

2022 年山东省聊城市高新区新河社区 项目实施方案



山东九州高科建设有限公司

2022 年 4 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

新河社区项目

（二）项目单位

山东九州高科建设有限公司成立于 2003 年 01 月 28 日，注册地位于山东省聊城市高新区庐山南路 29 号基金大厦 15 楼 1501 室，法定代表人为王梅。经营范围包括土地开发整理；房地产开发经营；国有资产运营；承接政府购买服务；政府和社会资本合作及节能减排示范城市相关项目运营；国有自然资源及城市公共资源开发运营；企业注册代理服务、财务外包服务；办公租赁、物业管理、建筑工程项目管理；城乡统筹开发，城镇基础设施和重大项目建设，城中村及棚户区改造；安置房、配套基础设施建设；工业园区及厂房开发建设、经营管理；市政公用事业建设；工程项目招标代理，以自有资金开展投融资业务。

（三）项目规划审批

2018 年 3 月 15 日，聊城市高新区行政审批服务局出具《山东省建设项目备案证明》（2018-371591-70-01-008847）

2017 年 3 月 15 日，聊城高新技术产业开发区经贸发展局批复《关于山东九州高科建设有限公司新河社区项目节能报告书的审查意见》（聊高新区经能审字【2018】06 号）

2017 年 3 月 23 日，聊城市环境保护局高新技术产业开发区分局出具《山东九州高科建设有限公司新河社区项目环境影响报告表》（聊高新环报告表【2018】9 号）

（四）项目规模与主要建设内容

该项目占地面积 252957 m²（约 379.43 亩），回迁安置区总建筑面积 40.66 万 m²，其中住宅建筑面积 24.9 万 m²，公建建筑面积 2.08 万 m²，地下车库建筑面积 9.44 万 m²，地下储藏室建筑面积 4.24 万 m²，拟建 79 栋 6 层住宅楼以及幼儿园、商业服务、农贸市场、社区服务设施、社区办公、物业管理、医疗卫生、金融邮电、文化活动中心、养老设施、变电室、换热站、垃圾转运站等配套公建设施。

（五）项目建设期限

本项目建设期 48 个月，具体时间为 2018 年 11 月至 2022 年 12 月。原定建设期为 2018 年 11 月至 2020 年 11 月，由于资金问题建设进度缓慢，本次续建计划时间为 2021 年 1 月至 2022 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

（一）编制依据

（1）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（2）《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（3）《聊城市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（4）《中华人民共和国城市规划法》；

（5）《城市居住区规划设计规范》；

（6）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；

- (7) 《建设部城市居住小区试点综合评价内容（实施方案）》；
- (8) 《城市居住区公共服务设施设置规定》；
- (9) 《住宅设计规范》；
- (10) 《山东省绿色建筑设计规范》；
- (11) 《建筑工程交通设计及停车场设置标准》；
- (12) 《城市道路绿化规划及设计规范》；
- (13) 《建筑电气设计技术规范》；
- (14) 《建筑给排水设计规范》；
- (15) 《装配式混凝土建筑技术标准》；
- (16) 《聊城市城市总体规划 2014-2030》；
- (17) 《山东九州高科建设有限公司新河社区项目可行性研究

报

告》的委托书；

- (18) 建设方提供的有关基础资料和数据；
- (19) 企业提供的基础资料和数据。

(二) 编制原则

1、符合城市总体规划的要求；

2、符合统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设的原则；

3、符合所在地经济社会发展水平，民族习俗和传统风貌，气候特点与环境条件；符合低影响开发的建设要求，充分利用河湖水域，促进雨水的自然积存、自然渗透、自然净化；对其各种规划要素的

考虑和确定，如日照标准、房屋间距、密度、建筑布局、道路、绿化和空间环境设计及其组成有机整体等，均与所在城市的特点、所处建筑气候分区、规划用地范围内的现状条件及社会经济发展水平密切相关。在规划设计中应充分考虑、利用和强化已有特点和条件，为整体提高居住区规划设计水平创造条件；

