

# 2022 年山东省招远市玉泉明园小区 (朱家咀村棚户区改造) 项目实施方案



财政部门：招远市财政局

主管部门：招远市住房和城乡建设局

实施单位：招远市新悦城市投资有限公司

编制时间：2022 年 5 月



## 目录

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 一、项目基本情况 .....           | 3  |
| (一) 项目名称 .....           | 3  |
| (二) 项目单位 .....           | 3  |
| (三) 项目规划审批 .....         | 3  |
| (四) 项目规模与主要建设内容 .....    | 4  |
| (五) 项目建设期限 .....         | 4  |
| 二、项目投资估算及资金筹措方案 .....    | 4  |
| (一) 投资估算 .....           | 4  |
| (二) 资金筹措方案 .....         | 5  |
| 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况 ..... | 5  |
| (一) 运营收入预测 .....         | 6  |
| (二) 土地出让收益 .....         | 8  |
| (三) 其他需要说明的事项 .....      | 15 |
| 四、专项债券使用与项目收入缴库安排 .....  | 16 |
| 五、项目风险分析 .....           | 16 |
| (一) 与项目建设相关的风险 .....     | 16 |
| (二) 与项目收益相关的风险 .....     | 17 |
| 六、事前项目绩效评估报告 .....       | 17 |
| (一) 项目概况 .....           | 17 |
| (二) 评估内容 .....           | 18 |
| 1、项目实施的必要性 .....         | 18 |
| 2、项目投入经济性。 .....         | 19 |
| 3、项目绩效目标合理性 .....        | 19 |
| 4、项目实施方案有效性 .....        | 20 |
| (三) 评估结论 .....           | 21 |
| (四) 评估相关建议 .....         | 22 |
| (五) 其他需要说明的问题 .....      | 22 |

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

玉泉明园小区（朱家咀村棚户区改造）项目

### （二）项目单位

项目实施单位：招远市新悦城市投资有限公司，企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；2010年7月6日成立；地址：山东省烟台市招远市温泉路128号；统一社会信用代码：91370685558917942B；经营范围：负责多渠道筹措城市基础设施建设资金；组织实施政府下达的城乡基础设施建设、水利设施建设；实施土地一级开发，参与部分土地收储工作；参与辖区的房地产开发；根据市政府安排对已建成城市基础设施资产的日常管理和运行开发（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）；该项目由烟台远东房地产开发有限公司承建。

### （三）项目规划审批

项目2018年12月已备案，项目代码2018-370685-70-03-065362

#### （四）项目规模与主要建设内容

本次项目共分两期，总规划用地面积为 44648.89 平方米（66.97 亩），总建筑面积为 119795.63 平方米，地上建筑面积为 87105.49 平方米，其中住宅建筑面积为 79490.97 平方米，商业公建建筑面积为 7247 平方米，地下建筑面积为 32690.14 平方米，总户数 586 户，其中安置房源 200 户，停车位 828 个，容积率为 1.95，建筑密度 23.70%。

#### （五）项目建设期限

预计工期为 2019 年 10 月-2023 年 3 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

- （1）《全国市政工程投资估算指标》
- （2）山东省市政工程消耗量定额及价目表；
- （3）山东省建筑工程消耗量定额及价目表；
- （4）国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- （5）烟台市材料预算价格
- （6）现行投资估算的有关规定
- （7）国家现行及当地现行有关费用标准；
- （8）同类工程造价情况
- （9）相关工程的有关资料。
- （10）根据《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）发行使用管理等文件
- （11）项目《可行性研究报告》

## 2. 估算总额

本项目估算总投资 41,525.00 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。

### 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：

表 1：资金结构表

| 资金结构          | 金额（万元）    | 占比     | 备注     |
|---------------|-----------|--------|--------|
| 估算总投资         | 41,525.00 | 100%   |        |
| 一、资本金         | 29,965.00 | 72.16% |        |
| 自有资金          | 29,965.00 | -      |        |
| 二、债务资金        | 11,560.00 | 27.84% | 发行 7 年 |
| 2018 年已发行债券   | 3,060.00  | -      | 发行 5 年 |
| 2022 年已发行专项债券 | 5,000.00  | -      | 发行 7 年 |
| 本期发行专项债券      | 2,200.00  | -      | 发行 7 年 |
| 2023 年计划发行债券  | 1,300.00  | -      | 发行 7 年 |

