

# 2023 年滨州市滨州经济技术开发区百川小区（一期） 项目实施方案

项目单位：滨州经济技术开发区财金投资集团有限公司

主管部门：滨州经济技术开发区棚户区改造建设工程指挥部

办公室

财政部门：滨州市财政局滨州市经济技术开发区分局

2023 年 1 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

滨州经济技术开发区百川小区（一期）项目

### （二）项目单位

项目单位：滨州经济技术开发区财金投资集团有限公司

滨州经济技术开发区财金投资集团有限公司是滨州经济技术开发区国有独资公司，公司成立于 2017 年 12 月，注册地址为山东省滨州经济技术开发区渤海十八路 667 号中海大厦裙楼 338 办公室，注册资本为 50000 万元。

滨州经济技术开发区财金投资集团有限公司主营业务为：政府授权范围内的国有资产运营；为企业筹集资金；风险投资；城市建设开发投资；对外投资；股权投资；股权投资管理；资产管理；受托资产管理；政府投融资项目管理；城乡基础设施建设投资；棚户区改造；保障性住房及其他房地产开发与销售；土地储备开发经营；旅游开发；新农村、小城镇建设投资；道路桥梁、水利工程承建建设；工程项目管理；受托管理股权引导基金及其他财政性资金。

### （三）项目规划审批

2020 年 3 月山东展弘绿色低碳科技有限公司出具《滨州经济技术开发区百川小区（一期）项目可行性研究报告》。

2020 年 4 月 16 日，滨州经济技术开发区经贸发展局出具《关于滨州经济技术开发区百川小区（一期）项目可行性研究报告的批复》（滨开经社科〔2020〕2 号），同意项目建设。

### （四）项目规模与主要建设内容

滨州经济技术开发区百川小区（一期）项目计划拆迁滨州经济技术开发区刘家集、台王、小马、沙洼魏、苏学官等城中村，拆迁区总占地面积 826.35 亩，拆迁总建筑面积 284710.45m<sup>2</sup>，拆迁总户数 1171 户，人口 3365 人。新建集中安置小区 1 个，安置区规划总占地面积 149.1 亩，总建筑面积 364381.5m<sup>2</sup>，总安置套数 2008 套。项目建成后可腾空土地 826.35 亩。

### （五）项目建设期限

该项目建设工期自 2021 年 10 月起至 2023 年 12 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

- （1）国家现行的有关法规 and 规定；
- （2）山东省建筑工程综合定额；
- （3）山东省安装工程综合定额；
- （4）滨州市及滨州经济技术开发区材料预算价格；
- （5）现行投资估算的有关规定；
- （6）项目《可行性研究报告》

### （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

项目总投资 268,200.00 万元，项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 141,200.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后期拟发行 117,000.00 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	268,200.00	100.00%	
一、资本金	141,200.00	52.65%	
（一）自有资金	141,200.00	52.65%	
（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）	127,000.00	47.35%	
（一）已发行专项债券		0.00%	



(二) 本期拟发行专项债券	10,000.00	3.73%	
(三) 后续拟发行专项债券	117,000.00	43.62%	
(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

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询滨州市经济开发区土地交易中心土地出让信息，参考当地出让土地交易价格确定本棚改项目出让土地价格，参考地价如下表：

表 3 参照已出让土地价格情况

序号	出让年份	宗地号	土地等级	位置	竞得单位	土地出让面积 (m²)	土地出让收入 (万元)	单价 (元/m²)	出让用途 (仅限住宅、商业)
1	2021	2021-B005	3 级	黄河十五路以南、渤海八路以东	滨州新鸿房地产开发有限公司	2,836.00	1,168.00	4,118.48	住宅
2	2021	2020-K022	3 级	长江二路以南、渤海二十四路以东	滨州经济技术开发区财金投资有限公司	16,886.00	5,303.00	3,140.47	住宅
3	2020	2020-K015	3 级	黄河五路以北、渤海三十路以东	滨州市海通地产有限公司	69,561.00	20,849.00	2,997.23	住宅
合计						82,290.00	27,320.00	3,059.93	

计算土地价格的增速，按三个增速（即 2022 年、2021 年、2020 年滨州市经济开发区三年平均 GDP 增速（5.60%）、滨州市经济开发区 2023 年预计 GDP 增速（5.37%）、滨州市 2023 年预计 GDP 增速（5.50%）中孰低确定增长率。

按上述方法确定百川小区（一期）预计 GDP 的增速如表所示：

项目	按预计 GDP 增长率的 100%	按预计 GDP 增长率的 90%	按预计 GDP 增长率的 80%
滨州经济技术开发区百川小区（一期）项目	5.37%	4.83%	4.30%

