

许商综合片区（七期）

棚改旧改机械厂周边片区项目

专项债券实施方案

商河城镇开发置业有限公司



商河县财政局



2022 年 5 月

前言

棚改旧改是我国当前推进城市住房建设事业，发挥逆周期调节的重要举措，也是重要的民生工程、安居工程、托底工程。其在促进城市经济社会和谐发展中具有多方面的作用。随着城市化进程的加快，城市人口数量将稳步增加，城市人均建设用地将愈发紧张，城市对原有的棚户区进行改造开发，将有力推动城市保障性安居工程建设，改善城市中低收入群体的生活条件，还可以实现城市存量建设用地的高效利用，有利于改善房地产业发展结构，促进房地产业稳定、健康发展。

商河县人民政府积极响应省、市号召，坚持以新城市发展理念为引领，着力构建和谐、宜居、文明、绿色的新型现代化城市，全面推进经济、社会、文化等各项事业均衡发展。为解决民生问题及落实新一轮城市规划，商河县县委、县政府根据国家有关政策及城市发展规划，周密调研，科学决策，决定实施商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目。

通过本项目的建设将进一步改善城市居住环境，提高居民居住水平，完善基础设施功能，补齐城市发展短板，增强社会满意度，提升社会文明发展水平；显著改善商河县城市发展格局，提升城市建设水平，全面打造和谐、宜居城市，着力提升人民群众的幸福感和获得感。

目录

前言.....	1
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.....	5
（五）项目建设期限.....	5
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	5
（一）投资估算.....	5
（二）资金筹措方案.....	6
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	7
（一）运营收入预测.....	7
（二）运营成本预测.....	10
（三）项目资金测算平衡表.....	12
（四）其他需要说明的事项.....	15
（五）小结.....	15
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	15
五、项目风险分析.....	16
六、事前项目绩效评估报告.....	16
（一）项目概况.....	16
（二）评估内容.....	17
（三）评估结论.....	21

一、项目基本情况

（一）项目名称

许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目

（二）项目单位

商河城镇开发置业有限公司是本项目的主体单位。

公司成立于 2013 年 5 月 16 日，注册资本 19587 万元，商河国有资本投资运营集团有限公司持股 51.08%，山东省财金发展有限公司持股 30.53%，中国农发重点建设基金有限公司持股 18.39%；统一社会信用代码：913701260690010601；注册地址：山东省济南市商河县鑫源路建行办公楼二楼；法定代表人：展学云；经营范围：公司经营范围：旧城村改造、城镇开发项目投资；保障性住房项目投资、建设及运营；房地产开发、销售；建设项目管理咨询；政府特许项目经营管理；建筑工程施工总承包、市政公用工程施工总承包、防水防腐保温工程专业承包、钢结构工程专业承包、建筑装修装饰工程专业承包、城市及道路照明工程专业承包。（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

1. 2020 年 10 月，山东省建鲁智华工程咨询研究院有限公司出具《商河城镇开发置业有限公司辛东社区项目可行性研究报告》；

2. 2020 年 07 月 01 日，本项目在山东省建设项目在线审批监管平台进行备案（项目代码：2020-370126-70-03-062170）；

3. 2020 年 09 月 11 日，商河县行政审批服务局颁发的建设用地规划许可证，（证书编号：地字第 3701102020049 号）；

4. 2020 年 9 月 28 日，商河县自然资源局颁发的不动产权证书（证书编号：鲁（2020）商河县不动产权第 0009287 号）；

5. 2020 年 10 月 19 日，商河县行政审批服务局颁发的建设工程规划许可证，（证书编号：建字第 3701102020100 号）。

6. 2021 年 01 月 28 日，商河县行政审批服务局颁发的建筑工程施工许可证，（证书编号：370126202101280101）；

7. 2020 年 10 月，济南市住房和城乡建设局、济南市发展和改革委员会、济南市财政局及济南市自然资源和规划局联合下发《关于调整 2020 年棚户区改造计划的通知》（济建发〔2020〕60 号），将商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目调整列入棚改计划；

8. 2020 年 10 月 23 日，济南市生态环境局商河分局出具了《关于商河城镇开发置业有限公司辛东社区项目环境影响报告表告知承诺的批复》，（济商环报告表（告）〔2020〕023 号）；