## 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

玉泉明园小区（朱家咀村棚户区改造）项目专项债券，主要用项目实施单位预期实现的运营收益与融资进行自求平衡。

## （一）运营收入预测

收入预测方法说明：

### （1）土地出让价格预测

经查询招远市国土资源局土地出让信息，自 2018 年至今，选取招远市朱家咀项目土地临近的 3 宗，本次评价参考上述宗土地出让情况进行预测。

朱家咀村改造区片周边土地出让情况表：

| 项目 | 挂牌编号/<br>宗地编号  | 区位                                | 占地面积<br>(平方米) | 容积率                             | 建筑面积<br>(平方米) | 中标总地<br>价(万元) | 楼面价格<br>(元/平<br>方米) | 出让日期       | 用途            |
|----|----------------|-----------------------------------|---------------|---------------------------------|---------------|---------------|---------------------|------------|---------------|
| 1  | 挂<br>[2018-24] | 泉山路以<br>南、春雨<br>路两侧               | 33,870.00     | 大于 1 并<br>且小于或<br>等于 2.4        | 33,870.00     | 5,355.00      | 1,581.05            | 2018.8.30  | 商<br>服、住<br>宅 |
| 2  | 挂<br>[2020-34] | 泉山路以<br>南、金城<br>路以西               | 31,956.00     | 大于 1.5<br>并且小于<br>或等于 2.8       | 47,934.00     | 7,057.00      | 1,472.23            | 2020.12.01 | 商服、<br>住宅     |
| 3  | 挂<br>[2021-01] | 梦芝路以<br>南、环山<br>路以东、<br>金城路以<br>西 | 11,906.00     | 大于或等<br>于 1.5 并<br>且小于或<br>等于 2 | 17,859.00     | 2,264.00      | 1,267.71            | 2021.12.04 | 商<br>服、住<br>宅 |

玉泉明园小区（朱家咀村棚户区改造）项目地块，住宅、商业用地参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。

朱家咀区片土地价格预测表：

| 序号 | 地块         | 占地面积(平方<br>米) | 建筑面积(平<br>方米) | 中标总地价<br>(万元) | 楼面价格(元/<br>平方米) | 权重   | 计算权重<br>(元/平方米) |
|----|------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|------|-----------------|
| 1  | 挂[2018-24] | 33,870.00     | 33,870.00     | 5,355.00      | 1,581.05        | 0.33 | 527.02          |

|        |            |           |           |          |          |      |          |
|--------|------------|-----------|-----------|----------|----------|------|----------|
| 2      | 挂[2020-34] | 31,956.00 | 47,934.00 | 7,057.00 | 1,472.23 | 0.33 | 490.74   |
| 3      | 挂[2021-01] | 11,906.00 | 17,859.00 | 2,264.00 | 1,267.71 | 0.33 | 422.57   |
| 综合楼面地价 |            |           |           |          |          | 1    | 1,440.33 |

## (2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率(分别以招远市近三年 GDP 平均增速(5.77%)的 100%、90%和 80%为土地价格增长)。现预测项目实现土地出让收入情况如下(测算土地出让收入=腾空土地面积\*容积率\*计算楼面地价):

测算表 1: 预计土地价格增速为 2018-2020 年招远市平均 GDP 增幅(5.77%)的项目土地出让收入预测表

| 序号 | 项目                      | 2021 年    | 2022 年    | 2023 年    | 2024 年    | 2025 年    | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年    |
|----|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1  | 玉泉明园小区<br>(朱家咀村棚户区改造)项目 | 18,724.27 | 19,804.66 | 20,947.39 | 22,156.05 | 23,434.46 | 24,786.63 | 26,216.82 | 27,729.53 |
| 2  | 土地出让收入                  | 18,724.27 | 19,804.66 | 20,947.39 | 22,156.05 | 23,434.46 | 24,786.63 | 26,216.82 | 27,729.53 |

