

潍坊市潍城区
宝清绿洲二期工程项目
项目实施方案

项目单位：潍坊潍城置业有限公司

主管部门：潍坊市潍城区住房和城乡建设局

财政部门：潍坊市潍城区财政局

2023 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

宝清绿洲二期工程项目

（二）项目单位

1.项目立项主体名称：潍坊潍城置业有限公司

2.项目单位简介：潍坊潍城置业有限公司成立于 1998 年 11 月，注册资本 20000 万元，经潍城区国资局核准，由潍坊潍州城建投资有限公司投资成立。为具备房地产开发经营、房屋经营、自有房屋租赁、销售五金建材及多种经营管理能力的综合型房地产开发企业。

按照潍城区人民政府会议精神，由潍坊潍城置业有限公司作为潍城区棚户区改造的建设主体，承担潍城区重点棚改任务和城区公共设施改造建设。

（三）项目规划审批

2022 年 5 月 7 日，潍城区发展和改革局出具《关于潍坊潍城置业有限公司宝清绿洲二期工程项目可行性研究报告的批复》（审批文号：潍城发改字〔2022〕40 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目为棚户区改造项目，用于安置高家黄土埠子村村民，棚改批次需安置 540 套，本项目实际规划 641 套，项目规划净用地面积 39470 平方米，总建筑面积 131130 平方米，其中地上建筑面积 97640 平方米，地下建筑面积 33490 平方米。地上建筑中住宅建筑面积 81890 平方米，商业建筑面积 11050 平方米，社区服务建筑面积 4700 平方米。规划建设 15#、16#、18#共 3 座 6 层的住宅楼；14#、

17#、19#共 3 座 18 层的住宅楼；20#、21#、22#、23#、24#共 5 座 17 层的商住楼；1 座 8 层局部 2 层的商务楼。项目建成后，将形成一个布局合理、配套齐全、功能完善的商住社区。

（五）项目建设期限

项目建设期计划为 3 年。于 2022 年 8 月份开始，2025 年 8 月份实施完毕。

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）《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

（2）《中华人民共和国城市规划法》

（3）《城市规划编制办法》

（4）《城市居住区规划设计规范》

（5）《潍坊市城市总体规划（2011-2020）》

（6）《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号）

（7）《住房城乡建设部关于做好城市和国有工矿棚户区改造规划编制工作的通知》（建保[2010]58 号）

（8）山东省人民政府办公厅关于进一步加快城市和国有工矿棚户区改造工作的通知（鲁政办发〔2010〕10 号）

（9）项目承办单位提供的基础资料

(10) 项目《可行性研究报告》

2.估算总额

项目总投资为 68,826 万元，其中工程费用 44584.2 万元，土地费用 18400 万元，其他费用 413 万元，不可预见费 2228.8 万元，建设期利息 3200 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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债等方式。其中，项目单位自有资金 15,326.00 万元，发行专项债券 53,500.00 万元，其中本期拟发行专项债券 25,300.00 万元，后期拟发行专项债券 28,200.00 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 | 68,826.00 | 100.00% | |
| 一、资本金 | 15,326.00 | 22.27% | |
| （一）自有资金 | | | |
| （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） | 53,500.00 | 77.73% | |
| （一）已发行专项债券 | | | |
| （二）本期拟发行专项债券 | 25,300.00 | | |

| | | | |
|---------------|-----------|--|--|
| (三) 后续拟发行专项债券 | 28,200.00 | | |
| (四) 银行融资 | | | |

三、项目预期收益、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）

| 年度 | 1 2023年 | 2 2024年 | 3 2025年 | 4 2026年 | 5 2027年 | 6 2028年 | 7 2029年 | 8 2030年 |
|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 合计 | | | | | | | | |
| 一、经营活动产生的现金 | - | | | | | - | - | - |
| 经营活动收入 | 136,119.91 | | | | | | | 136,119.91 |
| 经营活动支出 | 49,710.97 | | | | | | | 49,710.97 |
| 支付的各种税费 | | | | | | | | |
| 经营活动产生的现金净额 | 86,408.94 | | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 86,408.94 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | | | |
| 建设成本支出 | | | | | | | | |
| 流动资金支出 | | | | | | | | |
| 投资活动产生的现金净额 | 0.00 | | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | | | |
| 资本金 | | | | | | | | |
| 专项债券 | | | | | | | | |
| 偿还债券本金 | 53,500.00 | | | | | | | 53,500.00 |
| 偿还银行贷款 | | | | | | | | |
| 支付债券利息 | 14,980.00 | 2,140.00 | 2,140.00 | 2,140.00 | 2,140.00 | 2,140.00 | 2,140.00 | 2,140.00 |
| 支付银行利息 | | | | | | | | |
| 融资活动产生的现金净额 | -68,480.00 | -2,140.00 | -2,140.00 | -2,140.00 | -2,140.00 | -2,140.00 | -2,140.00 | -55,640.00 |
| 四、期初现金 | | 0.00 | -2,140.00 | -4,280.00 | -6,420.00 | -8,560.00 | -10,700.00 | -12,840.00 |
| 期内现金变动 | 17,928.94 | -2,140.00 | -2,140.00 | -2,140.00 | -2,140.00 | -2,140.00 | -2,140.00 | 30,768.94 |
| 五、期末现金 | | -2,140.00 | -4,280.00 | -6,420.00 | -8,560.00 | -10,700.00 | -12,840.00 | 17,928.94 |