9. 2020 年 11 月 27 日，商河县行政审批服务局出具的《商河县行政审批服务局关于商河城镇开发置业有限公司辛东社区项目水土保持方案审批准予水行政许可决定书》，（商行审资决字〔2020〕1265 号）；

10. 2021 年 05 月 10 日，商河县人民政府出具《关于商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目相关情况的说明》，明确商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目与商河城镇开发置业有限公司辛东社区项目为同一个项目；

11. 2022 年 05 月 25 日，商河县人民政府出具《关于明确商河县辛东社区项目申请专项债还本付息来源的说明》；

12. 2022 年 05 月 26 日，商河县自然资源局出具关于平衡许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区安置房（辛东社区）专项债用地的规划；

13. 2021 年 8 月 8 日，由于项目重新规划为两期建设，项目备案进行了相应变更。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于兴隆街以东、新庄路以南，项目四至：东至富东菜市场沿街商品房、南至东关村、西至金马利小区、北至辛庄街。本项目建设内容主要包括：规划建设棚改安置房屋 644 套，总建筑面积约 107843 平方米，共建设住宅、公建楼 13 栋以及车库储藏室等附属设施。一期建设住宅、公建楼 5 栋（1#、2#、11#、13#、15#）及附属设施，房屋共约 360 套，建筑面积约 59775 平方米，其中，地上建筑面积 44052 平方米，地下建筑面积 15723 平方米（地下车库 12600 平方米、储藏室 3123 平方米）；二期建设住宅、公建楼 8 栋（3#、5#、6#、7#、8#、9#、10#、12#）及换热站，房屋共约 284 套，建筑面积约 48068 平方米，其中，地上建筑面积 33170 平方米，地下建筑面积 14898 平方米。配套建设给排水、供电、道路、绿化等配套及室外工程。

（五）项目建设期限

项目总建设期为 3 年，即 2020 年 10 月开始项目前期准备工作，2021 年 1 月份开工建设，预计 2023 年 6 月竣工验收。

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

《中华人民共和国预算法》、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）。我们结合2021年商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区涉及项目的相关批复文件、可研报告及其他相关资料，并遵循会计核算的一般原则，编制项目收益与融资平衡财务评估报告。

2. 估算总额

商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目估算总投资为57,900.22万元，包括工程费用37,574.00万元，工程建设其他费用16,896.00万元，基本预备费2,724.00万元，建设期利息705.22万元。

表1

单位：万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	37,574.00
二	工程建设其他费用	16,896.00
三	基本预备费	2,724.00
四	建设期利息	705.22
估算合计		57,900.22

（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）已取得银行借款1亿元。

2. 资金来源

本项目总投资额 57,900.22 万元，其中，项目资本金 25,200.22 万元，已发行政府专项债券 5,700.00 万元，本期计划发行政府专项债券 7,000.00 万元，用于资本金金额 0 万元，期限 7 年，在债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金；拟通过国家开发银行贷款筹集资金 20,000.00 万元，已提银行借款 10,000.00 万元，年利率 4.5%，按季度付息，根据还款计划偿还本金。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

1. 预测依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应的土地位于济南市商河县，经查询济南公共资源交易中心网商河县土地出让信息，参考商河县 2020 年至今的土地交易价格确定上述棚户区改造项目出让土地价格，考虑不同地块的区位、容积率、用途等因素作适当修正后确定 2021 年土地出让单价为 200.00 万元/亩。出让用于偿还专项债本息的土地面积为 150 亩。

地块编号	土地位置	宗地面积（亩）	用途	出让年限（年）	起始价（万元）	单价（万元/亩）
2020-10	商东路以东、弘德街以南	74.01	城镇住宅用地	70	14923	201.63
2020-11	规划人民路以西、弘德街以南	47.57	城镇住宅用地	70	9372	197.01

参照项目腾空地周边近三年已出让的地块信息，土地价格增长率按照济南市近三年 GDP 平均增速(6.37%) 计算，再分别考虑 100%、90%、80%的概率进行测算。具体测算如下：

