

单县 2018 年棚户区改造城东片区二期滨河家园(北区) 建设项目实施方案

项目单位：单县城市建设投资集团有限公司

主管部门：单县财政局

财政部门：单县财政局

2025 年 3 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

单县 2018 年棚户区改造城东片区二期滨河家园(北区)建设项目

(二) 立项单位

项目单位简介:单县城市建设投资集团有限公司,法人代表:李振兴,统一社会信用代码:913717223217400931,公司类型:有限责任公司(国有控股),公司地址:山东单县健康路 163 号财政局院内。经营范围:土地整治服务;与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务;土石方工程施工;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;园区管理服务(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)许可项目:各类工程建设活动;房地产开发经营;发电、输电、供电业务;体育场地设施经营(不含高危险性体育运动)(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,具体经营项目以审批结果为准)。

(三) 项目规划审批

2017 年 8 月 9 日,山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省国土资源厅核发《关于公布 2018 棚户区改造项目通知》(鲁建住字[2017]20 号),确认城东片区二期纳入省棚户区改造计划。

2018 年 10 月 17 日，单县发展和改革局核发《关于单县城市建设投资有限公司单县 2018 年棚户区改造城东片区二期滨河家园（北区）建设项目可行性研究报告的批复意见》（单发改投资【2018】105 号），同意单县城市建设投资有限公司建设单县 2018 年棚户区改造城东片区二期滨河家园（北区）建设项目。

2021 年 4 月 25 日，单县自然资源和规划局为单县城市建设投资有限公司核发（2021）单县不动产权第 0004699 号号证书，载明单县城市建设投资有限公司对座落于单县北园路南、滨河路西的 31262 平方米土地具有使用权，权利性质为出让。

2021 年 4 月 25 日，单县自然资源和规划局为单县城市建设投资有限公司核发（2021）单县不动产权第 0004721 号号证书，载明单县城市建设投资有限公司对座落于单县北园路南、滨河路西的 35099 平方米土地具有使用权，权利性质为出让。

2021 年 7 月 19 日，单县行政审审批服务局就单县 2018 年棚户区改造城东片区二期滨河家园（北区）建设项目向单县城市建设投资有限公司建设颁发中华人民共和国建设工程规划许可证（建字第 371722202100038 号），载明本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2021 年 4 月 15 日，单县行政审审批服务局就单县 2018

年棚户区改造城东片区二期滨河家园（北区）建设项目向单县城市建设投资有限公司建设颁发中华人民共和国建设用地规划许可证（地字第 371722202100022 号），载明本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求

2021 年 8 月 31 日，单县行政审批服务局就单县 2018 年棚户区改造城东片区二期滨河家园（北区）建设项目向单县城市建设投资有限公司建设颁发中华人民共和国建设工程施工许可证（编号第 371722202108310101 号），载明本建筑工程施工条件，准予施工。

（四）项目规模与主要内容

项目建设地址位于菏泽市城区，安置位置：滨河路以西，平原路以东，北园路以南，规划 13 号路以北，安置套数 2526 套。安置小区用地面积 136883 平方米(约 205.3 亩);建设规模：滨河小区(北区)总占地面积 136883 平方米，总建筑面积 390892 平方米，其中包括住宅建筑面积 290143 平方米(11 层至 17+1 层建筑)、商业建筑面积 14781 平方米、配套公建建筑面积为 2093 平方米、地下建筑面积 83875 平方米(其中：地下储藏室面积 15189 平方米,地下车库面积 68686 平方米)。建设内容：住宅楼(11 层至 17+1 层建筑)，商业及配套公建建筑，地下建筑。

总图工程：雨水管道、污水管道、给水管道、燃气管道、

热力工程、通讯管道、供电设施、绿地、道路及硬化地坪、围墙、大门等。

住宅:建设小高层住宅楼(11层至17+1层建筑),建筑面积290143平方米;

商业:沿街布置1-2层商业,建筑面积14781平方米:配套公建:建筑面积为2093平方米,包括物业管理用房、社区服务中心、幼儿园、市政用房等。地下建筑:建筑面积83875平方米。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为2020年3月至2025年12月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

- (1)《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);
- (2)《建设项目经济评价方法与参数实用手册》;
- (3)《投资项目经济咨询评估指南》;
- (4)《山东省建设工程概算定额》;
- (5)菏泽市材料预算价格;
- (6)国家有关投资估算的规定;
- (7)有关设备的询价资料;
- (8)建设单位提供的有关基础资料。

(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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 142,316.76 万元，其中，项目单位自有资金 75,616.76 万元，已发行专项债券 52,100.00 万元，本期拟发行专项债券 14,600.00 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	142,316.76	100.00%	
一、资本金			
（一）自有资金	75,616.76	53.13%	
（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）	66,700.00	46.87%	
（一）已发行专项债券	52,100.00		
（二）本期拟发行专项债券	14,600.00		
（三）后续拟发行专项债券			