测算表 2: 预计土地价格增速为 2018-2020 年招远市平均 GDP 增幅(5.77%)的 90%, 即增幅 5.19%的项目土地出让收入预测表

| 序号 | 项目                      | 2021 年    | 第一年       | 第二年       | 第三年       | 第四年       | 第五年       | 第六年       | 第七年       |
|----|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1  | 玉泉明园小区<br>(朱家咀村棚户区改造)项目 | 18,724.27 | 19,696.62 | 20,719.47 | 21,795.43 | 22,927.27 | 24,117.88 | 25,370.32 | 26,687.80 |
| 2  | 土地出让收入                  | 18,724.27 | 19,696.62 | 20,719.47 | 21,795.43 | 22,927.27 | 24,117.88 | 25,370.32 | 26,687.80 |

测算表 3: 预计土地价格增速为 2018-2020 年招远市平均 GDP

增幅（5.77%）的 80%，即增幅 4.62%的项目土地出让收入预测表

| 序号 | 项目                  | 2021 年    | 第一年       | 第二年       | 第三年       | 第四年       | 第五年       | 第六年       | 第七年       |
|----|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1  | 玉泉明园小区（朱家咀村棚户区改造）项目 | 18,724.27 | 19,588.58 | 20,492.79 | 21,438.74 | 22,428.35 | 23,463.64 | 24,546.73 | 25,679.80 |
| 2  | 土地出让收入              | 18,724.27 | 19,588.58 | 20,492.79 | 21,438.74 | 22,428.35 | 23,463.64 | 24,546.73 | 25,679.80 |

## （二）土地出让收益

按自融资开始日起第十年全部完成土地挂牌交易：

测算表 4：预计土地价格增速为 2018-2020 年招远市平均 GDP 增幅（5.77%）项目第七年（自 2022 年起）土地出让收益测算表

单位：万元

| 序号 | 项目                | 玉泉明园小区（朱家咀村棚户区改造）项目 | 合计        |
|----|-------------------|---------------------|-----------|
| 1  | 土地出让收入            | 27,729.53           | 27,729.53 |
| 2  | 国有土地收益金 1*5%      | 1,386.48            | 1,386.48  |
| 3  | 农田水利建设资金（1-2）*10% | 2,634.30            | 2,634.30  |
| 4  | 廉租房保障资金（1-2）*10%  | 2,634.30            | 2,634.30  |
| 5  | 教育资金（1-2）*10%     | 2,634.30            | 2,634.30  |
| 6  | 用于资金平衡土地相关收益      | 18,440.13           | 18,440.13 |

测算表 5：预计土地价格增速为 2018-2020 年招远市平均 GDP 增幅（5.77%）的 90%，即增幅 5.19%，项目第七年（自 2022 年起）土地出让收益测算表

单位：万元

| 序号 | 项目                | 玉泉明园小区（朱家咀村棚户区改造）项目 | 合计        |
|----|-------------------|---------------------|-----------|
| 1  | 土地出让收入            | 26,687.80           | 26,687.80 |
| 2  | 国有土地收益金 1*5%      | 1,334.39            | 1,334.39  |
| 3  | 农田水利建设资金（1-2）*10% | 2,535.34            | 2,535.34  |
| 4  | 廉租房保障资金（1-2）*10%  | 2,535.34            | 2,535.34  |
| 5  | 教育资金（1-2）*10%     | 2,535.34            | 2,535.34  |
| 6  | 用于资金平衡土地相关收益      | 17,747.39           | 17,747.39 |

测算表 6：预计土地价格增速为 2018-2020 年招远市平均 GDP 增幅（5.77%）的 80%，即增幅 4.62%，项目第七年（自 2022 年起）土地出让收益测算表

