

淄博市桓台县东和嘉园等棚户区改造项目 实施方案

项目单位：桓台经济开发区聚鑫投资有限公司

山东省淄博市桓台县果里镇前埠村村民委员会

山东省淄博市桓台县唐山镇楼二村村民委员会

山东省淄博市桓台县唐山镇于堤村村民委员会

主管部门：桓台县住房和城乡建设局

财政部门：桓台县财政局

2024 年 12 月

一、项目基本情况

桓台县东和嘉园等棚户区改造项目包括桓台县果里镇东和嘉园一期（东马村、龙东村）建制镇驻地棚户区改造项目、桓台县果里镇东和嘉园二期北区（官东村、官中村）建制镇驻地棚户区改造项目、桓台县果里镇东和嘉园二期南区（吴磨新村、官西村）建制镇驻地棚户区改造项目、桓台县果里镇前埠村村民委员会旧村改造建设前埠新村工程项目、唐山镇楼二村改造一期、唐山镇于堤村城边村棚户区改造项目。

桓台县果里镇东和嘉园一期（东马村、龙东村）建制镇驻地棚户区改造项目

（一）项目名称

桓台县果里镇东和嘉园一期（东马村、龙东村）建制镇驻地棚户区改造项目

（二）立项单位

项目单位：桓台经济开发区聚鑫投资有限公司

统一社会信用代码：91370321MA3C5BPU5A

法定代表人：于光勇

注册地址：山东省淄博市桓台县果里镇东义和村

成立日期：2016年1月8日

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；社会经济咨询服务；市政设施管理；园林绿化工程施工

工；土地整治服务；物业管理；家政服务；环境卫生公共设施安装服务；土石方工程施工；农村生活垃圾经营性服务；城乡市容管理；园区管理服务；日用百货销售；五金产品零售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；家具销售；城市绿化管理；电动汽车充电基础设施运营；组织文化艺术交流活动；公共事业管理服务；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑用钢筋产品销售；水泥制品销售；金属材料销售；有色金属合金销售；纸浆销售；纸制品销售；针纺织品及原料销售；树木种植经营；国内贸易代理；成品油批发（不含危险化学品）；皮革销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；医护人员防护用品批发；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；医用口罩批发；特种劳动防护用品销售；农业机械服务；粮食收购；粮油仓储服务；初级农产品收购。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；自来水生产与供应。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（三）项目规划审批

2017 年 10 月 27 日，桓台县发展和改革局出具《关于对桓台经济开发区聚鑫投资有限公司桓台县果里镇东和嘉园一期（东马村、龙东村）建制镇驻地棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（桓发改项审〔2017〕51 号）。

2022 年 1 月 6 日，桓台县发展和改革局出具了《关于对“关于桓台经济开发区聚鑫投资有限公司东和嘉园一期（东马村、龙东村）建制镇驻地棚户区改造项目变更内容的请示”的批复》（桓发改发〔2022〕6 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

桓台县果里镇东和嘉园一期（东马村、龙东村）建制镇驻地棚户区改造项目，本项目列入棚户区改造计划 1182 套，主要建设 13 栋 18F 住宅及配套建筑，新建总建筑面积 189970 平方米，其中：地上建筑面积 132200 平方米，含住宅建筑面积 118200 平方米、配套公建建筑面积 14000 平方米；地下建筑面积 57770 平方米，含地下车库面积 42392 平方米、储藏室建筑面积 15378 平方米。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2018 年 9 月至 2024 年 12 月。