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	2025 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	246,452.63						
经营活动支出	B	18,521.71						
支付的各项税费	C	-						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	227,930.92					-	-
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	142,316.76	9,018.76	14,000.00	14,000.00	19,000.00	19,000.00	67,298.00
流动资金支出	F	-					-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-142,316.76	-9,018.76	-14,000.00	-14,000.00	-19,000.00	-19,000.00	-67,298.00
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	75,616.76	9,018.76	14,000.00	14,000.00	19,000.00	19,000.00	598.00
专项债券	I	66,700.00					-	66,700.00
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	66,700.00						

偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-	-	66,700.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,495.75	1,495.75	1,495.75	1,495.75	1,495.75	1,495.75	1,495.75	1,495.75
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	-	-	-	-	-	-	-	-77,170.25
四、期初现金	P	-	-	-	-	-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	-	-	-	-	-	-	-	150,760.67
五、期末现金	R=P+Q	-	-	-	-	-	-	-	150,760.67

（二）应付本息情况

本项目已发行专项债券 52,100.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.75%；本次拟发行专项债券 14,600.00 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
2025	-	66,700.00		66,700.00	4.00%		-
2026	66,700.00			66,700.00	4.00%	1,495.75	1,495.75
2027	66,700.00			66,700.00	4.00%	1,495.75	1,495.75
2028	66,700.00			66,700.00	4.00%	1,495.75	1,495.75
2029	66,700.00			66,700.00	4.00%	1,495.75	1,495.75
2030	66,700.00			66,700.00	4.00%	1,495.75	1,495.75
2031	66,700.00		-	66,700.00	4.00%	1,495.75	1,495.75
2032	66,700.00		66,700.00	-	4.00%	1,495.75	68,195.75
合计		66,700.00	66,700.00			10,470.25	77,170.25

（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 227,930.92 万元，融资本息合计 77,170.25 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.95。

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、项目建设前期风险主要集中在初步设计方案、设计概算、施工招投标环节。项目前期设计水平限制考虑不周全，设计输入沟通不充分，导致初步设计方案不完善，未及时发现建设漏项和设计差错；设计概算中工程量计算的多算、重算，工程量清单的漏项等，采用的定额水平、人材机等基础价格的不合理；工程设备规格、数量、配置与配套设计或工艺要求不匹配，造成设备的增减，价格偏差性等；概算费用构成编制的不完整或深度不够等造成建设阶段投资预算不准确，施工企业对工程成本控制的不重视，项目实施的合同条款不明造成工程索赔等都会产生投资风险。

2、工程项目进度风险的影响因素有审批周期长，设计和招投标等相关工作不及时，压缩工程建设的工期；项目设计时考虑不周，各专业配合不足，造成施工过程中的方案调整或设计变更更多，或设计变更方案滞后；施工单位人员不足（或不稳定），施工组织不合理，材料供应不及时，工程施工各工序难以全面

铺开；与设计方、施工方、监理方的协调不足，或公司内各技术管理人员间协调与配合不充分；材料、设备的性能和工艺要求的特殊性不能及时到货，或设备到货后的配套设施与原设计不匹配的调整；复杂的工程地质或风沙、雨雪天气等自然因素，导致工程进度拖延不能按计划时点验收，延期投产造成收入延迟取得。

3、工程质量风险主要影响因素有项目设计方案缺陷；项目建设过程中对监理单位、施工单位监管不到位，施工单位的偷工减料；工程质量不满足质量验收规范或材料、设备采购不满足工程的质量要求；建设过程中的施工方、监理方、设计方质量意识淡薄等现象，导致工程质量不合格造成安全事故或直接经济损失；工程后期复位纠偏、加固补强等补救措施和返工所产生的经济损失及工期拖延；永久性缺陷对工程建成后使用者造成的使用不便等。

（二）与项目收益相关的风险

1. 运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债权本息产生影响。

2. 偿付风险

本期专项债债券偿付资金主要来自于建设项目运营收益，偿付较有保障，偿付风险较低。但运营收益的实现易受项目实施进度等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债偿付带来一定风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

单县 2018 年棚户区改造城东片区二期滨河家园（北区）建设项目，项目主管部门为单县住房和城乡建设局，项目实施单位为单县城市建设投资集团有限公司，项目拟发行专项债券金额为 66,700.00 万元，本次拟发行 14,600.00 万元用于项目建设，年限为 7 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）改善民生

解决住房困难：棚户区房屋大多破旧、狭小、设施简陋，居住条件差。实施棚改项目，能让棚户区居民从低矮破旧的房屋搬进宽敞明亮、设施齐全的新居，改善其住房条件，圆困难群众“住房梦”。

