

# 2023 年滨州市惠民县东方花苑安置区棚户区改造项目、惠民县高官安置区棚户区改造项目实施方

项目单位：山东惠民乐安置业有限责任公司

主管部门：惠民县财金集团

财政部门：惠民县财政局

2023 年 1 月

## 一、项目基本情况

### (1) 惠民县东方花苑安置区棚户区改造项目基本情况

#### (一) 项目名称

惠民县东方花苑安置区棚户区改造项目

#### (二) 立项单位

项目单位：山东惠民乐安置业有限责任公司

法定代表人：周伟民

注册资本：13000 万人民币

经营地址：山东省滨州市惠民县孙武街道办事处西门大街  
8 号

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独  
资)

经营范围：房地产开发经营；住宅小区物业管理；城乡基础设施建设；政府授权范围内的棚户区改造；旧城改造项目投资建设及运营；土木建筑工程、公路工程、桥梁工程、管道工程、水利水电工程、土方工程、园林绿化工程、市政工程的施工；机械设备租赁；交通安全防护设施、建材的购销；普通货物道路运输（不含危险货物运输）；建筑物构配件生产（国家产业政策淘汰、限制的不得生产）；凿井；仓储服务（危险化学品、易燃易爆品等需国家专项审批的项目除外）；公共设施管理；城乡基础设施开发、建设；保障性住房及其他房地产开

发与销售；土地整理、开发；土地测绘评估；农田道路整理；农业综合开发、设计、施工、复垦；园区管理服务；标准化厂房建设。（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、代客理财、融资担保等金融业务）（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

2019 年 10 月该项目取得项目代码为 2019-371621-70-03-072059 的《山东省建设项目备案证明》。

### （四）项目规模与主要内容

本项目安置东关街棚户区、第三实验宿舍棚户区、程家村二期棚户区、五里井棚户区、杨家村棚户区、高贾田二期棚户区、党校宿舍区棚户区、文化街棚户区、二轻宿舍区棚户区，安置 816 套。本项目总投资 47083 万元，其中基础设施配套费 3264 万元。主要建设 17+1F、11F 住宅楼，总建筑面积为 118320 m<sup>2</sup>，计容建筑面积为 97920 m<sup>2</sup>。同时配套建设配电系统、给排水系统、供气系统、供热系统、中水回用系统等设施。

### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 1 月至 2023 年 6 月。

## （2）惠民县高官安置区棚户区改造项目基本情况

### （一）项目名称

惠民县高官安置区棚户区改造项目



## （二）立项单位

项目单位：山东惠民乐安置业有限责任公司

法定代表人：周伟民

注册资本：13000 万人民币

经营地址：山东省滨州市惠民县孙武街道办事处西门大街  
8 号

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独  
资)

经营范围：房地产开发经营；住宅小区物业管理；城乡基础设施建设；政府授权范围内的棚户区改造；旧城改造项目投资建设及运营；土木建筑工程、公路工程、桥梁工程、管道工程、水利水电工程、土方工程、园林绿化工程、市政工程的施工；机械设备租赁；交通安全防护设施、建材的购销；普通货物道路运输（不含危险货物运输）；建筑物构配件生产（国家产业政策淘汰、限制的不得生产）；凿井；仓储服务（危险化学品、易燃易爆品等需国家专项审批的项目除外）；公共设施管理；城乡基础设施开发、建设；保障性住房及其他房地产开发与销售；土地整理、开发；土地测绘评估；农田道路整理；农业综合开发、设计、施工、复垦；园区管理服务；标准化厂房建设。（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、代客理财、融资担保等金融业务）（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

2019 年 10 月该项目取得项目代码为 2019-371621-70-03-069086 的《山东省建设项目备案证明》。

### (四) 项目规模与主要内容

本项目安置高官村棚户区 and 勃李村棚户区居民,安置 1470 套。本项目总投资 101,306.99 万元,其中基础设施配套费 7356 万元。主要建设 17+1F、11F 住宅楼,总建筑面积为 266655 m<sup>2</sup>,计容建筑面积为 220680 m<sup>2</sup>。同时配套建设配电系统、给排水系统、供气系统、供热系统、中水回用系统等设施。