#### (2) 项目产生的净现金流入

假设本期债券滨州经济技术开发区百川小区（一期）项目安置后剩余住宅于项目建成后对外销售，腾空土地于债券存续期第七年挂牌出让，并于一年内出让完毕，根据腾空土地周边土地出让价格，分别以 2022 年预期 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，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，可用于资金平衡相关收益情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	按 GDP 目标增速的 100%	按 GDP 目标增速的 90%	按 GDP 目标增速的 80%
滨州经济技术开发区百川小区（一期）项目	206,889.58	201,457.28	196,189.39

## （二）应付本息情况

滨州经济技术开发区百川小区（一期）项目本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%；后续拟发行专项债券 117,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%，在债券存续期每年/半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

综述专项债券还本付息情况如下：

表 4 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
2023 年	0.00	127,000.00		127,000.00	4.00%	0.00	0.00
2024 年	127,000.00			127,000.00	4.00%	5,080.00	5,080.00
2025 年	127,000.00			127,000.00	4.00%	5,080.00	5,080.00
2026 年	127,000.00			127,000.00	4.00%	5,080.00	5,080.00
2027 年	127,000.00			127,000.00	4.00%	5,080.00	5,080.00
2028 年	127,000.00			127,000.00	4.00%	5,080.00	5,080.00
2029 年	127,000.00		-	127,000.00	4.00%	5,080.00	5,080.00
2030 年	127,000.00		127,000.00	0.00	4.00%	5,080.00	132,080.00
合计		127,000.00	127,000.00		4.00%	35,560.00	162,560.00

## （三）项目资金平衡测算表

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建设金支付，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。按照文件规定滨州经济技术开发区实行单个项目实现平衡。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表：

项目	按预计 GDP 增速的 100%计算的本息覆盖 倍数	按预计 GDP 增速的 90%计算的本息覆盖 倍数	按预计 GDP 增速的 80%计算的本息覆盖 倍数
滨州经济技术开发区 百川小区（一期）项目	1.27	1.34	1.21

下表为滨州经济技术开发区百川小区（一期）项目按预计 GDP 增速的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年				
2024 年		5,080.00	5,080.00	
2025 年		5,080.00	5,080.00	
2026 年		5,080.00	5,080.00	
2027 年		5,080.00	5,080.00	
2028 年		5,080.00	5,080.00	
2029 年	-	5,080.00	5,080.00	
2030 年	127,000.00	5,080.00	132,080.00	206,889.58
小计	127,000.00	35,560.00	162,560.00	206,889.58
贷款本息	-	-	-	
合计	127,000.00	35,560.00	162,560.00	206,889.58
本息覆盖倍数	1.27			

下表为滨州经济技术开发区百川小区（一期）项目按预计 GDP 增速的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年	-			
2024 年	-	5,080.00	5,080.00	
2025 年	-	5,080.00	5,080.00	
2026 年	-	5,080.00	5,080.00	
2027 年	-	5,080.00	5,080.00	
2028 年	-	5,080.00	5,080.00	
2029 年	-	5,080.00	5,080.00	

2030 年	127,000.00	5,080.00	132,080.00	201,457.28
小计	127,000.00	35,560.00	162,560.00	201,457.28
贷款本息	-	-	-	
合计	127,000.00	35,560.00	162,560.00	201,457.28
本息覆盖倍数	1.24			

下表为滨州经济技术开发区百川小区（一期）项目按预计 GDP 增速的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年	-			
2024 年	-	5,080.00	5,080.00	
2025 年	-	5,080.00	5,080.00	
2026 年	-	5,080.00	5,080.00	
2027 年	-	5,080.00	5,080.00	
2028 年	-	5,080.00	5,080.00	
2029 年	-	5,080.00	5,080.00	
2030 年	127,000.00	5,080.00	132,080.00	196,189.39
小计	127,000.00	35,560.00	162,560.00	196,189.39
贷款本息	-	-	-	
合计	127,000.00	35,560.00	162,560.00	196,189.39
本息覆盖倍数	1.21			

滨州经济技术开发区百川小区（一期）项目收入主要是腾空土地出让收入和安置后剩余住宅销售收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。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，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 196,189.39 万元，融资本息合计为 162,560.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.21 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

施工安全风险：由于施工过程中施工人员操作不当会引起施工安全风险，发生后会对当地造成恶劣的影响；

施工噪声风险：施工过程中施工机械噪声指标超标，可能会影响周边群众日常生活、生产；

施工现场与道路扬尘：施工过程中运输车辆道路扬尘和施工场地扬尘不符合相关标准，空气环境质量不达标，可能会对项目周边群众的生活环境及健康造成影响；

农民工工资拖欠：由于工程单位管理不善原因等造成工人工资不能及时发放，可能会引发风险。

### （二）与项目收益相关的风险

行业价格波动风险：由于国家调控政策，销售价格可能会受到影响，若房价出现比较明显的下滑态势，会影响到项目的整体收益。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

