

潍坊市安丘市汶阳世家一期项目 实施方案

项目单位：安丘市青云城市建设投资发展有限公司

主管部门：安丘市住房和城乡建设局

财政部门：安丘市财政局

2023 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

汶阳世家一期项目

（二）立项单位

项目立项单位名称：安丘市青云城市建设投资发展有限公司

单位简介：安丘市青云城市建设投资发展有限公司是直属安丘市人民政府的国有独资企业，2016年7月1日正式运营，注册资本2.1亿元。公司始终围绕安丘市委、市政府中心工作和重点项目建设任务，充分发挥城市建设主力军、城市融资大平台、经营城市主阵地作用，建章立制抓管理，千方百计抓融资，锲而不舍抓项目，正风肃纪抓廉政，全力落实主体责任，各项工作取得显著成绩。截至目前，下属16个子公司，员工144人。公司资产总额达106亿元，纳税信用等级被评定为A级，外部信用评级为AA。

（三）项目规划审批

2018年10月，潍坊工程咨询院有限公司出具了《安丘市青云城市建设投资发展有限公司汶阳世家一期项目可行性研究报告》；2018年10月31日，安丘市发展和改革局核发了《关于汶阳世家一期项目核准证明》（安发改投资〔2018〕132号），同意实施该项目。

（四）项目规模与主要内容

该项目涉及新安街道汶中社区焦家庄村、东辛庄子、董家庄村，于家营子村四个村的拆旧和居民的安置。

该项目拆旧区为居民点用地，拆迁总占地面积 1180.95 亩，拆迁总建筑面积 226431m²，涉及拆迁户数 1251 户。安置区总占地面积 220 亩，将节余 960.95 亩用地指标，安置房总建筑面积 361800m²，其中，住宅建筑面积 226200m²，储藏室建筑面积 23700m²，商业建筑面积 16400m²，物业管理用房 500 m²，车库建筑面积 95000m²。安置房总套数 2307 套，总人数 4379 人。同时，将在周边配套建设基础设施。

（五）项目建设期限

该项目于 2018 年 11 月份开工，计划 2023 年 9 月份完工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 2、国家发改委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》
- 3、中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》

- 4、建筑工程按当地询价估列
- 5、装置性材料购置按市场询价估列
- 6、固定资产投资方向调节税按国家税务总局国税发[1999]158号文件有关规定暂缓征收
- 7、基本预备费按工程费用和其他费用之和 8%计列，涨价预备费按国家计委计投资[1999]1340号文件费率为 0%。

（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。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

2、资金来源

项目总投资 180,900.00 万元，其中建筑工程费 126,858.00 万元；配套工程费 5,186.80 万元；其他费用 27,307.10 万元；预备费为 12,748.10 万元。

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券及银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 70,000.00 万元，发行人拟就安丘市汶阳世家一期项目分期发行棚改专项债券，合计发行专项债券 110,900.00 万元。发行人已于 2022 年 1 月份发行债券 14,000.00 万元，利率 2.83%，期限 7 年；2022 年 5 月发行债券 18,000.00 万元，利率 2.98%，期限 7 年；本期拟发行专项债券 40,000.00 万元，后续拟发行专项债券

38,900.00 万元，期限为 7 年，在债券存续期内，按年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

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	180,900.00	100.00%	
一、资本金	70,000.00	38.70%	
（一）自有资金	70,000.00	38.70%	
（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）	110,900.00	61.30%	
（一）已发行专项债券	32,000.00	17.69%	
（二）本期拟发行专项债券	40,000.00	22.11%	
（三）后续拟发行专项债券	38,900.00	21.50%	
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

1、预期产生的净现金流入

（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。相应的土地位于潍坊市安丘市，经查询上述安丘市土地交易中心土地出让信息，参考安丘市近期的周边土地交易价格确定上述棚改项目出让土地价格。