### (五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 1 月至 2023 年 12 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### (一) 编制依据

- 1、《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);
- 2、《投资项目可行性研究指南》(试用版);
- 3、《山东建筑安装工程消耗量定额》;
- 4、《山东省建筑工程费用定额》;

5、滨州市关于开发项目当前的各项收费标准,滨州市建筑安装工程单位估价表,滨州市建筑工程造价有关文件规定,滨州市主要建筑材料市场行情,分析、确定该项目的投资费用。

6、《惠民县东方花苑安置区棚户区改造项目申报报告》、  
《惠民县高官安置区棚户区改造项目申报报告》

## （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。

### 2、资金来源

#### （1）惠民县东方花苑安置区棚户区改造项目

惠民县东方花苑安置区棚户区改造项目预计总投资为47,083.00万元，项目自有资金为11,083.00万元（资本金比率23.54%），已发行专项债券26,000.00万元，本期拟发行专项债券10,000.00万元。

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	47,083.00	100.00%	
一、资本金	11,083.00	23.54%	
（一）自有资金	11,083.00	23.54%	
（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）	36,000.00	76.46%	
（一）已发行专项债券	26,000.00	55.22%	
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	21.24%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

## （2）惠民县高官安置区棚户区改造项目

惠民县高官安置区棚户区改造项目预计总投资为101,306.99万元，项目自有资金为21,606.99万元，已发行专项债券50,100.00万元，本期拟发行专项债券20,000.00万元，后续拟发行专项债券9,600.00万元。

表2 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	101,306.99	100.00%	
一、资本金	21,606.99	21.33%	
（一）自有资金	21,606.99	21.33%	
（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）	79,700.00	78.67%	
（一）已发行专项债券	50,100.00	49.45%	
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00	19.74%	
（三）后续拟发行专项债券	9,600.00	9.48%	
（四）银行融资			

### 三、项目预期现金流入、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。经查询惠民县土地交易中心土地出让信息,参考惠民县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:

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 (m <sup>2</sup> )	土地出让现金流入 (万元)	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	出让用途 (仅限住宅、商业)
1	2021	2021-M089	二级	惠民县城永莘路以北、幸福河以西	山东惠民乐安置业有限公司	17,661.00	4,522.00	0.2560	住宅
2	2021	2021-M091	二级	惠民县城永莘路以北、幸福河以西	山东惠民乐安置业有限公司	2,257.00	578.00	0.2561	住宅
3	2020	2020-M001	一级	惠民县武德街道7号	惠民县古韵慢城项目开发有限公司	5,147.00	1,390.00	0.2701	商住用地
4	2018	2018-M022	三级	惠民县何坊街道乐湖路以北、王官桥以东	惠民县新希望运输有限公司	2,826.00	99.00	0.0350	仓储物流
合计						27,891.00	6,589.00	0.2362	

计算土地价格的增速,按三个增速(即2022年、2021年、



2020 年惠民县三年平均 GDP 增速（5.60%）、惠民县 2023 年预计 GDP 增速(6.00%)、滨州市 2023 年预计 GDP 增速(5.50%) 中孰低确定增长率。按上述方法确定惠民县预计 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%
惠民县东方花苑安置 区棚户区改造项目、 惠民县高官安置区棚 户区改造项目	5.50%	4.95%	4.40%

（2）项目产生的净现金流入

根据惠民县自然资源和规划局 2023 年 1 月 5 日出具的《惠民县东方花苑安置区棚户区改造项目腾空地块情况说明》，根据城市规划调整截至目前总的可出让腾空土地总面积 553.14 亩，东关街棚户区位于惠民县自然资源和规划局以东，第一油棉厂以北，共腾空土地 188 亩，其中，未来规划用途为居住用地，土地等级为 I 级。第三实验宿舍棚户区位于第三实验学校以南，土地等级为 I 级，未来规划用途为商住用地，腾空土地 7.34 亩；程家村二期棚户区位于闫北路以东，车站路以北，土地等级为 I 级，未来规划用途为居住用地，腾空土地 103.05 亩；五里井棚户区位于武定府路以南，乐胡路以西，土地等级为 II 级，未来规划用途为仓储物流用地，腾空土地 38.1 亩；杨家村棚户区位于武定府路以南，幸福河以东，土地等级为