4、适应居民的活动规律，综合考虑日照、采光、通风、防灾、配建设施及管理要求，创造安全、卫生、方便、舒适和优美的居住生活环境；

5、为老年人、残疾人的生活和社会活动提供条件；

6、为工业化生产、机械化施工和建筑群体、空间环境多样化创造条件；

7、为商品化经营、社会化管理及分期实施创造条件；

8、充分考虑社会、经济和环境三方面的综合效益。

（三）项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

该项目总投资 157,470.92 万元，其中拆迁补偿费用 7,486.11 万元，土地出让金 45,531.6 万元，前期费用 981.58 万元，建安工程费用 87,061.34 万元，开发期间费用 3,412.02 万元，基本预备费 7,223.63 万元，其他费用 5,774.65 万元。

（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。

(3) 采用其他融资方式。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

项目共需资金 157,470.92 万元，其中资本金 79,470.92 万元（2018 年投入 3,247.09 万元，2019 投入 8,117.73 万元，2020 年投入 9,741.28 万元，2021 年投入 11,364.82 万元，2022 年投入 47,000.00 万元，均为自有资金），拟发行专项债券 78,000.00 万元。

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	157,470.92	100%	
一、资本金	79,470.92	50.47%	
自有资金	79,470.92		
二、债务资金	78,000.00	49.53%	
专项债券	78,000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）土地出让收入预测

按照自然资源和规划局规定，参考临近相关区位地块的级差地租和拍卖价格，本片区经营性用地性质为居住、可研土地、商业用地，其中居住用地 246 亩，可研土地出让面积 385 亩，商业用地 348 亩。居住地块出让价格约为 324 万/亩，可研土地出让价格约为 75 万/亩，商业用地出让价格 100 万/亩，取得土地出让收益合计为

143379 万元，扣除政府各类基金 16001.1 万元，净收益为 127377.9 万元。

表 2： 土地出让收入预测

单位：万元

腾空土地出让面积（亩）	1,358.43	
安置区土地面积（亩）	379.43	
住宅土地出让面积（亩）	246.00	
出让单价（万元/亩）	324.00	
预计出让收入（万元）	79,704.00	
科研土地出让面积（亩）	385.00	
出让单价（万元/亩）	75.00	
预计出让收入（万元）	28,875.00	
商业土地出让面积（亩）	348.00	
出让单价（万元/亩）	100.00	
预计出让收入（万元）	34,800.00	
预计总出让收入（万元）	143,379.00	
扣除：政府各类基金	16,001.10	
其中：国有土地收益基金	7,168.95	5.00%
教育资金	2,867.58	2.00%
农田水利资金	2,867.58	2.00%
廉租住房建设资金	2,867.58	2.00%
农业土地开发资金	229.41	0.16%
净收益	127,377.90	

（二）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于底商租赁收入和停车位收益。运营期各年收入预测如下：

1、底商租赁收入

本项目可供底商租赁的面积约为 11,021.60 m²，每平出租单价为 350 元/m²，第一年出租率为 50%，2023 年至 2027 年逐年递增 10%，2028 年递增 5%，后续按照 95%出租率计算。

2、停车位收入

本项目可供出售的停车位有 2,360.00 个，按照 4 万元/个，2023

年至 2025 年出售比例为 30%、40%和 30%，取得年停车位收入为 8,563.12 万元。

表 3：运营收入估算表

年度	底商租赁收入	停车位收入	合计
2023 年	153.73	2,568.94	2,722.66
2024 年	184.47	3,425.25	3,609.72
2025 年	215.22	2,568.94	2,784.15
2026 年	245.96	-	245.96
2027 年	276.71	-	276.71
2028 年	292.08	-	292.08
2029 年	292.08	-	292.08
合计	1,660.25	8,563.12	10,223.37

（二）运营成本预测

1. 相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用、管输费收入
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
水利基金	1%	
企业所得税	25%	

2. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，2022 年拟发行专项债券 78,000.00 万元，分三期发行，期限 7 年。本项目还本付息预测如下：

一期已于 2022 年 1 月发行，金额 3,400.00 万元，期限 7 年，票

面利率 2.83%，每年付息一次，到期一次性偿还本金，还本付息总额 4073.54 万元；

二期 2022 年 5 月拟发行政府债券 7,600.00 万元，假设期限 7 年，票面利率 3.5%，每年付息一次，到期一次性偿还本金，需还本付息 9462 万元；