（1）土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 100%，即 6.37%

单位：万元/亩

土地性质	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
住宅用地	200.00	212.74	226.29	240.71	256.04	272.35	289.70	308.15

(2) 土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 90%，即 5.73%

单位：万元/亩

土地性质	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
住宅用地	200.00	211.46	223.58	236.39	249.93	264.25	279.40	295.40

(3) 土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 80%，即 5.10%

单位：万元/亩

土地性质	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
住宅用地	200.00	210.20	220.92	232.19	244.03	256.47	269.55	283.30

2. 项目绑定地块出让收入预测

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第六年（2027 年）挂牌交易，项目涉及的土地全部于当年内出售完毕，出让面积 50.00 亩，不足部分，拟以位于商河富民路以南、青年路以北、田园路以东、银河路以西地块的出让收益补足，地块面积 100 亩。根据对预测资料的审核，分别以济南市近三年平均 GDP 增速（6.37%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第六年土地挂牌交易的现金流入，根据国家有关精神文件及山东省财政部门的有关要求，计提 5%的国有土地收益基金。本次偿还专项债券本息取用土地出让收益的 70%。商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

表 2：项目预计收益

单位：万元

年度	接近三年平均 GDP 增速的比例
----	------------------

	100.00%	90.00%	80.00%
项目收益	28,897.34	27,869.70	26,888.04

3. 剩余安置房销售收入

根据项目可行性研究报告及实施方案,项目部分安置房可用于销售,可取得收入约29,529.50万元,其中安置房销售收入约25,097.00万元、车位销售收入约3,220.00万元、储藏室收入约1,212.00万元,税金及附加928.00万元,税后收入28,601.5万元。明细如下:

序号	项目	合计	运营期	
			第一年	第二年
1	收入	29,529.50	14,764.75	14,764.75
1.1	安置房销售收入	25,097.00	12,548.50	12,548.50
	规模 (m ²)	38,611.00	19,305.50	19,305.50
	价格 (元/m ²)		6,500.00	6,500.00
1.2	停车位收入	3,220.00	1,610.00	1,610.00
	规模 (车位)	322.00	161.00	161.00
	价格 (元/车位)		100,000.00	100,000.00
1.3	储藏室收入	1,212.00	606.00	606.00
	规模 (m ²)	4,040.50	2,020.50	2,020.50
	价格 (元/m ²)		3,000.00	3,000.00
2	税金及附加	928.00	464.00	464.00
2.1	增值税	829.00	414.50	414.50
	进项增值税		1,624.00	1,624.00
	销项增值税		2,419.00	2,419.00
2.2	城市维护建设费	58.00	29.00	29.00
2.3	教育费附加	41.50	20.75	20.75
3	土地增值税	295.50	147.50	147.50

该项目以上述经营收入偿还银行借款本金及利息,经测算,借款存续期间利息共计3,517.50万元,本息共计23,517.50万元,项目经营收入覆盖银行借款融资本息倍数达到1.22倍。

注:偿还银行借款及支付利息时,如项目尚未实现收入,则由该公司以自有资金先行垫付。

（二）运营成本预测

根据发行计划，该项目本期拟发行专项债券 7,000.00 万元。假设债券票面利率为 4.00%，期限 7 年，在债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金；项目于 2021 年 6 月发行专项债券 5,700.00 万元，利率为 3.73%，期限 7 年，在债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金。已有银行借款 10,000.00 万元，年利率 4.50%，按季度付息，根据还款计划偿还本金；后期继续通过银行借款融资 10,000.00 万元，出于谨慎性考虑原则，该部分融资成本暂按照 4.50% 的利率进行测算。本项目还本付息预测如下：

1.本期拟发行债券还本付息情况

表3

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增	偿还本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2022 年		7,000.00		7,000.00	4.00%		-
2023 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2024 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2025 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2026 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2027 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2028 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2029 年	7,000.00		7000	-	4.00%	280.00	7,280.00
合计		7,000.00	7,000.00			1,960.00	8,960.00

2.2021年6月已发行债券还本付息情况

表4

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增	偿还本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2021 年		5,700.00		5,700.00	3.73%		
2022 年	5,700.00			5,700.00	3.73%	212.61	212.61