单位：万元

| 序号 | 项目                | 玉泉明园小区（朱家咀村棚户区改造）项目 | 合计        |
|----|-------------------|---------------------|-----------|
| 1  | 土地出让收入            | 25,679.80           | 25,679.80 |
| 2  | 国有土地收益金 1*5%      | 1,283.99            | 1,283.99  |
| 3  | 农田水利建设资金（1-2）*10% | 2,439.58            | 2,439.58  |
| 4  | 廉租房保障资金（1-2）*10%  | 2,439.58            | 2,439.58  |
| 5  | 教育资金（1-2）*10%     | 2,439.58            | 2,439.58  |
| 6  | 用于资金平衡土地相关收益      | 17,077.07           | 17,077.07 |

根据上述测算，在按 2018-2020 年招远市平均 GDP 增速 5.77% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益 18,440.13 万元；

同理计算，在按 2018-2020 年招远市平均 GDP 增速 5.77% 的 90% 即 5.19% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益 17,747.39 万元；

同理计算，在按 2018-2020 年招远市平均 GDP 增速 5.77% 的 80% 即 4.62% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益 17,077.07 万元。

本项目本次拟发行 2,200.00 万元，发行期限为 7 年，预计发行利率为 4.20%，剩余 1,300.00 万元于 2023 年安排发行；在债券存续期间每年年末支付债券利息，到期偿还本金，本次按照 3,500.00 万元分年安排额度发行债券进行测算，本项目还本付息预测如下：

表 4：新增专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

| 年度     | 期初本金金额   | 本期新增债券   | 本期偿还本金金额 | 期末本金余额   | 融资利率  | 应付利息     | 偿还本息合计   |
|--------|----------|----------|----------|----------|-------|----------|----------|
| 2022 年 | -        | 2,200.00 | -        | 2,200.00 | 4.20% | -        | -        |
| 2023 年 | 2,200.00 | 1,300.00 | -        | 3,500.00 | 4.20% | 92.40    | 92.40    |
| 2024 年 | 3,500.00 | -        | -        | 3,500.00 | 4.20% | 147.00   | 147.00   |
| 2025 年 | 3,500.00 | -        | -        | 3,500.00 | 4.20% | 147.00   | 147.00   |
| 2026 年 | 3,500.00 | -        | -        | 3,500.00 | 4.20% | 147.00   | 147.00   |
| 2027 年 | 3,500.00 | -        | -        | 3,500.00 | 4.20% | 147.00   | 147.00   |
| 2028 年 | 3,500.00 | -        | -        | 3,500.00 | 4.20% | 147.00   | 147.00   |
| 2029 年 | 3,500.00 | -        | 2,200.00 | 1,300.00 | 4.20% | 147.00   | 2,347.00 |
| 2030 年 | 1,300.00 | -        | 1,300.00 | -        | 4.20% | 54.60    | 1,354.60 |
| 合计     | -        | 3,500.00 | 3,500.00 | -        | -     | 1,029.00 | 4,529.00 |

本项目占用 2018 年 7 月已发行债券 35,000.00 万元中 3,060.00 万元额度，实际利率 3.80%，期限 5 年，项目于 2019 年 10 月开工开

始占用额度，在债券存续期间每年年末支付债券利息，到期偿还本

金，表 4：已发行专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

| 年度     | 期初本金金额   | 本期新增债券   | 本期偿还本金金额 | 期末本金余额   | 融资利率  | 应付利息   | 偿还本息合计   |
|--------|----------|----------|----------|----------|-------|--------|----------|
| 2019 年 | -        | 3,060.00 | -        | 3,060.00 | 3.80% | -      | -        |
| 2020 年 | 3,060.00 | -        | -        | 3,060.00 | 3.80% | 116.28 | 116.28   |
| 2021 年 | 3,060.00 | -        | -        | 3,060.00 | 3.80% | 116.28 | 116.28   |
| 2022 年 | 3,060.00 | -        | -        | 3,060.00 | 3.80% | 116.28 | 116.28   |
| 2023 年 | 3,060.00 | -        | -        | 3,060.00 | 3.80% | 116.28 | 116.28   |
| 2024 年 | 3,060.00 |          | 3,060.00 | -        | 3.80% | 116.28 | 3,176.28 |
| 合计     | -        | 3,060.00 | 3,060.00 | -        | -     | 581.40 | 3,641.40 |