三期 2022 年 9 月拟发行政府债券 67,000.00 万元，假设期限 7 年，票面利率 3.5%，每年付息一次，到期一次性偿还本金，需还本付息金额为 83415 万元。

表 5：专项债券还本付息测算汇总表（金额单位：万元）

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2022 年	0.00	78,000.00		78,000.00	-	0.00
2023 年	78,000.00			78,000.00	2,707.22	2,707.22
2024 年	78,000.00			78,000.00	2,707.22	2,707.22
2025 年	78,000.00			78,000.00	2,707.22	2,707.22
2026 年	78,000.00			78,000.00	2,707.22	2,707.22
2027 年	78,000.00			78,000.00	2,707.22	2,707.22
2028 年	78,000.00			78,000.00	2,707.22	2,707.22
2029 年	78,000.00		78,000.00	0.00	2,707.22	80,707.22
合计	-	78,000.00	78,000.00	-	18,950.54	96,950.54

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、收入/成本/税金							
营业收入	130,402.78	4,007.45	3,102.03	308.60	347.18	366.47	366.47
营业成本							
税金及附加	302.21	397.73	317.88	62.64	70.47	74.39	74.39
息税折旧及摊销前利润	130,100.57	3,609.72	2,784.15	245.96	276.71	292.08	292.08
二、折旧和摊销							
总折旧和摊销							
息税前利润	130,078.61	3,583.37	2,784.15	245.96	316.24	333.81	333.81
三、财务费用							
利息支出	2,730.00	2,730.00	2,730.00	2,730.00	2,730.00	2,730.00	2,730.00
总财务费用	2,730.00	2,730.00	2,730.00	2,730.00	2,730.00	2,730.00	2,730.00
税前利润	127,370.57	879.72	54.15	-2,484.04	-2,453.29	-2,437.92	-2,437.92
四、所得税							
所得税费用	31,842.64	219.93	13.54				
五、净利润	95,527.93	96,187.72	96,228.33	93,744.29	91,291.00	88,853.09	86,415.17

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目运行 期	(建设 期) 2018 年	(建设 期) 2019 年	(建设 期) 2020 年	(建设 期) 2021 年	(建设 期) 2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
一、经营 活动净现 金流量													-
现金流入													-
现金流出													-
二、投资 活动净现 金流量	-3,247.0 9	-8,117 .73	-9,741. 28	-11,364 .82	-125,000 .00	130,100 .57	3,609.7 2	2,784.1 5	245.96	276.71	292.08	292.08	-19,869 .64
现金流 入						130,100 .57	3,609.7 2	2,784.1 5	245.96	276.71	292.08	292.08	137,601 .28
出让 土地净收 益						127,377 .90							127,377 .90

剩余 资产处置 净收益					153.73	184.47	215.22	245.96	276.71	292.08	292.08	1,660.2 5
出售车位					2,568.9 4	3,425.2 5	2,568.9 4	-	-	-	-	8,563.1 2
现金流 出	8,117. 73	9,741.2 8	11,364. 82	125,000. 00								154,223 .83
建设 投资	8,117. 73	9,741.2 8	11,364. 82	125,000. 00								154,223 .83
三、筹资 活动净现 金流量	8,117. 73	9,741.2 8	11,364. 82	125,000. 00	-2,730. 00	-2,730. 00	-2,730. 00	-2,730. 00	-2,730. 00	-80,730 .00	-2,730. 00	60,360. 92
现金流 入	8,117. 73	9,741.2 8	11,364. 82	125,000. 00	-	-	-	-	-			157,470 .92
其中： 项目资本 金投入	8,117. 73	9,741.2 8	11,364. 82	47,000.0 0								79,470. 92
专项债券 融资				78,000.0 0								78,000. 00
银行贷款												-

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 5 月发行成功，期限 7 年，资金充裕时偿还部分本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，2029 年仅计算 5 个月。

2. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（六）小结

本项目收入主要是运营收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对运营收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 137,601.28 万元，融资本息合计为 96950.54 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.42 倍。