年度	期初本金 金额	本期新增	偿还本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2023 年	5,700.00			5,700.00	3.73%	212.61	212.61
2024 年	5,700.00			5,700.00	3.73%	212.61	212.61
2025 年	5,700.00			5,700.00	3.73%	212.61	212.61
2026 年	5,700.00			5,700.00	3.73%	212.61	212.61
2027 年	5,700.00			5,700.00	3.73%	212.61	212.61
2028 年	5,700.00		5,700.00		3.73%	212.61	5,912.61
合计		5,700.00	5,700.00			1,488.27	7,188.27

3.发行债券还本付息情况汇总表

表5

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增	偿还本金	期末本金 余额	应付利息	应付本息 合计
2021 年		5,700.00		5,700.00		
2022 年	5,700.00	7,000.00		12,700.00	212.61	212.61
2023 年	12,700.00			12,700.00	492.61	492.61
2024 年	12,700.00			12,700.00	492.61	492.61
2025 年	12,700.00			12,700.00	492.61	492.61
2026 年	12,700.00			12,700.00	492.61	492.61
2027 年	12,700.00			12,700.00	492.61	492.61
2028 年	12,700.00		5,700.00	7,000.00	492.61	6,192.61
2029 年	7,000.00		7,000.00		280.00	7,280.00
合计		5,700.00	5,700.00		3,448.27	16,148.27

4.已取得银行借款还本付息测算表

表6

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2021 年		10,000.00			4.50%	262.50	262.50
2022 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2024 年	10,000.00		4,000.00	6,000.00	4.50%	382.50	4,382.50
2025 年	6,000.00		4,000.00	2,000.00	4.50%	195.00	4,195.00
2026 年	2,000.00		2,000.00		4.50%	37.50	2,037.50
合计		10,000.00	10,000.00			1,777.50	11,777.50

5.后续银行借款还本付息测算表

表7

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		10,000.00		10,000.00	4.50%	225.00	225.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2025 年	10,000.00		4,000.00	6,000.00	4.50%	382.50	4,382.50
2026 年	6,000.00		4,000.00	2,000.00	4.50%	195.00	4,195.00
2027 年	2,000.00		2,000.00		4.50%	37.50	2,037.50
合计		10,000.00	10,000.00			1,740.00	11,740.00

6.银行借款还本付息测算汇总表

表8

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2021 年	-	10,000.00	-	-	262.50	262.50
2022 年	10,000.00	10,000.00	-	10,000.00	675.00	675.00
2023 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2024 年	20,000.00	-	4,000.00	16,000.00	832.50	4,832.50
2025 年	16,000.00	-	8,000.00	8,000.00	577.50	8,577.50
2026 年	8,000.00	-	6,000.00	2,000.00	232.50	6,232.50
2027 年	2,000.00	-	2,000.00	-	37.50	2,037.50
合计		20,000.00	20,000.00	56,000.00	3,517.50	23,517.50

（三）项目资金测算平衡表

本次项目专项债融资项目收入为土地出让收益，商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目腾空约 50 亩出让收益，不足部分，拟以位于商河富民路以南、青年路以北、田园路以东、银河路以西地块的出让收益补足，地块面积 100 亩的出让收益仅用于偿还棚改专项债券；剩余安置房销售收入偿还银行借款融资本息总额，

经测算银行借款本息覆盖倍数为 1.22，如出现银行借款本息总额度偿还不足时由项目单位自有资金弥补。

根据专项债项目要求及收益与融资平衡分析，在土地挂牌出让价格增长率按济南市近三年年 GDP 平均增速 6.37%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算时，项目收益覆盖项目债券融资本息总额倍数情况如下：

1. 该项目按济南市近三年 GDP 平均增速 6.37%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数如下表：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年				
2022 年		212.61	212.61	
2023 年		492.61	492.61	
2024 年		492.61	492.61	
2025 年		492.61	492.61	
2026 年		492.61	492.61	
2027 年		492.61	492.61	
2028 年	5700	492.61	6,192.61	
2029 年	7000	280.00	7,280.00	
合计	12,700.00	3,448.27	16,148.27	28,897.34
本息覆盖倍数	1.79			