表 2 最近几年土地出让情况表

出让年份	位置	竞得单位	土地出让面积 (平)	土地出让收入 (万元)	单价 (万元/平)	出让用途 (仅限住宅、商业)
2018-8-27	滨河路东侧、文化路西侧	潍坊亿欣房地产开发有限公司	60,584.00	29,307.87	0.48	住宅
2018-8-28	青云大街南侧、滨河路东侧、文化路西侧	潍坊亿欣房地产开发有限公司	29,908.00	14,513.18	0.49	住宅
2017-9-22	规划永安路西侧、汶萃路北侧、锦山街南侧	安丘市碧桂园房地产开发有限公司	59,406.00	10,695.00	0.18	住宅
2017-9-10	汶萃路北侧、锦山街南侧	安丘天地阳光置业有限公司	69,459.00	12,504.00	0.18	住宅
2022-11-14	锦山街南侧、安阳路北侧	安丘市兴通国有资产运营有限公司	39,813.00	10,750.00	0.27	商住
2022-11-23	永安路东侧、小汶河南侧	安丘市安鼎投资有限公司	12,708.00	3,432.00	0.27	商住
2022-11-9	永安路以东、小汶河南侧	安丘市安鼎投资有限公司	31,805.00	8,587.00	0.27	商住
2022-11-23	永安路东侧、小汶河南侧	安丘市安鼎投资有限公司	37,811.00	10,209.00	0.27	商住
	合计		341,494.00	99,998.05	0.29	

计算土地价格的增速，安丘市按潍坊市 2019 年、2020 年、2021 年三年平均 GDP 增速（5.67%）与安丘市 2019 年、2020 年、2021 年三年平均 GDP 增速（4.95%）孰低确定增速；按上述方法确定安丘市预期 GDP 的增速如下表所示：

表 3 安丘市预期 GDP 的增速表

项目	按预期 GDP 增长率的 100%	按预期 GDP 增长率的 90%	按预期 GDP 增长率的 80%
安丘市汶阳世家一期项目	4.95%	4.46%	3.96%

（2）预期产生的净现金流入

根据安丘市自然资源和规划局 2023 年 1 月 9 日出具的

《汶阳世家一期项目腾空地块情况说明》，截至目前总的腾空土地 1180.95 亩。腾空地块位于(四至范围)锦山街南侧、安阳路北侧、永安路东侧、小汶河南侧，土地等级为一级，未来规划用途为商业用地。其中已出让 403.20 亩，剩余未出让 777.75 亩。假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地已出让部分按照实际成交价计算，未出让部分自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，全部于一年内出售完毕，根据对可行性研究报告中预测，分别以预期 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第七年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策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表：

表 4 土地相关收益表(单位：万元)

项目	按预期 GDP 增速的 100%	按预期 GDP 增速的 90%	按预期 GDP 增速的 80%
汶阳世家一期项目(未出让部分)	170,857.36	166,452.79	162,171.63
汶阳世家一期项目(已出让部分)	29,341.72	29,341.72	29,341.72
合计	200,199.08	195,794.51	191,513.34

表 4-1 按预期 GDP 增速的 80%土地出让金测算表(单位：万元)

序号	项目	未出让部分	已出让部分	合计
一	土地出让金回款等收入	199,225.67	32,978.00	232,203.67
二	土地扣减项目	37,054.04	3,636.28	40,690.32
1	基本政策成本	3,984.51	659.56	4,644.07
2	政策性基金	33,069.53	2,976.72	36,046.25
三	用于资金平衡土地相关收益	162,171.63	29,341.72	191,513.34

2、本期债券应付本息情况

发行人拟就安丘市汶阳世家一期项目分期发行棚改专项债券，合计发行专项债券 110,900.00 万元。

发行人已于 2022 年 1 月份发行债券 14,000.00 万元，利率 2.83%，期限 7 年；2022 年 5 月发行债券 18,000.00 万元，利率 2.98%，期限 7 年；本期拟发行专项债券 40,000.00 万元，后续拟发行专项债券 38,900.00 万元，期限为 7 年，在债券存续期内，按年支付债券利息，到期一次性偿还本金，自发行年度起至债券本金偿还年度存续期应还本付息情况如表：