滨州经济技术开发区百川小区（一期）项目，实施单位为滨州经济技术开发区财金投资集团有限公司，本次拟申请专项债券 1.0 亿元用于项目建设，发债年限为 7 年。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

##### （1）符合产业政策

本项目的建设符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》第一类“鼓励类”第四十二条“其他服务业”第 1 款“保障性住房建设与管理”的规定。

##### （2）符合国家及地方十三五规划

《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》出：构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，优化住房供需结构，稳步提高居民住房水平，更好保障住有所居。



在“提高住房保障水平”一节指出：将居住证持有人纳入城镇住房保障范围。统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出：实行有利于缩小收入差距的政策，加大政府对教育、就业、社会保障、医疗卫生、保障性住房、扶贫开发等方面支出。

统筹城乡居民住房多样化需求，坚持实物安置和货币补偿相结合，加快建设公租房、廉租房，加强棚户区、老旧小区和城中村改造，着力解决城镇基本住房问题，逐步实现住房保障制度城镇常住人口全覆盖。坚持政府主导、政策扶持，引导社会参与，通过新建、改建、配建、长期租赁等方式，增加公共租赁住房供应，使其成为保障性住房的主体。完善保障性住房建设、分配、运营、管理制度，强化土地、财税、金融政策支持，严格质量监管。

《滨州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出：坚持政府主导、社会参与、政策扶持的原则，通过新建、改建、配建等方式，增加保障性住房供应。完善保障性住房建设、分配、运营、管理制度，强化土地、财税、金融政策支持，严格质量监管。鼓励社会力量建设面向中低收入群体的住房。扩大住房公积金覆盖面，实行灵活的缴存贷政策。顺应城乡居民住房多样化需求，坚持实物安置和货币补偿相结合，配合棚户区、老旧小区和城中村改造，集中建设一批公租房、廉租房，着力解决城镇基本住房问题，逐步实现住房保障制度城镇常住人口全覆盖。

### (3) 符合《黄河三角洲高效生态经济区发展规划》

《黄河三角洲高效生态经济区发展规划》指出：调整住房供应结构，加快实施保障性安居工程，加大廉租住房、经济适用住房建设和棚户区改造力度，大力发展公共租赁住房，增加面向中低收入家庭的普通商品住房供应，多渠道解决中低收入家庭住房困难。

### (4) 符合棚户区改造相关政策

《山东省人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》（鲁政办发[2017]59号）指出：加大住房保障工作力度。各市、县（市、区）政府要落实土地、财税、金融等支持政策，确保完成2017年度76.36万套棚户区改造任务，统筹做好2018-2020年棚户区改造三年计划。各地根据当地商品住

房消化周期、棚改居民意愿等，合理确定安置方式，省里不再考核货币化安置比例。实行实物保障与租赁补贴并举，增加公共租赁住房供应，适度扩大保障范围。

(5) 实施棚户区改造是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的客观要求

在加快发展中实现科学发展、和谐发展，不仅要统筹城乡和区域发展，而且要注重城市发展与资源、环境的协调，注重城市困难群众的基本生活保障。实施滨州市棚户区改造，将使相当一部分群众享受到改革发展的成果，不仅大大改善困难群众的居住条件，还将推动住房制度改革的深化，进一步完善社会救助机制和保障体系，实现社会公平，促进社会和谐。同时，在城市棚户区改造中，还要按照城市总体规划，配套进行道路、绿化等基础设施建设，这将进一步完善城市整体功能，促进城市建设和发展，而且还有利于集约高效利用土地资源，避免城市规模无序扩张，有效解决“城中村”等突出问题。

(6) 是加快城镇化进程的战略需要

“加快城镇化进程”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，农村富余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，改善村民居住条件，进行棚户区改造工程是推进城镇化进程的有效途径。

(7) 是解决滨州经济技术开发区城市棚户区的居住环境和城市面貌，改善民生的需要

加快推进滨州经济技术开发区棚户区改造，是社会统筹发展，树立以人为本，坚持科学发展观的重要体现，是保障人民群众生命财产安全，改善居住条件，增加绿化面积，树立滨州经济技术开发区形象的一项民生工程，是滨州经济技术开发区城市建设工作的重要举措。棚户区的存在，严重制约了城市发展和人民生活条件的改善。村内路网、水网不完善，供热、供气跟不上。项目区周边各村旧房数量多、分布广，生活配套设施极为落后，广大群众改善居住条件和生活环境的愿望