当项目收入下降 5%时，累计可用于还本付息的净现金流入金额 130,721.22 万元，能够覆盖专项债券本息金额 96,950.54 万元，债务本息偿付保障倍数 1.35 倍。

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《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）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，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

本项目在建设过程中，涉及房屋拆迁，存在房屋拆迁及补偿有关的问题，对于该类风险，项目业主将采取下列防范及化解措施：

（1）严格按照山东省、聊城市城市房屋拆迁管理条例等有关文件规定，并与当地政府、居民和其他各方协商，制定补偿程序和补偿标准。

（2）对需要搬迁的住户和相关设施，积极与产权单位沟通，制定完善的搬迁方案，对可能影响公众生活的，要制定应急预案和临时措施方案，确保公众生活和商业经营不受影响。

（3）加强政策宣传和引导。印发宣传资料，广泛宣传拆迁补偿政策，耐心细致做好解释工作，增强群众对政策的理解。

（4）制定合理的房屋拆迁安置补偿标准和办法（不要忽略特殊土地、建筑物的拆迁安置），维护群众合法权益，坚持安置和房屋拆迁统筹推进。

（5）编制影响居民各项生活的补偿方案，落实项目建设对设施补偿、拆迁补助、临时安置补助、停产停业损失等补偿措施。

（6）严格履行规定程序，房屋征收拆迁前及时组织拆迁公告，并就拆迁补偿安置标准和政策征求群众意见。

（7）拆迁方案经依法批准后，要依法规范实施，确保拆迁补偿

费用及时足额支付到位，防止出现拖欠、截留、挪用问题。

(8) 按政策做好被拆迁居民的生活、工作、等各项保障。

(9) 建立健全房屋拆迁矛盾纠纷排查调处机制，认真做好房屋拆迁中矛盾纠纷化解工作。

(10) 做好非法强制拆迁、强制建设、非法租用买卖土地等非法行为的防范措施。

(二) 与项目收益相关的风险

项目经济社会影响类风险主要表现在：对拆迁居民生活质量的影响、对项目周边区域居民和企事业单位的影响、对城市建设和行业经济发展的影响等。

(1) 对于本次拆迁的居民，建设单位要严格按照国家、地方当前相关补偿安置标准进行补偿，保证拆迁农民的生活质量不下降。

(2) 施工单位应在施工前根据现场实际情况和具体施工方案，编制施工期间周边居民生活保障和交通导行方案，并配备一定数量的人员协助周边居民避开施工现场，确保施工过程周边居民的正常生活不受干扰。

(3) 与当地水、电、天然气和热力公用部门签订协议，保障项目建设后正常供应，并与专业部门详细制定各项工程管线布局方案，确保公用工程安全可靠。

(4) 本项目建成后有利于当地城市建设和经济的发展，并带动房地产相关产业的活跃，对当地社会经济有积极的影响。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

新河社区项目，项目主管部门为聊城高新控股集团，实施单位为山东九州高科建设有限公司，本次拟申请专项债券 7600.00 万元用于新河社区项目建设，年限为 7 年。

（二）评估过程

新河社区项目主要针对立项合法性、立项合理性、筹资合规性、政策重叠性、实施方案可行性、绩效目标合理性等方面进行综合评估、分析与论证，并提出相关建议。

（三）评估内容与结论

（一）项目立项情况

1. 立项合法性。项目的建设符合国家、省及地方国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要的要求，符合国家发改委《产业结构调整指导目录（2011 年本）（修正）》的相关规定。项目的建设符合有关法律法规和政策的规定。

2. 立项合理性。新河社区项目加快推进了棚户区改造，不仅能使千百万困难群众告别“忧居”，更能实现建设“新型城镇化”的目标，提高城镇化质量，促进社会和谐。新型城镇化是以人为核心的城镇化，棚户区改造作为破解城市二元结构、提高城镇化质量的关键抓手，显得尤为重要。