2. 该项目按济南市近三年 GDP 平均增速 6.37%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数如下表：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年				
2022 年		212.61	212.61	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年		492.61	492.61	
2024 年		492.61	492.61	
2025 年		492.61	492.61	
2026 年		492.61	492.61	
2027 年		492.61	492.61	
2028 年	5,700.00	492.61	6,192.61	
2029 年	7,000.00	280.00	7,280.00	
合计	12,700.00	3,448.27	16,148.27	27,869.70
本息覆盖倍数	1.73			

3. 该项目按济南市近三年 GDP 平均增速 6.37% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下,项目收益覆盖项目融资本息总额倍数如下表:
单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年				
2022 年		212.61	212.61	
2023 年		492.61	492.61	
2024 年		492.61	492.61	
2025 年		492.61	492.61	
2026 年		492.61	492.61	
2027 年		492.61	492.61	
2028 年	5,700.00	492.61	6,192.61	
2029 年	7,000.00	280.00	7,280.00	
合计	12,700.00	3,448.27	16,148.27	26,888.04
本息覆盖倍数	1.67			

商河县许商综合片区(七期)棚改旧改机械厂周边片区项目,项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.79 倍、1.73 倍、1.67 倍。可以实现项目收益和融资平衡。现金流覆盖融资本息情况详见下表:
单位: 万元

年度	接近三年平均 GDP 增速的比例		
	100.00%	90.00%	80.00%
项目收益	28,897.34	27,869.70	26,888.04
融资本息合计	16,148.27	16,148.27	16,148.27
覆盖倍数	1.79	1.73	1.67

（四）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 6 月发行成功，期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。

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。

3. 偿还银行借款及支付利息时，如项目尚未实现收入，则由本公司以自有资金先行垫付。

（五）小结

根据资金测算平衡分析，在满足假设条件的前提下，本项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为 26,888.04 万元，还本付息总额为 16,148.27 万元，本息资金覆盖率可达到 1.67 倍，能够满足偿债资金充足性的要求。期间不存在资金缺口，资金稳定性可以得到保证。

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

项目选址风险：如果拟建项目的场地地质不稳定、不可靠，可能影响项目建设顺利推进，或者引起建筑物损坏。将会对项目造成无法挽回的巨大损失。因此，项目选址方面的风险是本项目客观存在的，发生后造成的损失严重，属严重风险。

投资方面风险：根据棚改旧改项目的要求，场址内各功能都要齐全，从规划到施工过程及项目前期工作都将投入大量资金，特别是施工阶段，项目投资有集中的特点，一旦资金来源中断，或供应不足将直接影响到项目的顺利实施，因此，投资风险属较大的风险。

工程方面风险：如果未对地质、水文状况进行认真详细的勘察就进行施工，将导致工程量增加，项目施工及运营过程中用水较困难，给本项目带来较大经济损失。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目，项目实施单位为商河城镇开发置业有限公司，本次拟申请专项债券7,000.00万元用于本项目建设。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》国发（2013）25号文件，强调“棚户区改造是重大的民生工程和发展工程”，各省、自治区、直辖市人民政府，及国务院各部委、各直属机构，应依据该文件提出的意见，需要进一步加大推进棚户区改造力度，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续发展和民生不断改善的积极效应。

加快实施棚户区改造，能够帮助困难群众改善住房条件，圆上他们的“住房梦”，使他们感受到了党和政府的温暖。同时，棚户区改造还能够拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位。今年以来我国经济形势总体平稳，要继续积极采取既稳增长、又调结构，既利当前、又利长远，一举多得的有效措施，着力扩大内需。在此背景下，继续大规模实施棚户区改造，能使千百万困难群众告别“忧居”，可以接续形成新的经济增长点，能够同步发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，受棚户区居民欢迎，也能得到社会普遍认可和积极评价。

