

泰安市宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目 实施方案

项目单位：宁阳益佳置业有限公司

项目主管部门：宁阳县文庙街道办事处

财政部门：宁阳县财政局

2025年2月

一、项目基本情况

（一）项目名称

宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目

（二）立项单位

宁阳益佳置业有限公司，经营范围：一般项目：房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；非居住房地产租赁；承接总公司工程建设业务；土地使用权租赁；柜台、摊位出租；住房租赁（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：房地产开发经营；各类工程建设活动（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

2020年9月，宁阳县行政审批服务局《关于宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目的核准意见》，同意宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目的实施，对建设地点、建设规模和内容、投资概算和建设周期进行了核准。

2021年5月，取得建设工程规划许可证，建字第3709212021GC012。

2021年5月，取得建设用地规划许可证，地字第3709212021YD007。

2021年4月，取得项目所在地块鲁（2021）宁阳县不动产权第0001663号不动产权证书。

2021年7月起根据施工进度陆续取得建筑工程施工许可证，

编号 370921202107060101、370921202303280301 等。

（四）项目规模与主要建设内容

宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目具体位置，宁阳县文庙街道办事处，兴隆街以北，西引汶东干渠以东，西满旧村原址。

项目占地面积 36013.41 平方米（折 54.02 亩），总建筑面积 74367.69 平方米，其中：住宅 72537.30 平方米、物业管理便民超市 1134 平方米、社区服务中心 696.39 平方米。主要建设 10 栋 16F-18F 的住宅楼及 3F 的物业管理便民超市及社区服务中心各一栋。

项目地块容积率 2.0，建筑密度 14.12%，绿地率 35%，规划户数 680 套，规划总人口 2176 人。同时配套绿化、道路硬化、管网铺设等附属工程。

满庄片区包含南满、北满、西满三个村，三个村旧村总面积约 233.92 亩，宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目建成后，预计可腾空土地 179.9 亩。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 12 月至 2025 年 6 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、《投资项目经济咨询评估指南》；
- 3、《山东省建筑工程消耗量定额》；
- 4、《山东省安装工程消耗量定额》；

- 5、宁阳县地区材料预算价格；
- 6、邻近地区类似工程造价；
- 7、现行建筑工程投资估算的有关规定；
- 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

本项目估算总投资 29810.45 万元，其中：项目单位自筹资金 9910.45 万元，发行专项债券 19900 万元，本期拟发行专项债券 2000 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	29,810.45	100.00%	
一、资本金	9,910.45	33.24%	
（一）自有资金	9,910.45	33.24%	
（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）	19,900.00	66.76%	
（一）已发行专项债券	17,900.00	60.05%	
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00	6.71%	
（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	2022 年	2023 年	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	39,330.76		-						39,330.76			
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	39,330.76	-	-	-	-	-	-	-	39,330.76	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-											
建设成本支出	E	26,786.03	16,800.00	710.00	4,600.00	4,676.03							
流动资金支出	F	-											
投资活动现金净流量	G=-E-F	-26,786.03	-16,800.00	-710.00	-4,600.00	-4,676.03	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-											
资本金 (自有资金)	H	9,910.45	1,900.00	1,131.67	2,021.67	4,857.11							
专项债券	I	19,900.00	14,900.00	-	3,000.00	2,000.00							
银行借款	J												
偿还债券本金	K	19,900.00								14,900.00		3,000.00	2,000.00
偿还银行借款本金	L	-											
支付债券利息	M	3,956.89		421.67	421.67	485.27	565.27	565.27	565.27	565.27	143.60	143.60	80.00
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	5,953.56	16,800.00	710.00	4,600.00	6,371.84	-565.27	-565.27	-565.27	-15,465.27	-143.60	-3,143.60	-2,080.00
四、期初现金	P		-	-	-	-	1,695.81	1,130.54	565.27	0.00	23,865.49	23,721.89	20,578.29
期内现金变动	Q=D+G+O	18,498.29	-	-	-	1,695.81	-565.27	-565.27	-565.27	23,865.49	-143.60	-3,143.60	-2,080.00
五、期末现金	R=P+Q		-	-	-	1,695.81	1,130.54	565.27	0.00	23,865.49	23,721.89	20,578.29	18,498.29

（二）应付本息情况

1、本期拟发行债券

本期拟发行专项债券 2000 万元，假设债券发行期限为 7 年，年利率为 4%，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 本期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
2025 年 2 月	-	2,000.00		2,000.00	4.00%		-
2026 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2032 年 2 月	2,000.00		2,000.00	0.00	4.00%	80.00	2,080.00
合 计		2,000.00	2,000.00			560.00	2,560.00

2、已发行专项债券

2022 年 1 月已发行专项债券 14900 万元，发行期限为 7 年，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。专项债券还本付息情况如下：