2022 年已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 7 年，实际利率

2.83%，在债券存续期间每年年末支付债券利息。到期偿还本金，应

还本付息情况如下：表 4：已发行专项债券还本付息测算表（金额单

位：万元）

| 年度     | 期初本金金额   | 本期新增债券   | 本期偿还本金金额 | 期末本金余额   | 融资利率  | 应付利息   | 偿还本息合计   |
|--------|----------|----------|----------|----------|-------|--------|----------|
| 2022 年 | -        | 5,000.00 | -        | 5,000.00 | 2.83% | -      | -        |
| 2023 年 | 5,000.00 | -        | -        | 5,000.00 | 2.83% | 141.50 | 141.50   |
| 2024 年 | 5,000.00 | -        | -        | 5,000.00 | 2.83% | 141.50 | 141.50   |
| 2025 年 | 5,000.00 | -        | -        | 5,000.00 | 2.83% | 141.50 | 141.50   |
| 2026 年 | 5,000.00 | -        | -        | 5,000.00 | 2.83% | 141.50 | 141.50   |
| 2027 年 | 5,000.00 | -        | -        | 5,000.00 | 2.83% | 141.50 | 141.50   |
| 2028 年 | 5,000.00 | -        | -        | 5,000.00 | 2.83% | 141.50 | 141.50   |
| 2029 年 | 5,000.00 | -        | 5,000.00 | -        | 2.83% | 141.50 | 5,141.50 |
| 合计     | -        | 5,000.00 | 5,000.00 | -        | -     | 990.50 | 5,990.50 |

## 2、项目预期产生净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地全部位于招远市，地价参考以往出让土地价格。

招远市 2021 年 GDP 目标增速 6%，近三年平均增速 5.77%（2018 年增速 6.30%，2019 年增速 7.40%，2020 年增速 3.60%），此次预测按照三年平均增速与 2021 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 5.77%。

### (2) 销售产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期自 2019 年开始第十年土地挂牌交易，项目土地全部于一年内出售完毕。

根据对相关资料中预测的审核，分别以 2018-2020 年平均 GDP 增速（5.77%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期自 2019 年开始第十年土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策扣除、政府收益、政府性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额：人民币万元

| 项目                  | 接近 3 年 GDP 平均增速 5.77%的 100% | 接近 3 年 GDP 平均增速 5.77%的 90% | 接近 3 年 GDP 平均增速 5.77%的 80% |
|---------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 玉泉明园小区（朱家咀村棚户区改造）项目 | 18,440.13                   | 17,747.39                  | 17,077.07                  |
| 合计                  | 18,440.13                   | 17,747.39                  | 17,077.07                  |

### 3、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，根据相关政策，对市区棚户区改造项目，可进行区内自行平衡，按照相关规定该项目实行区内自行平衡。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期自 2019 年开始第十年全部出售完土地：按 2018-2020 年 GDP 平均增速 5.77% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数 1.30，按 2018-2020 年 GDP 平均增速 5.77% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数 1.25，按 2018-2020 年 GDP 平均增速 5.77% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数 1.21。

表 1 按 2018-2020 年 GDP 平均增速 5.77% 的 100% 比例计算土地价格增速情况下的本息覆盖倍数。

| 年度     | 融资本息支付   |        |          | 项目收益      |
|--------|----------|--------|----------|-----------|
|        | 本金       | 利息     | 本息合计     |           |
| 2019 年 | -        | -      | -        | -         |
| 2020 年 | -        | 116.28 | 116.28   | -         |
| 2021 年 | -        | 116.28 | 116.28   | -         |
| 2022 年 | -        | 116.28 | 116.28   | -         |
| 2023 年 | -        | 350.18 | 350.18   | -         |
| 2024 年 | 3,060.00 | 404.78 | 3,464.78 | -         |
| 2025 年 | -        | 288.50 | 288.50   | -         |
| 2026 年 | -        | 288.50 | 288.50   | -         |
| 2027 年 | -        | 288.50 | 288.50   | -         |
| 2028 年 | -        | 288.50 | 288.50   | 18,440.13 |