十分迫切。因此，通过本项目棚户区的改造，不仅使棚户区居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于滨州经济技术开发区更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。同时，通过改造棚户区，城市供水排水、道路交通、垃圾处理以及供电、通讯等设施实现了集约化改造，改变了过去分散建设，效率不高的问题，提高了城市基础设施综合利用水平，符合建设资源节约型、环境友好型社会的要求。

通过社区优质服务、优质管理，全面提升村民整体素质，把滨州经济技术开发区提升到一个更新、更高的层次，使城市的经济、社会得到更快、更好地发展。

因此，该项目的建设是必要的。

## 2、项目实施的公益性

(1) 该项目的建设是学习贯彻科学发展观，构建和谐社会的客观需要，符合广大农民的根本利益。通过对棚户区的改造和建设，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区的进程。

(2) 本项目通过对城市棚户区的改造，能够腾空部分土地，有利于节约土地。

(3) 能够有效增加劳动就业，促进再就业工程。本项目的建设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。

(4) 实施城市棚户区改造，对经济发展的贡献非常大，从消费方面来讲，住房消费是最大的消费。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。因此，通过项目的建设，将会极大地增强城市经济活力。

(5) 棚户区改造工程是一项体现党和政府关心人民群众疾苦、全心全意为人民服务的凝聚力工程，是改善人民群众生活环境质量，加快城市建设步伐，建设文明城市的需要，对于促进经济的发展和保持社会稳定具有重大的意义。

## 3、项目实施的收益性

项目建成后，扣除基本政策费用和政策性基金后，滨州经济技术开发区百川小区（一期）项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 196,189.39 万元。

## 4、项目投资合规性

本项目总投资 268,200.00 万元，其中建设单位自筹解决 141,200.00 万元，申请棚改专项债 127,000.00 万元，资本金比例为 52.65%，符合《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）中最低资本金比例 20% 的规定。

#### 5、项目成熟度

2020 年 3 月山东展弘绿色低碳科技有限公司出具《滨州经济技术开发区百川小区（一期）项目可行性研究报告》。

2020 年 4 月 16 日，滨州经济技术开发区经贸发展局出具《关于滨州经济技术开发区百川小区（一期）项目可行性研究报告的批复》（滨开经社科〔2020〕2 号），同意项目建设。

目前，滨州经济技术开发区棚户区改造正在有序推进，符合滨州市城市总体规划，政府支持政策较为完善，本项目建设地点基础设施和公共设施完善，土地价值吸引力较强，同时，村民对于此次棚户区改造均持积极态度，政府与村居之间已达成补偿协议，项目建设成熟度较好。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 268,200.00 万元，其中建设单位自筹解决 141,200.00 万元，申请棚改专项债 127,000.00 万元。本项目建设单位自筹资金充足，项目收益支持申请专项债券，资金筹措方案具备可行性。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

安置剩余住宅面向社会销售资金收入均经过前期调研分析，按照目前市场均价预测项目收益，土地出让收益按照滨州经济技术开发区平均水平进行预测，债券利率按照较高水平进行成本核算，项目收入、成本、收益预测具备合理性。

#### 8、债券资金需求合理性

本项目债券属于 2022 年债券申请领域中的“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 47.35%，本息覆盖倍数为 1.21，符合本次申请债券的有关规定。

#### 9、项目偿债计划可行和偿债风险点及应对措施

（1）可行性：本项目资金预测收益充足，本息覆盖率为 1.21，偿债风险较低。



(2) 偿债风险点：土地出让、房屋销售等市场行情受到相关政策冲击，导致偿债计划拖后；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

(3) 应对措施：根据项目投资进度，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；综合研判市场行情，审时度势尽快完成土地出让及房屋销售；项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

#### 10、绩效目标合理性

项目计划拆迁滨州经济技术开发区刘家集、台王、小马、沙洼魏、苏学官等城中村，拆迁区总占地面积 826.35 亩，拆迁总建筑面积 284710.45m<sup>2</sup>，拆迁总户数 1171 户，人口 3365 人。新建集中安置小区 1 个，安置区规划总占地面积 149.1 亩，总建筑面积 364381.5m<sup>2</sup>，总安置套数 2008 套。项目建成后可腾空土地 826.35 亩。

#### 11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财〔2016〕155 号）规定，及时按照相关内容协议约定向滨州市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由滨州市财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。

#### （三）评估结论

滨州经济技术开发区百川小区（一期）项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为 196,189.39 万元，融资本息合计为 162,560.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.21 倍，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款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。滨州经济技术开发区百川小区（一期）项目能够促进统筹城乡区域协调发展的总体战略，通过项目的实施，带动滨州经济技术开发区城市的发展，改善城市形象及面貌，提升土地利用价值，对于加速城市化进程，提高当地居民的生活质量，推进地区经济发展，促进社会稳定具有突出意义。

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。