II 级，未来规划用途为商住用地，腾空土地 81.73 亩；高贾田二期棚户区位位于热电厂以东，文安路以北，土地等级为 I 级，未来规划用途为商住用地，腾空土地 112.7 亩；党校宿舍区棚户区位位于财政局以北，土地等级为 I 级，未来规划用途为居住用地，腾空土地 1.13 亩；文化街棚户区位位于商业局宿舍区以北，东门大街以南，土地等级为 I 级，未来规划用途为居住用地，腾空土地 2.94 亩；二轻宿舍区棚户区位位于东关转盘以西，东关街以南，土地等级为 I 级，未来规划用途为商住用地，腾空土地 18.15 亩。土地分别计划 2027 年出让、2028 年出让和 2030 年出让。

根据惠民县自然资源和规划局 2023 年 1 月 10 日出具的《惠民县高官安置区棚户区改造项目腾空地块情况说明》，根据城市规划调整截至目前总的可出让腾空土地总面积 714.46 亩，高官村棚户区位位于永莘路以北，中医院以东，幸福河以西，土地等级为 I 级，未来规划用途为居住用地，腾空土地 491 亩；勃李棚户区位位于永莘路以南，幸福河以东，土地等级为 II 级，未来规划用途为居住用地，腾空土地 223.46 亩。土地分别计划 2027 年出让、2028 年出让和 2030 年出让。

根据上述腾空土地以预计 GDP 增速的 100%、90%、80%（见“上表”）比例计算土地价格的增长，参考上表地价，债券存续期实际成交情况、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：

金额单位：人民币万元

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%
惠民县东方花苑安置 区棚户区改造项目、惠 民县高官安置区棚户 区改造项目	223,769.70	218,559.10	212,696.58

## （二）应付本息情况

### 1、惠民县东方花苑安置区棚户区改造项目债券情况：

惠民县东方花苑安置区棚户区改造项目 2020 年 9 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.42%；2020 年 11 月调入本项目 2020 年 5 月已发行专项债券 3,000.00 万元，实际利率 2.93%，债券发行期限 10 年；2021 年 8 月已发行专项债券 15,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.06%；2021 年 11 月调入本项目 2021 年 9 月已发行专项债券 3,000.00 万元，实际利率 3.53%，债券发行期限 20 年；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%；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。

### 2、惠民县高官安置区棚户区改造项目债券情况：

惠民县高官安置区棚户区改造项目 2020 年 9 月已发行专项债券 18,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.42%；2020 年 11



月调入本项目 2020 年 5 月已发行专项债券 2,000.00 万元，实际利率 2.93%，债券发行期限 10 年；2020 年 11 月调入本项目 2020 年 1 月已发行专项债券 10,000.00 万元，实际利率 3.63%，债券发行期限 15 年；2020 年 12 月调入本项目 2020 年 1 月已发行专项债券 3,000.00 万元，实际利率 3.34%，债券发行期限 10 年；2020 年 12 月调入本项目 2020 年 1 月已发行专项债券 10,000.00 万元，实际利率 3.63%，债券发行期限 15 年；2021 年 8 月已发行专项债券 7,100.00 万元，期限 7 年，利率 3.06%；本期拟发行专项债券 20,000.00 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 9,600.00 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 3 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
202 0	-	51,000.00		51,000.00	2.93%-4.00 %	486.35	486.35
202 1	51,000.00	25,100.00		76,100.00	2.93%-4.00 %	1,759.30	1,759.30
202 2	76,100.00			76,100.00	2.93%-4.00 %	2,541.46	2,541.46
202 3	76,100.00	39,600.00	-	115,700.0 0	2.93%-4.00 %	2,541.46	2,541.46
202 4	115,700.0 0		-	115,700.0 0	2.93%-4.00 %	4,125.46	4,125.46