提升生活质量：棚改项目不仅提供新房，还会同步配套建设基础设施和公共服务设施，如供水、供电、供气、供热、通讯、污水与垃圾处理等市政基础设施，以及商业、教育、医疗

卫生等公共服务设施，使居民的生产、生活、就医、就学等条件能够同步改善，从而提升居民的整体生活质量。

（2）促进经济发展

拉动投资与消费：棚改项目需要大量的资金投入，涉及房屋拆迁、土地整理、基础设施建设、安置房建设等诸多环节，能够直接带动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业的发展。同时，居民在搬迁安置后，也会产生对家具、家电等生活用品的消费需求，进一步拉动内需，促进经济增长。

带动产业发展：棚改过程中，一些配套的商业服务设施和商品住房的建设，能够吸引更多的企业入驻，带动相关产业的集聚和发展，形成新的经济增长点。比如，改造后的区域可以发展商业综合体、服务业等，为当地经济发展注入新活力。

优化产业结构：通过棚改项目的实施，可以有效消化钢铁、建材、家电等上下游产能和产品，促进产业结构的调整和优化，推动经济转型升级。

（3）推动城镇化建设

完善城市功能：棚户区往往是城市中的“短板”，存在安全隐患突出、基础设施薄弱等问题，严重影响城市形象和功能发挥。棚改项目的推进，能够完善城市的基础设施和公共服务设施，提升城市的承载能力和综合功能，使城市更加宜居、宜业。

破解城市二元结构: 棚户区的存在加剧了城市内部的二元结构矛盾。棚改项目有助于打破这种二元结构, 促进城乡一体化发展, 提高城镇化的质量, 让更多的居民享受到城市发展的成果, 推动以人为核心的新型城镇化建设。

(4) 维护社会稳定

增强群众幸福感: 棚改项目让棚户区居民的生活环境得到极大改善, 使他们能够共享改革发展成果, 从而增强对党和政府的认同感和信任感, 提高社会的凝聚力和向心力。

减少安全隐患: 许多棚户区房屋年久失修, 存在严重的安全隐患, 如火灾、坍塌等风险。通过棚改项目的实施, 拆除这些危险房屋, 建设符合安全标准的新住房, 能够有效保障居民的生命财产安全, 减少社会不稳定因素。

促进社会公平: 棚改项目重点针对住房困难的中低收入群体, 体现了政府对弱势群体的关怀, 有助于缩小社会贫富差距, 促进社会公平正义, 维护社会的和谐稳定。

通过以上看出, 项目实施可以改善群众居住环境, 提高群众生活水平, 增强群众文明意识, 促使群众和谐向上, 保障群众同享城市改革发展和文明进步成果, 积极建设文明和谐社区; 推进全市城市化进程, 增强城市生机与活力, 强劲城市辐射力和带动力, 不断提高城市知名度和竞争力; 解决开发区住宅紧张, 促进城市的全面和谐发展; 深化经济体制改革, 集约、

节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高居民经济收入；深化社会公共管理体制改革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。

2. 项目实施的公益性

（1）环境的改变：高起点、高标准进行棚户区改造规划和建设，实现居住与商业办公兼容，各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化均达到人居要求。

（2）住房条件的改变：旧房换成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、有线电视等居住配套设施齐全的新房。

（3）房产价值的改变：居民住宅转变为证件齐全的新房。

（4）居民个人收入的改变：棚户区改造后将成为功能齐全的综合区域，蕴含着巨大商机，将会给安置在该区域内的居民提供就业岗位，同时为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民收入将得到提高。

3. 项目实施的收益性

本项目建设资金来源于项目资本金及发债募集资金。通过对项目收入以及相关营业成本估算，债券存续期间，本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 227,930.92 万元，融资本息合计 77,170.25 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.95，项目收益可以覆盖融资成本。

综合以上分析，项目各项偿债能力分析指标均符合要求，具备偿债能力，能够保证在偿还期内还清所有融资。

4. 项目投资合规性

2018 年 10 月 17 日，单县发展和改革局核发《关于单县城市建设投资有限公司单县 2018 年棚户区改造城东片区二期滨河家园（北区）建设项目可行性研究报告的批复意见》（单发改投资【2018】105 号），同意单县城市建设投资有限公司建设单县 2018 年棚户区改造城东片区二期滨河家园（北区）建设项目。

5. 项目成熟度

2017 年 8 月 9 日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省国土资源厅核发《关于公布 2018 棚户区改造项目通知》（鲁建住字[2017]20 号），确认城东片区二期纳入省棚户区改造计划。