表 4 已发行专项债券（2022 年 1 月）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 1 月		14,900.00		14,900.00	2.83%	-	-
2023 年	14,900.00			14,900.00	2.83%	421.67	421.67
2024 年	14,900.00			14,900.00	2.83%	421.67	421.67
2025 年	14,900.00			14,900.00	2.83%	421.67	421.67
2026 年	14,900.00			14,900.00	2.83%	421.67	421.67
2027 年	14,900.00			14,900.00	2.83%	421.67	421.67
2028 年	14,900.00			14,900.00	2.83%	421.67	421.67
2029 年 1 月	14,900.00		14,900.00	0.00	2.83%	421.67	15,321.67
合 计		14,900.00	14,900.00	-		2,951.69	17,851.69

2024 年 9 月已发行专项债券 3000 万元，发行期限为 7 年，年利率 2.12%，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 5 已发行专项债券（2024 年 9 月）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
2024 年 9 月	-	3,000.00		3,000.00	2.12%	-	-
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.12%	63.60	63.60
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.12%	63.60	63.60
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.12%	63.60	63.60
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.12%	63.60	63.60
2029 年	3,000.00			3,000.00	2.12%	63.60	63.60
2030 年	3,000.00			3,000.00	2.12%	63.60	63.60
2031 年 9 月	3,000.00		3,000.00	0.00	2.12%	63.60	3,063.60
合 计		3,000.00	3,000.00	-		445.20	3,445.20

（三）本息覆盖倍数

本项目按预期目标增速的 100%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 39330.76 万元，融资本息合计 23856.89 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.65。

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、工程及进度勘查不到位

可能导致工程量变更、工期拖长、投资增加。项目单位应坚持公平、公开、公正原则，选择资质符合要求、业绩优良的勘查设计单位、施工单位及监理单位，对项目的建设全面负责。

2、工程设计缺少前瞻性与合理性

可能导致工程设计与该区域原有布局不够协调，主体结构设计欠缺前瞻性与合理性的统一，无法满足正常使用需求，浪费投资资金。项目单位应督促有关设计单位精心设计，设计过程中发现问题积极沟通，提出具体设计任务及设计目标。

3、施工及监管不到位

可能导致工程进度拉长、建设质量低劣，影响项目功能的有效发挥。项目单位应加强检查，落实责任制，健全每个阶段的评审、监督机制。

4、不可预见风险因素

项目建设过程中可能遭遇的不可预见的不理想地址条件，异常恶劣天气，未预料人工、材料价格上涨等，将对工程进度、建设质量和投资费用造成影响。项目单位应办理工程保险，以转移不可预见因素带来的风险。

（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、项目事前绩效评估

（一）项目概况

宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目，项目主管部门宁阳县文庙街道办事处，实施单位为宁阳益佳置业有限公司，本次拟申请专项债券2000万元用于宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目的建设，期限7年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目的实施，将加快现代新社区的建设进程，改善村容村貌，强化地区景观，提升地区品位，与宁阳县城市的发展相协调。

该项目的实施对当地的基础设施、社会服务容量和城市化进程起到推动作用，包括新修道路、新增排水、供电、服务网点等。

本项目有利于推动经济的发展，节约利用土地，可腾空土地，提高土地利用率，扩大经济发展空间，解决经济发展中建设用地紧张的矛盾和困难，促进经济、社会事业的全面发展。

2、项目实施的公益性

项目统一规划，合理改造开发，将彻底改变社区道路弯曲不畅，生活环境差等状况，满足居民生活需要，丰富居民物质文化生活，加快社区向城市化生活方式的转变，对建设和谐社会具有

积极作用。

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。本项目腾空后可用于出让土地 179.9 亩，位于满庄片区南满、北满范围内。假设在首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，预测本项目腾空地块现行市场条件下土地价格为 200 万元/亩。

4、项目投资合规性

2020 年 9 月，宁阳县行政审批服务局《关于宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目的核准意见》，同意宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目的实施，对建设地点、建设规模和内容、投资概算和建设周期进行了核准。

2021 年 5 月，取得建设工程规划许可证，建字第 3709212021GC012。

2021 年 5 月，取得建设用地规划许可证，地字第 3709212021YD007。

2021 年 4 月，取得项目所在地块鲁（2021）宁阳县不动产权第 0001663 号不动产权证书。

2021 年 7 月起根据施工进度陆续取得建筑工程施工许可证，编号 370921202107060101、370921202303280301 等。

5、项目成熟度

项目已完成立项、可研，取得不动产权证书，项目主体工程

已完工，实施条件成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 29810.45 万元，拟申请地方政府专项债券 19900 万元，占项目总投资的 66.76%，项目实施单位自筹资金 9910.45 万元，占项目总投资的 33.24%。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

项目运营收入主要来源于土地出让收入，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。

8、债券资金需求合理性

项目投向领域为保障性安居工程，投向符合规定，资金需求符合实际，项目拟申请地方政府专项债券 19900 万元，可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工，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

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

项目单位会同主管部门按照要求设定了项目绩效目，项目绩效目标设定较为明确，能够与部门中长期规划目标、年度工作目标保持一致，绩效目标和指标设置与项目相关。绩效目标设置合理。

（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 39330.76 万元，融资本息合计为 23856.89 万元，项目本息覆盖倍数为 1.65，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款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。