3. 筹资合规性。项目总投资 157,470.92 万元，所需建设资金由企业自筹、专项债券和银行贷款解决，资金来源渠道符合相关规

定；根据《新河社区项目可行性研究报告》，资金筹措程序科学规范。

4. 政策重叠性。本次申请的新河社区项目与已设立的专项资金使用方向或者用途无重叠或交叉。

（二）项目可行性

1. 实施方案可行性。根据《新河社区项目可行性研究报告》，项目技术路线完整、可行、合理，项目组织比较合理，项目将采用公开招标的方式确定施工、监理、设计等单位，与项目有关的基础设施条件能够得以有效保障。

2. 财政可承受能力。该项目资金申请规模对本单位财政规划项目支出规划控制数无影响。

3. 执行保障性。本次项目实施，将建立专门机构作为项目管理单位负责项目的实施、组织、协调和管理工作。项目的设计、供货、施工、监理、安装等均按照建筑法、招标投标法进行。

（三）项目绩效目标

1. 绩效目标合理性。本项目绩效目标为通过规划和设计，项目建成后加快推进棚户区改造，不仅能使千百万困难群众告别“忧居”，更能实现建设“新型城镇化”的目标，提高城镇化质量，促进社会和谐。新型城镇化是以人为核心的城镇化，棚户区改造作为破解城市二元结构、提高城镇化质量的关键抓手，显得尤为重要。本项目符合聊城市城乡建设规划，符合聊城市加快推进新型城镇化建设的要求。

2. 绩效目标可实现性、绩效可持续性等情况。建立健全了保障绩效目标实现的项目实施办法和措施，有明确的职责分工、严谨有效的财务管理和内控制度，有科学、合理、可行的项目管理内容和相关的目标要求，来确保绩效目标可实现性和绩效可持续性。

（四）支出排他性及风险。本次申请的新河社区项目财政投入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。

（五）总体结论

综合上述绩效评估情况，我们认为本次申请的新河社区项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，评估过程经调查研究及科学论证，符合实际。

（六）评估结论

新河社区项目项目收益 137,601.28 万元，项目融资本息合计 96,950.54 万元，本息覆盖倍数为 1.42，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷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。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，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。

附件：1、项目支出绩效目标申报表

附件 1:

项目支出绩效目标申报表

项目名称	新河社区项目	主管部门	聊城市高新技术产业开发区建设管理部	
项目实施单位	山东九州高科建设有限公司			
项目属性	以前年度延续性项目 <input checked="" type="checkbox"/> 新增延续性项目 <input type="checkbox"/> 新增一次性项目 <input type="checkbox"/>			
项目期限	2018 年 11 月至 2022 年 12 月			
2022 年 拟投资数 (万元)	2022 年度资金总额: 7600 万元			
	其中: 1、政府专项债券资金: 7600 万元。			
	2、其他财政拨款资金:			
	3、除财政拨款外的其他资金:			
项目绩效目标	长期目标		2022 年度目标	
	<p>通过规划和设计,项目建成后加快推进棚户区改造,不仅能使千百万困难群众告别“忧居”,更能实现建设“新型城镇化”的目标,提高城镇化质量,促进社会和谐。新型城镇化是以人为核心的城镇化,棚户区改造作为破解城市二元结构、提高城镇化质量的关键抓手,显得尤为重要。本项目符合聊城市城乡建设规划,符合聊城市加快推进新型城镇化建设的要求。</p>		<p>该项目约 379.43 亩,总建筑面积 40.66 万 m²,拟建 79 栋 6 层住宅楼以及配套公建设施,年度内预期完成 79 栋楼的主体施工。</p>	
2022 年度绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值

	产出指标	数量指标	项目开工建设楼座数量	≥79 栋
			项目基本建成数	≥712 套
		质量指标	竣工验收通过 率	100%
		时效指标	项目进度是否达到计划	100%
			资金拨付是否及时	100%
		成本指标	成本控制是否在投资预 算内	≤10%
	效益指 标	经济效益指 标	项目年度投入资金	≥2 亿元
		社会效益指 标	提升城市形象，美化城 区环境	效果显著
			改善棚户区群众居住条 件	≥90%
		可持续影响 指标	项目建设完成后，同时 带动相关产业的发展	≥2 例
			项目设计建设使用年限	≥50 年
	满意度 指标	服务对象 满意度指标	周边社会公众对施工噪 声污染防治的满意 度	≥90%
			回迁安置群众生活满意 度	≥90%