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目拟申请专项债券资金 53,500.00 万元。其中：2023 年 1 月本期拟发行专项债券 25,300.00 万元，假设发行利率为 4.00%，发行期限为 7 年；2023 年后期拟发行专项债券 28,200.00 万元，假设发行利率为 4.00%，发行期限为 7 年。并假设所有债券在 2023 年底之前发行完毕，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）

| 年度 | 已发行 | | 本次申请 | | | 还本付息 |
|--------|------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 债券归还 | 利息支付 | 债券增加 | 债券归还 | 利息支付 | 合计 |
| 2023 年 | | | 53,500.00 | | | |
| 2024 年 | | | | | 2,140.00 | 2,140.00 |
| 2025 年 | | | | | 2,140.00 | 2,140.00 |
| 2026 年 | | | | | 2,140.00 | 2,140.00 |
| 2027 年 | | | | | 2,140.00 | 2,140.00 |
| 2028 年 | | | | | 2,140.00 | 2,140.00 |
| 2029 年 | | | | | 2,140.00 | 2,140.00 |
| 2030 年 | | | | 53,500.00 | 2,140.00 | 55,640.00 |
| 合计 | | | 53,500.00 | 53,500.00 | 14,980.00 | 68,480.00 |

（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 86,408.94 万元，融资本息合计为 68,480.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.26 倍。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

潍坊潍城置业有限公司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，潍坊潍城置业有限公司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.技术风险

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重大变化，导致工程质量不达标。

2.工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

（二）与项目收益相关的风险

1.数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2.运营成本增加风险

棚改项目实施周期较长，资金占用金额大且过程中涉及到规划、设计、融资、建设、运营、产业导入等多种类型工作，成本会随开发时间推移持续上升，存在一定的开发成本上升风险，按期完工或者缩短开发周期是保证开发效益的关键。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概述

宝清绿洲二期工程项目主管部门为潍城区住建局，项目单位为潍坊潍城置业有限公司，本次拟申请专项债券 25,300.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1.项目实施的必要性

（1）符合国家产业政策

该工程的建设属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中鼓励类第四十二项“其他服务业”第 1 条“保障性住房建设与管理”，属于国家鼓励建设项目。因此该项目的建设符合国家产业政策。

（2）符合国家及地方住房政策

2007 年 8 月 7 日，国务院《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》中指出，住房问题是重要的民生问题，按照全面建设小康社会和构建社会主义和谐社会的目标要求，把解决城市（包括县城）低收入家庭住房困难作为维护群众利益的重要工作和住房制度改革的重要内容，作为政府公共服务的一项重要职责。加快建立健全以廉租住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系。以城市低收入家庭为对象，进一步建立健全城市廉租住房制度，改进和规范经济适用住房制度，加大棚户区、旧住宅区改造力度，力争使低收入家庭住房条件得到明显改善，农民工等其他城市住房困难群体的居住条件得到逐步改善。

其次关于城镇的棚户区问题，报告中提到加大城镇棚户区和城

乡危房改造力度。对居住特别困难的低保家庭，给予住房救助。坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

（3）符合加快城镇化进程的战略需要

“加快城镇化进程”，这是解决“三农”问题的一项战略性决策。中国社会现在面临的一个主要矛盾是城乡失衡，城市化滞后于工业化。目前，我国的 GDP 中，二、三产业创造的价值占 85%以上，工业发展已到了中期阶段，但城市化率还处在初级阶段。要通过改革，使城市向农民开放，农村富裕劳动力向非农业和城镇转移。这是增加农民收入，解决农村问题的根本出路。目前，我国经济持续发展，工农业商品供应充足，市场经济体制已经基本建立，城镇的基础设施也有了很大进展，各方面的条件都逐渐具备，加快城镇化步伐的时机成熟。因此，改善老旧小区居民居住条件，建设功能齐全、配套设施完善的居民生活片区是推进城镇化进程的有效途径。

（4）是当前构建和谐社会的需要

拆迁是社会生产力发展的必然结果，是人们群众日益增长的物质文化需要和城市自身发展的需要。随着改革开放的不断深入和城市建设步伐的加快，城市规模不断扩大，对土地的需求也日益增加。但是，土地的供应不是无限的，城市规模的扩大也有其合理的范围。因此，在城市建设过程中，对棚户区进行改造，就成了扩大土地及房屋供应量，改善城市面貌的一个重要手段。在棚户区改造的过程中，拆迁是一项重要的工作，通过对原有建筑物、设施进行拆迁，对存量土地进行整理、开发，既增加了房屋供应量，又改善了城市