| 年度     | 融资本息支付    |          |           | 项目收益 |
|--------|-----------|----------|-----------|------|
|        | 本金        | 利息       | 本息合计      |      |
| 2029 年 | 7,200.00  | 288.50   | 7,488.50  | -    |
| 2030 年 | 1,300.00  | 54.60    | 1,354.60  | -    |
| 小计     | 11,560.00 | 2,600.90 | 14,160.90 | -    |
| 本息覆盖倍数 | 1.30      |          |           |      |

表 2 按 2018-2020 年 GDP 平均增速 5.77% 的 90% 比例计算土地价格增速情况下的本息覆盖倍数。

| 年度     | 融资本息支付    |          |           | 项目收益      |
|--------|-----------|----------|-----------|-----------|
|        | 本金        | 利息       | 本息合计      |           |
| 2019 年 | -         | -        | -         | -         |
| 2020 年 | -         | 116.28   | 116.28    | -         |
| 2021 年 | -         | 116.28   | 116.28    | -         |
| 2022 年 | -         | 116.28   | 116.28    | -         |
| 2023 年 | -         | 350.18   | 350.18    | -         |
| 2024 年 | 3,060.00  | 404.78   | 3,464.78  | -         |
| 2025 年 | -         | 288.50   | 288.50    | -         |
| 2026 年 | -         | 288.50   | 288.50    | -         |
| 2027 年 | -         | 288.50   | 288.50    | -         |
| 2028 年 | -         | 288.50   | 288.50    | 17,077.07 |
| 2029 年 | 7,200.00  | 288.50   | 7,488.50  | -         |
| 2030 年 | 1,300.00  | 54.60    | 1,354.60  | -         |
| 小计     | 11,560.00 | 2,600.90 | 14,160.90 | -         |
| 本息覆盖倍数 | 1.25      |          |           |           |

表 3 按 2018-2020 年 GDP 平均增速 5.77% 的 80% 比例计算土地价格增速情况下的本息覆盖倍数。

| 年度     | 融资本息支付 |    |      | 项目收益 |
|--------|--------|----|------|------|
|        | 本金     | 利息 | 本息合计 |      |
| 2019 年 | -      | -  | -    | -    |

| 年度     | 融资本息支付    |          |           | 项目收益      |
|--------|-----------|----------|-----------|-----------|
|        | 本金        | 利息       | 本息合计      |           |
| 2020 年 | -         | 116.28   | 116.28    | -         |
| 2021 年 | -         | 116.28   | 116.28    | -         |
| 2022 年 | -         | 116.28   | 116.28    | -         |
| 2023 年 | -         | 350.18   | 350.18    | -         |
| 2024 年 | 3,060.00  | 404.78   | 3,464.78  | -         |
| 2025 年 | -         | 288.50   | 288.50    | -         |
| 2026 年 | -         | 288.50   | 288.50    | -         |
| 2027 年 | -         | 288.50   | 288.50    | -         |
| 2028 年 | -         | 288.50   | 288.50    | 17,077.07 |
| 2029 年 | 7,200.00  | 288.50   | 7,488.50  | -         |
| 2030 年 | 1,300.00  | 54.60    | 1,354.60  | -         |
| 小计     | 11,560.00 | 2,600.90 | 14,160.90 | -         |
| 本息覆盖倍数 | 1.21      |          |           |           |

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的玉泉明园小区（朱家咀村棚户区改造）项目，在土地挂牌出让价格分别以2018-2020年GDP平均增速5.77%的100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

### （三）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于2022年发行成功，期限7年，每年末付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，收入、成本、利息按照全年计算。

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。

#### 四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目主管单位及实施单位保证严格按照《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，项目单位及主管部门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