表 5 本项目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
2022 年		32,000.00	-	32,000.00	2.83%-4.00%	-	-
2023 年	32,000.00	78,900.00	-	110,900.00	2.83%-4.00%	932.60	932.60
2024 年	110,900.00		-	110,900.00	2.83%-4.00%	4,088.60	4,088.60
2025 年	110,900.00		-	110,900.00	2.83%-4.00%	4,088.60	4,088.60
2026 年	110,900.00		-	110,900.00	2.83%-4.00%	4,088.60	4,088.60
2027 年	110,900.00		-	110,900.00	2.83%-4.00%	4,088.60	4,088.60
2028 年	110,900.00		-	110,900.00	2.83%-4.00%	4,088.60	4,088.60
2029 年	110,900.00		32,000.00	78,900.00	2.83%-4.00%	4,088.60	36,088.60
2030 年	78,900.00		78,900.00		2.83%-4.00%	3,156.00	82,056.00
合计		110,900.00	110,900.00			28,620.20	139,520.20

3、本息覆盖倍数

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目资本金支付，根据相关文件的规定，对市县棚户区改造项目，可按单个项目实现平衡设计，也可在同一行政区划内（以县市区为单位）同一类型多个项目实现平衡，按照文件规定安丘市汶

阳世家一期项目单个项目可以实现自行平衡。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见下表：

表 6 本息覆盖倍数表

项目	按预期 GDP 增速的 100% 计算的本息覆盖倍数	按预期 GDP 增速的 90% 计算的本息覆盖倍数	按预期 GDP 增速的 80% 计算的本息覆盖倍数
汶阳世家一期项目	1.43	1.40	1.37

表 7 项目资金平衡测算表（单位：万元）

表 7-1 安丘市汶阳世家一期项目按预期 GDP 增速 4.95% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数（单位：万元）

年度	专项债本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年			-	29,341.72
2023 年	-	932.60	932.60	
2024 年	-	4,088.60	4,088.60	
2025 年		4,088.60	4,088.60	
2026 年		4,088.60	4,088.60	
2027 年	-	4,088.60	4,088.60	
2028 年		4,088.60	4,088.60	
2029 年	32,000.00	4,088.60	36,088.60	170,857.36
2030 年	78,900.00	3,156.00	82,056.00	
小计	110,900.00	28,620.20	139,520.20	200,199.08
融资本息				
合计	110,900.00	28,620.20	139,520.20	200,199.08
本息覆盖倍数	1.43			

表 7-2 安丘市汶阳世家一期项目按预期 GDP 增速 4.95% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

(单位: 万元)

年度	专项债本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年	-	-	-	29,341.72
2023 年	-	932.60	932.60	
2024 年	-	4,088.60	4,088.60	
2025 年	-	4,088.60	4,088.60	
2026 年	-	4,088.60	4,088.60	
2027 年	-	4,088.60	4,088.60	
2028 年	-	4,088.60	4,088.60	
2029 年	32,000.00	4,088.60	36,088.60	166,452.79
2030 年	78,900.00	3,156.00	82,056.00	
小计	110,900.00	28,620.20	139,520.20	195,794.51
融资本息	-	-	-	
合计	110,900.00	28,620.20	139,520.20	195,794.51
本息覆盖倍数	1.40			

表 7-3 安丘市汶阳世家一期项目按预期 GDP 增速 4.95% 的 80%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

(单位: 万元)

年度	专项债本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年	-	-	-	29,341.72
2023 年	-	932.60	932.60	
2024 年	-	4,088.60	4,088.60	
2025 年	-	4,088.60	4,088.60	
2026 年	-	4,088.60	4,088.60	
2027 年	-	4,088.60	4,088.60	
2028 年	-	4,088.60	4,088.60	
2029 年	32,000.00	4,088.60	36,088.60	162,171.63
2030 年	78,900.00	3,156.00	82,056.00	
小计	110,900.00	28,620.20	139,520.20	191,513.34
融资本息	-	-	-	
合计	110,900.00	28,620.20	139,520.20	191,513.34
本息覆盖倍数	1.37			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 191,513.34 万