2025	115,700.00			115,700.00	2.93%-4.00%	4,125.46	4,125.46
2026	115,700.00		-	115,700.00	2.93%-4.00%	4,125.46	4,125.46
2027	115,700.00		23,000.00	92,700.00	2.93%-4.00%	4,125.46	27,125.46
2028	92,700.00		22,100.00	70,600.00	2.93%-4.00%	3,338.86	25,438.86
2029	70,600.00			70,600.00	2.93%-4.00%	2,662.60	2,662.60
2030	70,600.00		47,600.00	23,000.00	2.93%-4.00%	2,539.25	50,139.25
2031	23,000.00			23,000.00	2.93%-4.00%	831.9	831.9
2032	23,000.00			23,000.00	2.93%-4.00%	831.9	831.9
2033	23,000.00			23,000.00	2.93%-4.00%	831.9	831.9
2034	23,000.00			23,000.00	2.93%-4.00%	831.9	831.9
2035	23,000.00		20,000.00	3,000.00	2.93%-4.00%	468.9	20,468.90
2036	3,000.00			3,000.00	2.93%-4.00%	105.9	105.9
2037	3,000.00			3,000.00	2.93%-4.00%	105.9	105.9
2038	3,000.00			3,000.00	2.93%-4.00%	105.9	105.9
2039	3,000.00			3,000.00	2.93%-4.00%	105.9	105.9
2040	3,000.00			3,000.00	2.93%-4.00%	105.9	105.9
2041	3,000.00		3,000.00	-	2.93%-4.00%	105.9	3,105.90
合计	3,000.00	115,700.00	115,700.00			36,803.02	152,503.02

### (三) 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。按照文件规定惠民县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
惠民县东方花苑安置区棚户区改造项目、惠民县高官安置区棚户区改造项目	1.47	1.43	1.39

下表为惠民县东方花苑安置区棚户区改造项目、惠民县高官安置区棚户区改造项目按预计 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	
2020 年	-	486.35	486.35	-
2021 年	-	1,759.30	1,759.30	-
2022 年	-	2,541.46	2,541.46	-
2023 年	-	2,541.46	2,541.46	-
2024 年	-	4,125.46	4,125.46	-
2025 年	-	4,125.46	4,125.46	-
2026 年	-	4,125.46	4,125.46	-
2027 年	23,000.00	4,125.46	27,125.46	31,125.50
2028 年	22,100.00	3,338.86	25,438.86	32,427.48
2029 年	-	2,662.60	2,662.60	-



2030 年	47,600.00	2,539.25	50,139.25	160,216.72
2031 年	-	831.90	831.90	-
2032 年	-	831.90	831.90	-
2033 年	-	831.90	831.90	-
2034 年	-	831.90	831.90	-
2035 年	20,000.00	468.90	20,468.90	-
2036 年	-	105.90	105.90	-
2037 年	-	105.90	105.90	-
2038 年	-	105.90	105.90	-
2039 年	-	105.90	105.90	-
2040 年	-	105.90	105.90	-
2041 年	3,000.00	105.90	3,105.90	-
小计	115,700.00	36,803.02	152,503.02	223,769.70
贷款本息			-	
合计	115,700.00	36,803.02	152,503.02	223,769.70
本息覆盖倍数	1.47			

下表为惠民县东方花苑安置区棚户区改造项目、惠民县高官安置区棚户区改造项目按预计 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	
2020 年	-	486.35	486.35	-
2021 年	-	1,759.30	1,759.30	-
2022 年	-	2,541.46	2,541.46	-
2023 年	-	2,541.46	2,541.46	-
2024 年	-	4,125.46	4,125.46	-
2025 年	-	4,125.46	4,125.46	-
2026 年	-	4,125.46	4,125.46	-
2027 年	23,000.00	4,125.46	27,125.46	30,594.43
2028 年	22,100.00	3,338.86	25,438.86	32,505.38
2029 年	-	2,662.60	2,662.60	-
2030 年	47,600.00	2,539.25	50,139.25	155,459.29
2031 年	-	831.90	831.90	-