桓台县果里镇东和嘉园二期北区（官东村、官中村）建制镇驻地棚户区改造项目

（一）项目名称

桓台县果里镇东和嘉园二期北区（官东村、官中村）建制镇驻地棚户区改造项目

（二）立项单位

项目单位：桓台经济开发区聚鑫投资有限公司

统一社会信用代码：91370321MA3C5BPU5A

法定代表人：于光勇

注册地址：山东省淄博市桓台县果里镇东义和村

成立日期：2016 年 1 月 8 日

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；社会经济咨询服务；市政设施管理；园林绿化工程施工；土地整治服务；物业管理；家政服务；环境卫生公共设施安装服务；土石方工程施工；农村生活垃圾经营性服务；城乡市容管理；园区管理服务；日用百货销售；五金产品零售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；家具销售；城市绿化管理；电动汽车充电基础设施运营；组织文化艺术交流活动；公共事业管理服务；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑用钢筋产品销售；水泥制品销售；金属材料销售；有色金属合金销售；纸浆销售；纸制品销售；针纺织品及原料销售；树木种植经营；国内贸易代理；成品油批发（不含危险化学品）；皮革销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；医护人员防护用品批发；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；医用口罩批发；特种劳动防护用品销售；农业机械服务；粮食收购；粮油仓储服务；初级农产品收购。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；自来水生产与供应。（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，

具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

(三) 项目规划审批

2018 年 2 月 12 日,《关于对桓台县经济开发区聚鑫投资有限公司桓台县果里镇东和嘉园二期北区(官东村、官中村)建制镇驻地棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(桓发改项审〔2018〕3 号)同意该项目。

(四) 项目规模与主要建设内容

本项目建设地址位于桓台县果里镇,黄河路以北、涝淄河以西、甘马路以东。规划占地面积 75400 平方米,主要建设 16 栋 18F 住宅及配套建筑,新建总建筑面积 265400 平方米,其中:地上建筑面积 183300 平方米,含住宅建筑面积 173100 平方米、公建建筑面积 10200 平方米;地下建筑面积 82100 平方米,含地下车库及设备用房面积 60000 平方米、储藏室建筑面积 22100 平方米。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 3 月至 2025 年 6 月。

桓台县果里镇东和嘉园二期南区(吴磨新村、官西村)建制镇驻地棚户区改造项目

(一) 项目名称

桓台县果里镇东和嘉园二期南区(吴磨新村、官西村)建制镇驻地棚户区改造项目

(二) 立项单位

项目单位：桓台经济开发区聚鑫投资有限公司

统一社会信用代码：91370321MA3C5BPU5A

法定代表人：于光勇

注册地址：山东省淄博市桓台县果里镇东义和村

成立日期：2016年1月8日

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；社会经济咨询服务；市政设施管理；园林绿化工程施工；土地整治服务；物业管理；家政服务；环境卫生公共设施安装服务；土石方工程施工；农村生活垃圾经营性服务；城乡市容管理；园区管理服务；日用百货销售；五金产品零售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；家具销售；城市绿化管理；电动汽车充电基础设施运营；组织文化艺术交流活动；公共事业管理服务；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑用钢筋产品销售；水泥制品销售；金属材料销售；有色金属合金销售；纸浆销售；纸制品销售；针纺织品及原料销售；树木种植经营；国内贸易代理；成品油批发（不含危险化学品）；皮革销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；医护人员防护用品批发；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；医用口罩批发；特种劳动防护用品销售；农业机械服务；粮食收购；粮油仓储服务；初级农产品收购。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；

城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；自来水生产与供应。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（三）项目规划审批

2018年2月12日，《关于对桓台县经济开发区聚鑫投资有限公司桓台县果里镇东和嘉园二期南区（吴磨新村、官西村）建制镇驻地棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（桓发改项审〔2018〕2号）同意该项目。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目建设地址位于桓台县果里镇，果里大道以北、黄河路以南、涝淄河以西、甘马路以东。规划占地面积 103571 平方米，主要建设 6 栋 16F、5 栋 18F 住宅及配套建筑，新建总建筑面积 193700 平方米，其中：地上建筑面积 138000 平方米，含住宅建筑面积 111000 平方米、公建建筑面积 27000 平方米；地下建筑面积 55700 平方米，含地下车库及设备用房面积 40300 平方米、储藏室建筑面积 15400 平方米。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 3 月至 2025 年 6 月。