元，融资本息合计 139,520.20 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.37。

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

投资风险主要表现资金风险、项目不能如期完工等原因造成的投资超支风险。资金风险体现于项目资本金未能及时到位，本项目资本金 70,000.00 万元，如资本金不能及时到位，可能影响项目整体施工进度。超支风险是指项目在建设期间的费用（包括设备安装、调试费用）超过了预计的费用。工程变更、工期拖延、通货膨胀、利率波动、以及环境和技术方面产生的问题都是造成此风险的原因。特别是某些设计工作也归投资人负责实施的项目，投资人往往通过先保守设计后 优化设计的办法加大工程造价，或在项目实施过程中随意修改设计来增加投资，从中获取利润，给项目带来

投资超支风险。

（二）与项目收益相关的风险

主要是项目运营后来自于市场变化的风险。包括市场需求下降、成本上升或价格下跌等因素。这些因素的变化会最终导致项目营运利润下降，从而达不到预期的投资目标。但从本项目财务分析所作现金流量分析、盈亏平衡分析和敏感性分析结果看，项目有较好的财务预期收益率，且有较强的抗风险能力。

从项目本身财务分析结果，结合安丘市当地经济发展趋势等多方面因素分析，项目市场风险较低。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

汶阳世家一期项目主管部门为安丘市住房和城乡建设局，项目单位为安丘市青云城市建设投资发展有限公司，本次拟申请专项债券4亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目的建设符合国家产业政策

该工程的建设属于《产业结构调整指导目录（2011年本）》（修正）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。

为改善民生，解决居民的居住安全问题，改善居住环境。住房和城乡建设部等五部门联合印发了《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》。要求“深入贯彻落实科学发展观，把改善群众的居住条件作为城市和国有工矿棚户区改造的根本目的，力争从2009年开始，结合开展保障性住房建设，用5年左右时间基本完成集中成片城市和国有工矿棚户区改造，有条件的地区争取用3年时间基本完成，特别应加快国有工矿棚户区改造，使棚户区群众的居住条件得到明显改善。”

2013年国务院发布《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》城市棚户区改造。在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。市、县人民政府应结合当地实际，合理界定城市棚户区具体改造范围。

禁止将因城市道路拓展、历史街区保护、文物修缮等带来的房屋拆迁改造项目纳入城市棚户区改造范围。城市棚户区改造可采取拆除新建、改建(扩建、翻建)等多种方式。要加快城镇旧住宅区综合整治,加强环境综合整治和房屋维修改造,完善使用功能和配套设施。在改造中可建设一定数量的租赁型保障房,统筹用于符合条件的保障家庭。

(3) 符合当今国际人居工程发展方向

“安居乐业”自古就是人类追求的一个伟大社会理想。为使住房问题引起各国政府的关注,1976年联合国在温哥华召开了第一次人类居住大会提出全球住房战略。进入九十年代以来,联合国又相继于1992年召开了“环境与发展”全球首脑会议,1996年召开了“社会发展”全球首脑会议。1996年6月又在土耳其伊斯坦布尔召开了联合国第二次人类居住区大会(简称“人居二”),会议通过了《伊斯坦布尔宣言》及《人居议程》,提出了人人皆有适当住房和城市化进程中人类住区的可持续发展的庄严任务,保证人人享有适当住房和使人类居住更安全、更健康、更舒适、更公平、更持久,也更有效率。其全球行动计划要求各国政府承担落实《人居议程》的主要责任,并强调城市在落实《人居议程》中起重要作用。继联大专题会后,1996年7月国际建协在巴塞罗那召开第十九届大会。主题是《现在与未来——城市中的建筑学》。会议集中探讨和展示了五个分题。“人居”分题着重提出了低造价住宅,适应高层人士需要的高标准住宅,“另

种构造”和“以部件来决定居住的住宅”等当今世界现代“人居”待研究的课题。我国领导人在“人居二”高级特别会议上发言指出“居住条件的改善是人类文明进步的最重要的标志”。2005年11月联合国国际人居会议在广西首府南宁市国际会展中心举行，这是继成都等城市之后，中国城市又一次承办人居方面的国际会议，会议主题为城市可持续发展。

（4）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，改善城市棚户区居民居住条件，建设功能齐全、配套设施完善的居民生活新社区是推进城镇化进程的有效途径。