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是技术风险、建设环境风险。项目技术风险主要指项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生较大变化，可能给项目带来风险。针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、深化各阶段设计方案，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。

2、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，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同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

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。因收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响。

1、按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

2、如确实出现收入无法按时实现的情况，根据《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）发行使用管理，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还。

3、项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

4、在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

本次项目共分两期，总规划用地面积为 44648.89 平方米(66.97 亩)，总建筑面积为 119795.63 平方米，地上建筑面积为 87105.49 平方米，其中住宅建筑面积为 79490.97 平方米，商业公建建筑面积为 7247 平方米，地下建筑面积为 32690.14 平方米，总户数 586 户，

其中安置房源200户,停车位828个,容积率为1.95,建筑密度23.70%。

预计工期为2019年10月-2023年3月。

## （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《烟台市财政局关于印发烟台市政府专项债券项目绩效管理暂行办法的通知》(烟财绩〔2020〕66号)、《关于印发〈烟台市市级政策和项目预算事前评估管理暂行办法〉的通知》(烟财绩〔2020〕1号)、《关于印发〈烟台市市级政策和项目预算事前评估工作规程〉的通知》(烟财绩〔2020〕9号)等文件要求,对该项目进行了客观评估。

**表1: 事前绩效评估得分情况统计表**

| 指标  | 立项必要性   | 投入经济性  | 绩效目标合理性 | 实施方案可行性 | 筹资合规性   | 合计     |
|-----|---------|--------|---------|---------|---------|--------|
| 分值  | 20      | 20     | 20      | 20      | 20      | 100    |
| 得分  | 20      | 10     | 20      | 18      | 20      | 88     |
| 得分率 | 100.00% | 50.00% | 100.00% | 90.00%  | 100.00% | 88.00% |

**1、项目实施的必要性。**该指标分值20分,评估得分20分,得分率100%。针对项目立项职能相关性,需求相关性,财政投入相关性进行评价。

(1) 政策相关性。该指标分值5分,评估得分5分。项目符合中国国务院办公厅印发《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》、《城市居住区规划设计规范》及招远市城市发展规划等相关要求,与国家、省、市相关行业宏观政策相关性强。

(2) 职能相关性。该指标分值5分,评估得分5分。项目的建设招与招远市城市发展规划密切相关。与相关科室的职能相关性较强。

(3) 需求相关性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。对于城镇中，历史遗留的集中成片危旧住房、破房烂院，户距拥挤不堪，公共设施无法配套，消防出行、生产生活存在明显公共安全隐患的旧村旧城，本着解决群众出行、住房安全、生产宽敞、生活便利、公共安全能够应急保障和环境卫生能够保洁等城市农村历史顽疾，消除公共安全隐患、优化生产生活环境，解决一大批困难家庭住房与社会发展不适应等问题，棚户区改造工程实施的现实需求较为迫切。

(4) 财政投入相关性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。项目建成后对发展招远市城市化建设、促进经济发展和改善投资环境等方面起到重要的作用，将为招远市的发展提供更大的发展空间，具有公共性，属于公共财政支持范围，财政投入相关性强。

**2、项目投入经济性。**该指标分值 20 分，评估得分 10 分，得分率 50.00%。项目投入和产出相匹配，项目产出和预期效益明确，投入经济性合理，但缺乏成本控制措施。

(1) 投入合理性。该指标分值 10 分，评估得分 10 分。项目预期投资 41525 万元，项目的实施，能够解决群众出行、住房安全、生产宽敞、生活便利、公共安全能够应急保障和环境卫生能够保洁等城市农村历史顽疾，消除公共安全隐患、优化生产生活环境，解决一大批困难家庭住房与社会发展不适应等问题，有利于招远市经济可持续发展。项目投入与预期产出及效果相匹配。