2032 年	-	831.90	831.90	-
2033 年	-	831.90	831.90	-
2034 年	-	831.90	831.90	-
2035 年	20,000.00	468.90	20,468.90	-
2036 年	-	105.90	105.90	-
2037 年	-	105.90	105.90	-
2038 年	-	105.90	105.90	-
2039 年	-	105.90	105.90	-
2040 年	-	105.90	105.90	-
2041 年	3,000.00	105.90	3,105.90	-
小计	115,700.00	36,803.02	152,503.02	218,559.10
贷款本息			-	
合计	115,700.00	36,803.02	152,503.02	218,559.10
本息覆盖倍数	1.43			

下表为惠民县东方花苑安置区棚户区改造项目、惠民县高官安置区棚户区改造项目按预计 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	
2020 年	-	486.35	486.35	-
2021 年	-	1,759.30	1,759.30	-
2022 年	-	2,541.46	2,541.46	-
2023 年	-	2,541.46	2,541.46	-
2024 年	-	4,125.46	4,125.46	-
2025 年	-	4,125.46	4,125.46	-
2026 年	-	4,125.46	4,125.46	-
2027 年	23,000.00	4,125.46	27,125.46	30,071.65
2028 年	22,100.00	3,338.86	25,438.86	31,775.82
2029 年	-	2,662.60	2,662.60	-
2030 年	47,600.00	2,539.25	50,139.25	150,849.11
2031 年	-	831.90	831.90	-
2032 年	-	831.90	831.90	-
2033 年	-	831.90	831.90	-

2034 年	-	831.90	831.90	-
2035 年	20,000.00	468.90	20,468.90	-
2036 年	-	105.90	105.90	-
2037 年	-	105.90	105.90	-
2038 年	-	105.90	105.90	-
2039 年	-	105.90	105.90	-
2040 年	-	105.90	105.90	-
2041 年	3,000.00	105.90	3,105.90	-
小计	115,700.00	36,803.02	152,503.02	212,696.58
贷款本息			-	
合计	115,700.00	36,803.02	152,503.02	212,696.58
本息覆盖倍数	1.39			

惠民县东方花苑安置区棚户区改造项目、惠民县高官安置区棚户区改造项目现金流入主要是腾空土地出让现金流入，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 212,696.58 万元，融资本息合计为 152,503.02 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.39 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

任何建设项目，都应对建设过程中可能产生的风险有充分的估计，投资单位和建设单位都应作出应对的预案准备，采取有力措施进行防范和化解。一般而言，项目的建设风险来自两个方面：

#### 1、技术风险

主要指工程建设技术不先进、技术采用不合理引起的工程问题造成的损失。

#### 2、工程风险

指工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长所造成的损失。从本项目各项建设内容来看，各建筑单体及其使用用途基本上属通用的民用建筑工程，工程建设无特殊的技术要求；从已知的工程地质勘探结果和邻近场地建设情况看，本项目场址范围无不良地质构造，适合项目各项工程建设。因此，其建设风险较低。

降低项目建设风险的措施是：加强与规划、设计单位联系，降低因双方沟通不及时或不力造成的设计频繁变更；对规划设计方案进行专家评审，及时发现问题；加强项目管理，健全招

投标制度，优中选优，精心组织承包方施工；加强与施工承包方的协调沟通，帮助其提高工作效率；加强监理工作；健全工程监督机制与责任机制，杜绝因责任心不强或谋私动机引起的材料不合格现象。

## （二）与项目收益相关的风险

### 1. 市场风险

市场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，结合惠民县当地经济发展趋势等多方面因素分析，项目市场风险较低。

化解可能存在和出现的市场风险的主要措施：

1）建立一支强有力的营销队伍，在继续稳定现有客户群的基础上，努力拓展新的业务领域和客户；

2）减低运营成本，在保持收入增长的情况下，不断降低项目运营成本费用开支，提高利润水平

### 2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和

安全等方面的管理存在一定的风险,项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

## 六、项目事前绩效评估

### (一) 项目概况

惠民县东方花苑安置区棚户区改造项目主管部门为惠民县财金集团,项目单位为山东惠民乐安置业有限责任公司,本次拟申请专项债券 1 亿元用于项目建设。

惠民县高官安置区棚户区改造项目主管部门为惠民县财金集团,项目单位为山东惠民乐安置业有限责任公司,本次拟申请专项债券 2 亿元用于项目建设。

### (二) 评估内容

#### 1、项目实施的必要性

##### (1) 该项目符合国家产业政策要求

该项目符合不属于中华人民共和国国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录(2019 年本)》中“限制类”和“鼓励类”,因此本项目属于“允许类”项目,符合国家产业政策。