桓台县果里镇前埠村村民委员会旧村改造建设前埠新村工程项目

（一）项目名称

桓台县果里镇前埠村村民委员会旧村改造建设前埠新村工程项目

(二) 立项单位

项目单位：山东省淄博市桓台县果里镇前埠村村民委员会

统一社会信用代码：54370321B476413079

单位住所：山东省淄博市桓台县果里镇前埠村

法定代表人：张广俊

(三) 项目规划审批

2016 年 8 月 4 日，《关于对桓台县果里镇前埠村村民委员会旧村改造建设新埠新村工程项目的核准意见》（桓发改项审〔2016〕51 号）同意该项目。

(四) 项目规模与主要建设内容

本项目建设地址位于桓台县果里镇西北部，柳泉北路东侧，东临涝淄河，北临红莲湖公园。项目规划总用地面积 5.87 公顷，规划总建筑面积 15.56 万平方米，主要建设 14 栋（17 层）住宅楼及配套公共建筑设施。其中住宅总建筑面积 9.78 万平方米，配套公共建筑面积 1.08 万平方米，公用建筑主要为沿街房，地下总建筑面积 4.7 万平方米。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2017 年 10 月至 2025 年 7 月。

唐山镇楼二村改造一期项目

(一) 项目名称

唐山镇楼二村改造一期项目

(二) 立项单位

项目单位：山东省淄博市桓台县唐山镇楼二村村民委员会

统一社会信用代码：54370321B4764150XQ

单位住所：山东省淄博市桓台县唐山镇楼二村宝光街 102 号

法定代表人：张志波

(三) 项目规划审批

2017 年 6 月 29 日，桓台县发展和改革局出具《关于对桓台县唐山镇楼二村改造一期项目的核准意见》（桓发改项审〔2017〕40 号）。

(四) 项目规模与主要建设内容

本项目建设地址位于桓台县一中中路以西、一中西路以东、渔洋街以南、桓台大道以北地块。项目规划占地面积 46353 平方米，建设 7 栋 18 层住宅楼及配套设施，新建建筑面积 124426 平方米，其中：住宅建筑面积 82744 平方米、公建面积 9964 平方米、储藏室建筑面积 9212 平方米、地下车库面积 22506 平方米。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2017 年 11 月至 2025 年 6 月。

唐山市于堤村城边村棚户区改造项目

(一) 项目名称

唐山市于堤村城边村棚户区改造项目

(二) 立项单位

项目单位：山东省淄博市桓台县唐山市于堤村村民委员会

统一社会信用代码：54370321B476396610

单位住所：山东省淄博市桓台县唐山市于堤村中心路 263 号

法定代表人：于海峰

(三) 项目规划审批

2017 年 11 月 22 日，桓台县发展和改革局出具《关于对桓台县唐山市于堤村民委员会唐山市于底村城边村棚户区改造项目的核准意见》（桓发改项审〔2017〕65 号）。

(四) 项目规模与主要建设内容

本项目建设地址位于桓台县唐华路以东、寿济路以北、鸿杰印务有限公司以南、东周村以西。项目规划占地面积 69800 平方米，建设 4 栋 23 层、7 栋 17 层住宅楼及配套设施，总建筑面积 219800 平方米，其中：地上建筑面积 160300 平方米，含住宅建筑面积 151000 平方米、公建面积 9300 平方米；地下建筑面积 59500 平方米，含地下车库面积 41600 平方米，储藏室面积 17900 平方米。居住户数 1382 户，居住人数 4423 人，停车位 1279 辆。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 3 月至 2025 年 6 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- （1）《中华人民共和国土地管理法》；
- （2）《中华人民共和国城市规划法》；
- （3）《中华人民共和国建筑法》；
- （4）《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- （5）《城市居住规划设计规范》[GB50011-2001]；
- （6）省、市、区建设工程收费依据和收费标准；
- （7）建设单位提供的经济技术资料；
- （8）其它有关国家政策及信息资料；

（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

本项目估算总投资 403,475.10 万元，其中，项目单位自有资金 195,275.10 万元，已发行专项债券 157,100.00 万元，本期项目拟申请使用已发行的马桥化工产业园公共基础设施配套项目专项债券募集资金 10,400.00 万元，后续拟发行专项债券 40,700.00 万元。项目建设中根据

