(泰高项核字[2021]2 号)。

评估认为,项目已开工建设,项目投资合规。

#### 5、项目成熟度

2020 年 9 月 14 日,泰安市自然资源和规划局开发区分局出具了《泰安高新区北集坡回迁社区一期建设工程用地审查意见》。

2020 年 12 月 7 日,泰安市自然资源和规划局出具了建设项目审查(批)意见通知书(编号:2020-40-09GX)。

本项目已取得鲁(2022)泰安市不动产权第 0001943 号不动产权证书,地字第 370900202200043 号建设用地规划许可证,建字第 370900202200301 号、建字第 370900202200302 号、建字第 370900202200303 号、建字第 370900202200304 号、建字第 370900202200305 号建设工程规划许可证和编号 370990202210200101、370990202211040201 的建筑工程施工许可证。

评估认为,本项目已开工建设,建设用地、规划等手续较为完备,项

目成熟度较高。

## 6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 67258.36 万元，其中：建安工程费 55523.24 万元，土地及拆迁补偿费用 500.00 万元，工程建设其它费用 3220.34 万元，建设期利息 5052.6 万元，预备费 2962.18 万元。项目融资需求额度 33000 万元，占比 49.06%；其余为项目自筹资本金，资本金额度为 34258.36 万元，占比 50.94%。该项目拟发行棚改专项债券 33000 万元，其中前期发行专项债券 9400 万元，本期拟发行专项债券 4000 万元，后续拟发行专项债券 19600 万元。评估认为，项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位可能性较高。

## 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目建成后，项目运营收入主要为土地出让收入，通过对项目收入来源、成本和项目收益进行充分论证，预测结果较为合理。评估认为，项目收入、成本、收益预测较为合理。

## 8、债券资金需求合理性

评估认为，本项目投向正确，项目债券资金需求符合实际，预算测算合理。本项目拟发行地方政府专项债券 33000 万元，项目债券资金需求符合实际，预算测算合理。评估认为，项目债券资金需求合理。

## 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

### （1）项目偿债计划可行性

本项目计划通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，以腾空土地地块出让收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源，项目具有偿债计划，偿债计划切

实可行；本项目对可能存在的风险进行了分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施，偿债风险基本可控。

## （2）项目偿债风险点

本项目对可能存在的风险进行了全面分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施。评估认为，本项目对偿债风险的认识较为全面，项目具有偿债计划，偿债计划比较切实可行，偿债风险比较可控。

## 10、绩效目标合理性

### （1）绩效目标明确性

项目单位泰安高新建设集团有限公司会同主管部门泰安高新区建设管理部按照要求设定了项目绩效目标，同时将绩效目标进行了细化、量化。评估认为，本项目绩效目标设定较为明确，绩效目标和指标设置与项目相关，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。

### （2）绩效目标合理性

本项目绩效目标与项目预计解决问题相匹配，与现实需求相匹配，具有一定的前瞻性和挑战性，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。评估认为，绩效目标设置合理。

## （三）评估结论

北集坡回迁社区一期项目收益 51015.3 万元，融资本息合计 40236.6 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27 倍，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。