##### (2) 构建和谐社会与促进社会稳定的需要

在棚户区改造工作中制定和实施了扶持政策等措施,使大多数低保户或低保边缘户脱贫,开始过上富裕的生活。过去困扰当地政府的集中于棚户区的各种治安等社会问题也随之得



到解决,广大棚户区居民搬入宽敞明亮的新居后,不仅住得起,还住得好、住得稳。使改革开放的成果真正惠及到广大低收入群众,缩小了贫富差距,促进了社会和谐和稳定发展。一是因地制宜,根据广大居民的不同情况,制定和落实各项优惠政策。为了使各项优惠政策得到落实,棚户区改造的全过程都实行阳光操作。二是积极创造多种形式增加就业机会,改善贫困居民的收入状况。棚户区改造中通过两种途径解决困难家庭的就业问题,在新建的住宅小区中,通过建设配套的小区物业管理,扶持发展社区服务业,创造就业机会,充分利用棚户区改造腾出的土地,通过新建房产、商业街等形式,安排棚户区援助对象就业或再就业。就业人口的增加,大大改善了这些贫困家庭的收入状况,增强了他们对未来生活的信心。

缓解了社会矛盾,促进了和谐社会建设。棚户区改造的住房安置政策使大多数棚户区居民脱贫,改善了社会治安环境。棚户区改造的住房安置政策大大增加了贫困家庭的财富。使得某些有仇恨心理的人逐渐改变了态度,社会治安状况逐渐好转。城市棚户区居住着 70%的城市低保户或低保边缘户家庭,曾是城市各种社会问题所引发事件的明显多发区。而棚户区改造改变了他们的生活态度和精神状态,治安案件明显下降,促进了社会的稳定。

### (3) 优化住房供应结构,形成多层次住房保障体系

将棚户区改造与建立多层次住房保障制度结合起来，在棚户区改造的过程中，建设了大量的回迁安置房、廉租房和经济适用房等小户型和低价住宅。有效缓解了住房供应结构矛盾，并稳定了当地的房价。廉租房是为了解决特困家庭的住房问题，针对特困家庭的具体情况建造的。同时通过对棚户区改造腾出来的土地进行优化配置，还为当地提供了大量的建设经济适用房和中小户型商品房用地，有效地改善了当地住房的供应结构。在有效启动棚户区改造的城市，住房价格的上涨幅度普遍很小。房价的稳定，促进了房地产市场的健康稳定发展，有效地解决了居民购房难问题，实现了居民消费结构的合理化。

#### （4）集约节约土地，促进经济社会可持续发展的需要

通过棚户区改造，不仅集约节约了土地，还有效地拉动了国民经济的发展，客观上有利于资源节约型、环境友好型社会建设。我国正处于工业化和城镇化快速发展时期，基本建设有着良好的发展机遇。但也要看到，由于它要消耗大量的资源能源，继续发展受到制约。目前许多城市在土地利用中还存在着粗放和浪费现象。“节地”作为“四节一环保”的重要内涵，对城市经济社会健康有序和可持续发展具有重要影响。棚户区多数属城市土地利用效率较低的区域，同时还是影响周边土地乃至整个城市功能和价值的一个症结。通过棚户区改造，利用腾出的土地，建设中小户型的保障性和商品房，提高了土



地的使用价值，使稀缺的土地资源得以有效利用，集约节约了土地。棚户区改造还极大地改善了城市面貌与配套设施建设，使原有棚户区土地和周边建设用地升值，促进了当地经济社会的全面发展。