资金需求及融资进度、成本等变化进行科学、合理的调整。本次拟发行专项债券用于桓台县果里镇东和嘉园二期北区（官东村、官中村）建制镇驻地棚户区改造项目。

桓台县东和嘉园等棚户区改造项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	403,475.10	100.00%	
一、资本金	195,275.10	48.40%	
（一）自有资金	195,275.10		
（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）	208,200.00	51.60%	
（一）已发行专项债券	157,100.00		
（二）本期拟调整专项债券	10,400.00		
（三）后续拟发行专项债券	40,700.00		
（四）银行融资			

桓台县果里镇东和嘉园一期(东马村、龙东村)建制镇驻地棚户区改造项目估算总投资 61,382.42 万元，其中，项目单位自有资金 14,982.42 万元，已发行专项债券 46,400.00 万元。项目建设中根据资金需求及融资进度、成本等变化进行科学、合理的调整。

桓台县果里镇东和嘉园一期(东马村、龙东村)建制镇驻地棚户区改造

项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	61,382.42	100.00%	
一、资本金	14,982.42	24.41%	
（一）自有资金	14,982.42		

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（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）	46,400.00	75.59%	
（一）已发行专项债券	46,400.00		
（二）本期拟发行专项债券			
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

桓台县果里镇东和嘉园二期北区（官东村、官中村）建制镇驻地棚户区改造项目估算总投资 124,780.66 万元，其中，项目单位自有资金 59,780.66 万元，已发行专项债券 53,000.00 万元，本期项目拟申请使用已发行的马桥化工产业园公共基础设施配套项目专项债券募集资金 10,400.00 万元，后续拟发行专项债券 1,600.00 万元。项目建设中根据资金需求及融资进度、成本等变化进行科学、合理的调整。

桓台县果里镇东和嘉园二期北区（官东村、官中村）建制镇驻地棚户区

改造项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	124,780.66	100.00%	
一、资本金	59,780.66	47.91%	
（一）自有资金	59,780.66		
（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）	65,000.00	52.09%	
（一）已发行专项债券	53,000.00		

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（二）本期拟调整专项债券	10,400.00		
（三）后续拟发行专项债券	1,600.00		
（四）银行融资			

桓台县果里镇东和嘉园二期南区（吴磨新村、官西村）建制镇驻地棚户区改造项目估算总投资 92,159.83 万元，其中，项目单位自有资金 37,059.83 万元，已发行专项债券 39,800.00 万元，后续拟发行专项债券 15,300.00 万元。项目建设中根据资金需求及融资进度、成本等变化进行科学、合理的调整。

桓台县果里镇东和嘉园二期南区（吴磨新村、官西村）建制镇驻地棚户区改造项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	92,159.83	100.00%	
一、资本金	37,059.83	40.21%	
（一）自有资金	37,059.83		
（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）	55,100.00	59.79%	
（一）已发行专项债券	39,800.00		
（二）本期拟发行专项债券			
（三）后续拟发行专项债券	15,300.00		
（四）银行融资			

桓台县果里镇前埠村村民委员会旧村改造建设前埠新村工程项目估算总投资 30,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 24,000.00 万元，已发行专项债券 6,000.00 万元。项目建设中根据资金需求及融资进度、

成本等变化进行科学、合理的调整。

桓台县果里镇前埠村村民委员会旧村改造建设前埠新村工程项目

资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	30,000.00	100.00%	
一、资本金	24,000.00	80.00%	
（一）自有资金	24,000.00		
（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）	6,000.00	20.00%	
（一）已发行专项债券	6,000.00		
（二）本期拟发行专项债券			
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

唐山镇楼二村改造一期项目估算总投资 36,839.25 万元，其中，项目单位自有资金 24,139.25 万元，已发行专项债券 2,700.00 万元，后续拟发行专项债券 10,000.00 万元。项目建设中根据资金需求及融资进度、成本等变化进行科学、合理的调整。

唐山镇楼二村改造一期项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	36,839.25	100.00%	
一、资本金	24,139.25	65.53%	
（一）自有资金	24,139.25		
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	12,700.00	34.47%	
（一）已发行专项债券	2,700.00		
（二）本期拟发行专项债券			
（三）后续拟发行专项债券	10,000.00		
（四）银行融资			