(2) 成本控制措施有效性。该指标分值 10 分，评估得分 0 分。项目实施方案未对成本控制措施进行相关阐述。

**3、项目绩效目标合理性。**该项指标 20 分，得分 20 分，得分率 100.00%。项目绩效目标设置合理，与部门规划、年度工作目标一致。

(1) 目标明确性。该指标分值 10 分，评估得分 10 分。项目绩效目标设置合理，即为解决群众出行、住房安全、生产宽敞、生活便利、公共安全能够应急保障和环境卫生能够保洁等城市农村历史顽疾，消除公共安全隐患、优化生产生活环境，解决一大批困难家庭住房与社会发展不适应等问题。

(2) 目标合理性。该指标分值 10 分，评估得分 10 分。项目实施的目的即为解决群众出行、住房安全、生产宽敞、生活便利、公共安全能够应急保障和环境卫生能够保洁等城市农村历史顽疾，消除公共安全隐患、优化生产生活环境，解决一大批困难家庭住房与社会发展不适应等问题，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性，效益指标设置合理。

**4、项目实施方案有效性。**该项指标 20 分，得分 18 分，得分率 90.00%。实施方案内容明确，项目、进度安排合理，可行性高，但缺乏相应的管控措施。

(1) 实施内容明确性：该指标分值 5 分，评估得分 5 分。项目实施内容明确、具体，与绩效目标匹配。

(2) 项目时效性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。项目计划工程期限约为 3 年半，工期时限设置合理。

(3) 实施方案可行性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。项目技术路线是完整、先进、可行、合理，与项目内容及绩效目标相匹配；项目组织、进度安排合理；与项目有关的基础设施条件能够得以有效保障。

(4) 过程控制有效性。该指标分值 5 分，评估得分 3 分。项目

组织机构健全、职责分工明确、项目人员条件与项目有关并得以有效保障；业务管理制度、技术规程、标准健全、完善；但项目执行过程未设立有效管控措施、机制等。

**5、筹资合规性。**该项指标 20 分，得分 20 分，得分率 90.00%。

项目资金通过发行政府专项债券及自筹方式解决，筹资渠道、筹资程序均符合法律法规相关规定，方式合规合理。

（1）筹资合规性。该指标分值 10 分，评估得分 10 分。项目资金来源于企业自筹与发行债券，资金筹措财权和事权匹配度合理。

（2）财政投入能力。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。项目计划投资 41525 万元，全部由企业自筹，其中：项目资本金 29965 万元，发行政府专项债券 11560 万元，资金支持方式比较合理。

（3）筹资风险可控性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。项目资金中 11560 万通过发行政府专项债券来解决，在考虑相关风险后，对收入成本进行测算，项目收益能够覆盖融资本息，具备一定的借款偿债能力。

**6、偿债能力安全性。**

项目计划投资41525万元，全部由企业自筹，其中：项目资本金29965万元，发行政府专项债券11560万元，在考虑相关风险后，对收入成本进行测算，项目收益能够覆盖融资本息，具备一定的借款偿债能力。

**（三）评估结论**

项目综合得分为 88 分，总体意见为：建议调整完善后予以支持。评估认为，该项目应根据项目支出设置合理的成本控制措施，调整

绩效申报表中不明确的指标，进行具体量化，以保证项目实施完成后进行具体考核。

#### （四）评估相关建议

##### 1、完善相关管控措施、机制

建议完善项目执行过程中相关管控措施、机制，充分发挥各级项目监管单位的职能，确保项目的顺利实施。

##### 2、加强成本控制力度

该项目涉及资金金额较大，支出包括建设工程费、建设单位管理费、设计费、监理费、预备费等项目众多且杂乱，建议制定科学详细的项目实施方案，加强对成本的控制，保证每一笔项目资金落实到实处。

#### （五）其他需要说明的问题

1、本次评估以项目主管部门和项目实施单位提供的评估材料为基础，项目主管部门和项目实施单位对评估材料的真实性、完整性负责。

2、本报告仅作为玉泉明园小区（朱家咀村棚户区改造）项目预算绩效审核的参考依据，不作其他用途。

3、建议将该项目事前评估结果在一定范围内公布，为主管部门及预算单位改进管理工作、调整和优化本部门预算支出结构、合理配置资源提供借鉴。