该项目的建设是城市化建设的必然要求。随着安丘城市化进程的加快，住房问题已经成为现代城市的主要社会问题之一。房改广泛施行后，单位公房已经逐渐淡出人们视线。目前，购买商品房的市民解决住房问题的主要途径，可房价

一直不断上升，毫无下降趋势，中低收入群体、刚毕业大学生及外来务工人员已距离买房愿望越来越遥远，因此需要多层次的住房体系。

(5) 项目的建设是当前构建和谐社会、建设和谐社会的需要

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。

(6) 项目社会效益显著

1、项目的建设有利于拉动投资和消费，进而促进经济增长。实施安丘市居民住房建设，有利于拉动投资和消费，有利于加速房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来讲，一般情况下，房地产投入每增长 10 个百分点，GDP 就增长 0.5 到 0.6 个百分点。可以看出，开展居民住房建设、激活房地产市场对启动内需、拉动经济增长的作用是十分明显的。实施安丘市居民住房改造建设，对经济发展的贡献将

是相当大的。再从消费方面来讲，住房消费是最大的消费，而且全部是居民个人消费。同时，由于房地产业具有生产的地域性和消费的本地化特点，这对于促进本地投资和消费的增长以及经济发展，是其他行业无法与之相比的。所以，通过居民住房改造建设项目，将会极大地增强城市经济活力，加快振兴安丘工业的步伐。

2、该项目对启动房地产市场，带动相关行业发展是相辅相成的，住宅业的发展可以带动建材、冶金、化工、轻工、电子、机械、家具、纺织、玻璃等 50 多个行业的发展，同样相关行业的发展给住宅业的发展提供强有力的物质基础，促进住宅及相关行业步入良性循环的发展轨道。

3、住宅建设对吸收劳动力的投入产出比是 1:2，安丘是鲁东地区的重要城市，安丘乃至周边地区房地产业的发展对全市的经济增长的带动作用无疑是巨大的。随着房地产业的进一步回升，房地产业对安丘市经济的拉动作用还将日趋明显。资料表明，住宅业对劳动就业的连带系数发达国家为 1:3，对于发展中国家来说，比值更高，可以促进装饰业的发展，带动菜市场、托儿所、学校、粮店、物业公司等配套设施，为下岗职工提供就业的机会，促进住宅市场的发展。

4、居民住房建设不仅推动了建筑、建材、交通运输业和相关服务业的快速发展，而且把居民住房建设与推进产业结构调整、促进现代化城市经济转型有机结合起来，有效地整合了土地，增强了城市功能，推进了城市可持续发展。

该项目通过棚户区改造可解决项目区目前 2307 户居民居住问题，为城镇居民创造良好的居住条件，使人民群众安居乐业，有利于改善安丘市的投资环境，也有利于社会的稳定和发展，对安丘市经济的发展，对促进两个文明的建设和社会的安定，将发挥重要的作用，因此，该项目的建设是必要的。

2、项目实施的公益性

尽管到 2015 年底全国城镇人均住房建筑面积已达 50 m²，但我们却不能忽视城镇中仍然存在着一些居住困难的群体。他们以城区退休和下岗的老居民以及城市新增低收入家庭为主，包括城镇中已有低水平住房但无法进一步改善居住质量的低收入者、工作时间短又处婚育阶段的年轻人、城市拆迁释放出的中低端住房需求者、农村进城长期务工人员等。这些群体失去了过去福利分房带来的住房改善机会，现在由于收入的限制，他们也无法靠自己的能力购买商品住房，受收入和就业的影响，他们甚至也无力购买有政府政策优惠的经济适用住房。这些群体的住房条件与经济社会和城市的整体发展水平存在着较大的差距，他们或居住拥挤，人均住房面积较低，无独立厨房；或居住的建筑质量较差，缺少必要的上下水、气、热、厕所等基础设施；或居住在城中村环境中，房屋建筑密度高、采光通风条件差、违法违章搭建建筑的安全隐患严重、乱倒垃圾污水等环境脏乱，居住条件极其恶劣，这些现象构成了当前社会发展突出的不和谐因