人居环境和市容市貌，提升了城市形象。

2.项目实施的公益性

公益性项目是以谋求社会效应为目的，具有一般规模大，投资多，受益面宽，服务年限长，影响深远等特点的投资项目。

该项目的建设是建设和谐社会的重要举措。有利于加快城镇化进程，改善老旧小区居民居住条件，建设功能齐全、配套设施完善的居民生活片区是推进城镇化进程的有效途径。

3.项目实施的收益性

通过对土地收益以及相关营运成本的估算，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 86,408.94 万元，融资本息合计为 68,480.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.26 倍。项目财务内部收益率、投资回收期等财务评价指标均优于行业基准值，项目经营安全率较高，具有较强的收益性。

4.项目建设投资合规性

2022 年 5 月 7 日，潍城区发展和改革局出具《关于潍坊潍城置业有限公司宝清绿洲二期工程项目可行性研究报告的批复》（审批文号：潍城发改字〔2022〕40 号）。

5.项目成熟度

潍坊潍城置业有限公司成立于 1998 年 11 月，注册资本 20000 万元，经潍城区国资局核准，由潍坊潍州城建投资有限公司投资成立。具备房地产开发经营、房屋经营、自有房屋租赁、销售五金建材及多种经营管理能力的综合型房地产开发企业。按照潍城区人民政府会议精神，由潍坊潍城置业有限公司，作为潍城区棚户区改造

的建设主体，承担潍城区重点棚改任务和城区公共设施改造建设。

项目建设具有成熟的发展优势。该项目在节省投资和保证建设质量的前提下，与本地区的城市建设形成特色，在设计上突出以人为本的原则，体现合理、方便、安全的指导思想。具体而言：在项目建设中根据实际情况，充分利用各种有利条件，顾及长远，布局合理、配套齐全，并具有超前性；建设中应同时考虑环境保护与绿化，坚持“社会效益、环境效益”相结合的原则。

同类项目已执行多次，执行此项目已有成熟的工程建设方案、公共配套工程等成熟技术方案支撑项目建设。

6.项目资金来源和到位可行性

项目资本金来源为项目公司自有资金，资金来源有保证，资金筹措程序合规，投入渠道及方式合理，风险可控。符合债券资金的支持方向。债券融资资金来源及使用符合政府专项债券相关规定。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

经济效益分析的依据：国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；国家现行财税政策、会计制度与相关法规；该项目确定的建设方案等。

本项目考虑市场竞争和风险等因素的同时，对同行业市场现状及历史数据进行了充分调研测算，项目收入、成本、收益预测合理，符合项目的收支状况。

8.债券资金需求合理性

《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定，地方政府专项债券必须用于

有一定收益的重大项目,融资规模要保持与项目收益相平衡。2019年9月4日国务院常务会议进一步明确,地方政府专项债券资金重点用于交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、民生服务、冷链物流设施、市政和产业园区基础设施等七大领域。可根据投资领域需求变化及疫情防控需要适当扩大使用范围,允许地方投向应急医疗救治、公共卫生等市政设施项目。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

(1) 项目偿债计划可行性

在法定专项债务限额内,发行项目收益专项债券,既与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接,又在规模管理、项目要求、发行方式、信息披露方面具有鲜明的特点。

一是债券规模。严格执行法定限额管理,分类发行项目收益专项债券的规模,在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排,包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

二是债券项目。分类发行项目收益专项债券筹集资金建设的项目,应当能够产生持续稳定、反映为政府性基金收入或专项收入的现金流,且现金流应当能够覆盖专项债券还本付息。

三是债券发行。项目收益专项债券严格对应项目发行,可以对应单一项目发行,也可以对应同一地区多个项目集合发行,具体由省级财政部门确定。

四是信息披露。地方政府应当及时披露项目收益专项债券及其项目信息,包括专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息,

以及项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

五是偿债责任。项目收益专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

（2）偿债风险点

偿债风险点主要为专项债券还本付息出现违约。

（3）偿债风险应对措施

资金风险是项目存在的较大的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

1) 加强与规划单位联系，降低因双方沟通不及时造成的设计频繁变更；

2) 公司应根据项目建设投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现。

3) 项目前期应认真做好招标工作，选择好施工等单位，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制；

4) 做好与外部交通运输、供电等主要外部协作配套部门的沟通和协调，确保项目顺利实施。

5) 项目形成的对应资产，严格加强管理，为今后到期专项债务偿还提供有力保障。同时，各级财政部门可同步组织建立专项债券对应资产的统计报告制度，实现对专项债券对应资产的动态监测。

10.绩效目标合理性

项目绩效目标设定明确，与部门长期规划目标、年度工作目标一致；项目受益群体定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关；绩效指标已细化、量化，指标值合理、可考核；绩效目标与项目预计解决的问题相匹配、与现实需求相匹配。但需在调整优化规划方案后重新梳理绩效目标及绩效指标值。

11.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（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 86,408.94 万元，项目债券本息合计 68,480.00 万元，本息覆盖倍数为 1.26，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。