2018 年 10 月 17 日，单县发展和改革局核发《关于单县城市建设投资有限公司单县 2018 年棚户区改造城东片区二期滨河家园（北区）建设项目可行性研究报告的批复意见》（单发改投资【2018】105 号），同意单县城市建设投资有限公司建设单县 2018 年棚户区改造城东片区二期滨河家园（北区）建设项目。

2021 年 4 月 25 日，单县自然资源和规划局为单县城市建

设投资有限公司核发(2021)单县不动产权第 0004699 号号证书, 载明单县城市建设投资有限公司对座落于单县北园路南、滨河路西的 31262 平方米土地具有使用权, 权利性质为出让。

2021 年 4 月 25 日, 单县自然资源和规划局为单县城市建设投资有限公司核发(2021)单县不动产权第 0004721 号号证书, 载明单县城市建设投资有限公司对座落于单县北园路南、滨河路西的 35099 平方米土地具有使用权, 权利性质为出让。

2021 年 7 月 19 日, 单县行政审批服务局就单县 2018 年棚户区改造城东片区二期滨河家园(北区)建设项目向单县城市建设投资有限公司建设颁发中华人民共和国建设工程规划许可证(建字第 371722202100038 号), 载明本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2021 年 4 月 15 日, 单县行政审批服务局就单县 2018 年棚户区改造城东片区二期滨河家园(北区)建设项目向单县城市建设投资有限公司建设颁发中华人民共和国建设用地规划许可证(地字第 371722202100022 号), 载明本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求

2021 年 8 月 31 日, 单县行政审批服务局就单县 2018 年棚户区改造城东片区二期滨河家园(北区)建设项目向单县城市建设投资有限公司建设颁发中华人民共和国建设工程施工许可证(编号第 371722202108310101 号), 载明本建筑工程

施工条件，准予施工。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目资金主要来源为项目资本金和发行专项债券。项目总投资 142,316.76 万元，其中资本金 75,616.76 万元，专项债融资 66,700.00 万元。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

项目数据的预测参考可研报告数据，现金流入及成本预测具有合理性。

8. 债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，本次拟调入债券资金 14,600.00 万元，与投资支出进度相匹配，需求合理。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

（1）项目偿债计划可行。

按照当前偿债计划，单县县人民政府指定偿债地块预期出让收益，到期还本时经营现金较为充裕。项目收益与融资本息总额的覆盖倍数达到 2.95，即能保障项目还本付息，又避免过多资金闲置。

（2）偿债风险点

①项目建设相关风险及应对措施

项目建设相关风险见五、（一）

应对措施：

建立项目管理机构，完善企业管理制度，对规范项目管理进行详细、全面地约束，增强管理人员风险意识，提高项目管理风险的预见性，有效规避建设风险。

一是加强工程投资控制，工程设计阶段是决定投资控制目标的关键阶段，加强对初步设计、设计概算的审核。保证工程建设投资构成的完整性、合理性，根据项目总进度计划编制项目投资计划。重视工程量清单的审核及招标控制价的编制，选择合理的合同计价方式。

二是促进工程进度管理，项目建设前期加强可行性研究报告和初步设计的审核工作，要求设计进度节点，提前组织工程、设备招投标工作，施工前对设计图纸组织相关单位进行详细审核，减少工程实施过程中的变更。加强对设计、施工、监理单位的监督管理，严格控制进度计划中关键线路上关键工序的工期，适时进行计划调整，严格处理工程延误，及时采取纠偏措施督促和优化投入资源保证里程碑计划节点；定期将工程的进展情况进行梳理。

三是严抓工程质量管理，按照计划、实施、检查、处置的循环控制原理。以事前控制为基础，事中控制为重点，降低工程的质量风险。加强勘察设计阶段设计质量控制，建立健全的项目质量、技术管理制度，设立项目监理机构。施工前要求施工单位编制质量计划，审核并设置合理的质量控制点，对质量

进行全面有效的监督管理。抓好工程中主要材料和主要设备的质量控制，严把建筑材料设备进场验收环节。在每道工序完成后，要按照规范及设计图纸要求组织设计、监理、建设和施工等单位对工序进行质量验收，尤其是对隐蔽工程的验收，不放过任何可能影响施工质量的环节。

项目收益相关风险见五、（二）。

应对措施：

一是建设单位抓紧落实资金来源，合理安排资金投入，合理编制单位预算，建立健全财务制度，加强经济核算，提高资金使用效益，保证项目的顺利按期实施，争取项目早实施，早发挥效益。

二是项目建成投产后，运营单位实行有效管理，及时应对内外部环境的变化，根据市场情况及时调整经营方针，实现运营收益的稳定持续增长。

10. 绩效目标合理性

绩效目标合理性《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），本项目设置立项、资金投入、按时完工、债券还本付息等多个指标。项目具有一定收益来源，能够覆盖融资本息，绩效目标合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 227,930.92 万

元，融资本息合计 77,170.25 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.95，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。