素。解决这些群体的住房问题，已经成为化解当前在住房市场上住房价格变化与城镇居民收入变化之间的矛盾、不同收入群体住房改善速度不平衡引起的矛盾的焦点所在。

随着房地产市场迅速发展，整体社会已经从温饱向全面小康社会转型，在住房问题上，迫切需要解决的是如何处理好住房资源配置的公平与效率的关系问题。实现全面小康，让广大群众能够普遍分享国民经济发展和工业化、城镇化、现代化、国际化好处，维护社会公平、构建和谐社会，体现在住房问题上，就是重点改善低端人群的住房条件。建立和完善住房保障制度，特别是对中低收入家庭“应保尽保”的廉租住房、公共租赁住房和经济适用住房制度，才能真正充分体现“以人为本”的价值观和“惠及全体人民”的和谐社会理念。

该项目的建设除自身有一定的经济效益外具有明显的社会效益：一是有效拉动内需，促进安丘市经济的平稳较快增长。汶阳世家一期项目投资较大，在启动房地产市场的同时，还能带动建材、冶金、轻工、电子、纺织等 50 多个相关产业的发展。相关产业的发展又会给房地产业的发展提供强有力的物质基础，促进房地产市场的尽快复苏。二是可有效增加劳动就业，促进再就业工程。房地产市场对劳动就业的联动作用较为明显。在直接就业的基础上，还可拉动装饰业、周边配套设施的建设，提供更多的就业机会。据统计，房地产业对劳动就业的连带系数发达国家为 1: 3，对发展中

国家来说，比值将大大高于发达国家水平。按照 1: 3.5 的比例测算，该项目的建设可以新增 50 万个就业岗位；三是有效提高安丘市的城市化水平，改善居民的的生活和工作环境。通过改造和建设，居民的居住条件和生活质量迅速提高，基础设施和公用设施进一步完善，城市环境明显改善，将大大加快建设殷实和谐经济文化强市的进程。

汶阳世家一期项目的建设，能够解决安丘市部分弱势群体的住房问题。这将切实解决中低收入家庭的住房问题，实现“为每一个居民家庭提供良好的住房”和实现“人人享有适当住房”的社会目标，既是维护社会安定的重要手段，也是社会收入再分配的重要方式。

3、项目实施的收益性

项目建成后，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况。

4、项目建设投资合规性

2018 年 10 月潍坊工程咨询院有限公司出具了《安丘市青云城市建设投资发展有限公司汶阳世家一期项目可行性研究报告》。

5、项目成熟度

2018 年 10 月潍坊工程咨询院有限公司出具了《安丘市青云城市建设投资发展有限公司汶阳世家一期项目可行性研究报告》，2018 年 10 月 31 日，安丘市发展和改革局核发了《关于汶阳世家一期项目核准证明》（安发改投资〔2018〕

132号)，同意实施该项目。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目所需资金为县财政资金及申请专项债券资金，该项目已列入当地政府工作计划，且政府财政能力可支持本项目的建设。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

(1) 收入预测的合理性。本项目收费标准充分参考了当地市场的承受能力，符合当前安丘市土地腾空市场现状。

(2) 成本预测的合理性。本项目充分考虑到当地物价及同类项目的实际运营情况，并参照国家发展改革委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求对项目运行成本费用进行核算，成本的预测较为准确合理。

(3) 收益观测的合理性。本项目严格按照《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）等规定，测算项目收益，收益测算过程例规。本项目在债券存续期限内项目收益能够覆盖本息。

8、债券资金需求合理性

本项目债券属于债券申请领域中的“保障性安居工程”类，没有列入“负面清单”，申请债券占总投资的比重为61.30%，符合本次申请债券的有关规定。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目组织机构健全，目前已按要求设置专门机构对项目

进行管理，分工基本明确。财政局负责预算审核、资金筹集、拨付及监管，各单位职责分工明确，且本项目具有一定的收益，完全可以支持本项目的正常运营及债券本息的支付。

（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 191,513.34 万元，融资本息合计为 139,520.20 万元，项目本息覆盖倍数为 1.37，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。