2. 项目实施的公益性

推进棚户区改造，直接增加住房有效供应，有利于改善住房供应结构、缓解住房供需矛盾，稳定住房价格。有的地方把棚户区改造与

调整城市总体布局有机结合，不仅完善了城市功能，改善了居民的居住环境，而且改善了城市基础设施条件，拓展了城市的发展空间。有的地方通过棚户区改造，进一步盘活了存量土地，提高了土地使用价值，使稀缺的土地资源得以有效利用，为城市发展提供了更为广阔的空间。另外，棚户区改造有力地拉动了建筑业、建材业、交通运输业等相关产业的发展，为调整产业结构、解决社会就业与再就业也作出了积极的贡献。

3. 项目实施的收益性

项目建成投入运营后主要依靠土地出让获得收益，足以覆盖专项债券项目融资本息。

4. 项目建设投资合规性

2020 年 10 月，山东省建鲁智华工程咨询研究院有限公司出具《商河城镇开发置业有限公司辛东社区项目可行性研究报告》；

2020 年 07 月 01 日，本项目在山东省建设项目在线审批监管平台进行备案（项目代码：2020-370126-70-03-062170）；

2020 年 09 月 11 日，商河县行政审批服务局颁发的建设用地规划许可证，（证书编号：地字第 3701102020049 号）；

2020 年 9 月 28 日，商河县自然资源局颁发的不动产权证书（证书编号：鲁（2020）商河县不动产权第 0009287 号）；

2020 年 10 月 19 日，商河县行政审批服务局颁发的建设工程规划许可证，（证书编号：建字第 3701102020100 号）。

2021 年 01 月 28 日，商河县行政审批服务局颁发的建筑工程施工许可证，（证书编号：370126202101280101）；

2020 年 10 月，济南市住房和城乡建设局、济南市发展和改革委员会、济南市财政局及济南市自然资源和规划局联合下发《关于调整 2020 年棚户区改造计划的通知》（济建发〔2020〕60 号），将商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目调整列入棚改计划；

2020 年 10 月 23 日，济南市生态环境局商河分局出具了《关于商河城镇开发置业有限公司辛东社区项目环境影响报告表告知承诺的批复》，（济商环报告表（告）〔2020〕023 号）；

2020 年 11 月 27 日，商河县行政审批服务局出具的《商河县行政审批服务局关于商河城镇开发置业有限公司辛东社区项目水土保持方案审批准予水行政许可决定书》，（商行审资决字〔2020〕1265 号）；

2021 年 05 月 10 日，商河县人民政府出具《关于商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目相关情况的说明》，明确商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目与商河城镇开发置业有限公司辛东社区项目为同一个项目；

2022 年 05 月 25 日，商河县人民政府出具《关于明确商河县辛东社区项目申请专项债还本付息来源的说明》；

2022 年 05 月 26 日，商河县自然资源局出具关于平衡许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区安置房（辛东社区）专项债用地的规划；

2021 年 8 月 8 日，由于项目重新规划为两期建设，项目备案进行了相应变更。

5. 项目成熟度

本项目手续完备，已经开工，成熟度较高。

6. 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资额 57,900.22 万元，其中，项目资本金 25,200.22 万元，已发行政府专项债券 5,700.00 万元，本期计划发行政府专项债券 7,000.00 万元，用于资本金金额 0 万元，期限 7 年，在债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金；拟通过国家开发银行贷款筹集资金 20,000.00 万元，已提银行借款 10,000.00 万元，年利率 4.5%，按季度付息，根据还款计划偿还本金。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收益来源及成本预测参考周边同类项目收益情况。

8. 债券资金需求合理性

2022 年本项目预计申请专项债券资金 7,000.00 万元。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

（1）未能及时偿付利息的风险

本项目前期收益较低、成本较高，可能会出现到期无法偿还利息的风险。

（2）到期无法偿还本金的风险

本项目运营期较长，可能会出现债务到期无法偿还本金的风险。

（3）应对措施

①加强运营管理，控制成本支出，保证项目现金流量。

②根据项目运营情况，适当开展相关辅业增加项目收入来源。

③如发生难以预料的意外情况，导致项目无法产生足够偿债的收入来源，本单位将以自有资金补足专项债券本息。

（三）评估结论

商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目收益 26,888.04 万元，还本付息总额为 16,148.27 万元，本息资金覆盖率可达到1.67倍，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。项目建成后能改善农民生活环境，提高农民生活质量。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。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，项目予以支持。本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。