## 2、项目实施的公益性

### （1）促进城市经济发展

根据惠民县棚户区改造规划要求，近期内将进行本项目实施，通过项目实施进一步改善人民群众生活环境，提升城市形象，推动城市的科学和谐发展，并可充分利用城市土地，优化城市空间布局，加快城市化进程，促进该市经济发展和社会进步。

### （2）提升城市形象

近年来，惠民县在推进城市化、加快房地产开发进程中，建成了一批特色鲜明、设施完善、环境优美的现代化居民住宅小区，对于改善居民居住条件、提升城市形象起到了重要作用。该项目所涉及棚户区严重影响城市景观，影响了土地的再开发利用。在项目区域内，存在大量低矮危旧平房（主房及附属房），因建设时间长、利用率低而破旧不堪，在雨季经常因排水不畅而造成内涝，对居民的生活造成极大的影响，该区域的现况，既影响了区内居民的生产、生活，又制约了城市整体环境质量的改善和提升，并影响到区域经济的长远发展。城市作为一个



有机整体，各个区域、整体环境必须统筹兼顾、相互协调，才能促进城市形象的提升。

### （3）扩大就业渠道，容纳劳动力

本项目除满足棚户区改造涉及居民回迁要求，还可带动社区内及周边商业、饮食、文化、娱乐等相关行业增加就业人员。

### （4）带动当地商业、饮食、文化、娱乐、运输等相关产业发展

通过本项目建设使过去相对分散居住的居民集中社区内，由于人口密度增加，加之腾出土地再新上一些项目增加部分人群，必将增加项目区消费需求，从而带动商业、饮食、文化、娱乐、交通运输等相关产业发展。

## 3、项目实施的收益性

根据土地价格预测数据，惠民县东方花苑安置区棚户区改造项目、惠民县高官安置区棚户区改造项目土地到期出让金现金流入为 274,779.42 万元。按当时土地出让政策规定，扣除基本政策费用和政策性基金后，惠民县东方花苑安置区棚户区改造项目可用于资金平衡的土地现金流入为 212,696.58 万元。

## 4、项目投资合规性

符合国家产业政策。该项目不属于国家发改委《产业结构调整指导目录（2019）》中鼓励类、限制类和淘汰类之列，属于允许类项目，因此该项目的建设符合国家产业政策。

## 5、项目成熟度

目前项目已经完成可行性研究报告编制，项目立项、环评、施工许可等手续，项目资本资金筹措到位，项目列入临县政府重点工作，项目已经具备开工条件。

## 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，符合当前惠民县土地腾空市场现状。

（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

本项目债券属于合 2023 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”，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。惠民县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。

#### 10、绩效目标合理性

##### （1）绩效目标设定明确。

本项目绩效目标设定明确，即通过该项目的实施，提供棚户区基础设施为一体的服务，进一步推进棚户区事业改革发展，满足惠民县市场发展的需要。

##### （2）与部门长期规划目标、工作目标一致。

该项目优化城镇发展布局推进新型城镇化建设，以城市更新提升城市居住功能，有序推进“城中村”、老旧小区、老旧街区、老旧厂区改造，持续加大城镇棚户区改造工作力度，扎实推进住房保障体系建设，确保棚户区、危房、城市边界和功能区内村庄全部改造完毕。”

##### （3）项目受益群体定位准确。

该项目受益群体定位为惠民县的棚户区居民，以及惠民县



整体经济发展。

（4）绩效目标和指标设置与项目高度相关。

该项目绩效目标为进一步推进全县经济发展，满足棚户区居民对居住环境的需要，相关指标设置均与该项目高度相关。

（5）绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。

今后一段时间，惠民县的住房需求趋势还会进一步加剧，因此，该项目的建设规模充分考虑到这一情况，并留有一定的发展空间。同时本项目需要的资金量比较大，对地方财政有一定的压力，且工期较紧，如期完成具有一定的挑战性。

### （三）评估结论

惠民县东方花苑安置区棚户区改造项目、惠民县高官安置区棚户区改造项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 212,696.58 万元，融资本息合计为 152,503.02 万元，项目本息覆盖倍数为 1.39 倍，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。