唐山市于堤村城边村棚户区改造项目估算总投资 58,312.94 万元，其中，项目单位自有资金 35,312.94 万元，已发行专项债券 9,200.00 万元，后续拟发行专项债券 13,800.00 万元。项目建设中根据资金需求及融资进度、成本等变化进行科学、合理的调整。

唐山市于堤村城边村棚户区改造项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	58,312.94	100.00%	
一、资本金	35,312.94	60.56%	
（一）自有资金	35,312.94		
（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）	23,000.00	39.44%	
（一）已发行专项债券	9,200.00		
（二）本期拟发行专项债券			
（三）后续拟发行专项债券	13,800.00		
（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

项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	截至 2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金	—	-						
经营活动收入	A	365,185.03			42,994.15			
经营活动支出	B	-						
支付的各项税费	C	-						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	365,185.03	-	-	42,994.15	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	382,908.56	40,000.00	50,000.00	30,000.00	44,000.00	36,500.00	130,000.00
流动资金支出	F	20,566.54	-	1,364.31	2,826.81	3,659.40	4,305.68	4,305.68
投资活动现金净流量	G=-E-F	-403,475.10	-40,000.00	-51,364.31	-32,826.81	-47,659.40	-40,805.68	-134,305.68
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金（自有资金）	H	195,275.10	30,000.00	30,000.00	40,000.00	40,000.00	30,000.00	10,000.00
专项债券	I	208,200.00	40,700.00	45,000.00	26,100.00	21,400.00	-	34,300.00
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	208,200.00						30,000.00
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	23,747.38						
支付银行借款利息	N	-						
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	171,527.72	70,700.00	75,000.00	66,100.00	61,400.00	30,000.00	14,300.00
四、期初现金	P		-	30,700.00	54,335.69	130,603.03	144,343.63	133,537.95
期内现金变动	Q=D+G+O		30,700.00	23,635.69	76,267.34	13,740.60	-10,805.68	-120,005.68
五、期末现金	R=P+Q		30,700.00	54,335.69	130,603.03	144,343.63	133,537.95	13,532.27

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	10,797.80		45,231.99	68,230.35			197,930.74	
经营活动支出	B								
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	10,797.80	-	45,231.99	68,230.35	-	-	197,930.74	-
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	52,408.56							
流动资金支出	F	4,104.66							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-56,513.22	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	15,275.10							
专项债券	I	40,700.00							
银行借款	J								
偿还债券本金	K		10,700.00	45,000.00	26,100.00	21,400.00	-	34,300.00	40,700.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M		5,610.56	5,254.25	3,791.75	2,959.16	2,312.88	2,312.88	1,505.90
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	55,975.10	-16,310.56	-50,254.25	-29,891.75	-24,359.16	-2,312.88	-36,612.88	-42,205.90
四、期初现金	P	13,532.27	23,791.95	7,481.39	2,459.14	40,797.74	16,438.58	14,125.70	175,443.55
期内现金变动	Q=D+G+O	10,259.68	-16,310.56	-5,022.26	38,338.60	-24,359.16	-2,312.88	161,317.86	-42,205.90
五、期末现金	R=P+Q	23,791.95	7,481.39	2,459.14	40,797.74	16,438.58	14,125.70	175,443.55	133,237.65

(二) 应付本息情况

桓台县东和嘉园等棚户区改造项目 2019 年 2 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.16%；2019 年 5 月已发行专项债券 25,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.40%；2019 年 8 月已发行专项债券 10,700.00 万元，期限 7 年，利率 3.33%；2020 年 8 月已发行专项债券 45,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.25%；2021 年 10 月已发行专项债券 26,100.00 万元，期限 7 年，利率 3.19%；2022 年 2 月已发行专项债券 21,400.00 万元，期限 7 年，利率 3.02%；2024 年 4 月已发行专项债券 14,700.00 万元，期限 7 年，利率 3.02%；2024 年 8 月已发行专项债券 9,200.00 万元，期限 7 年，利率 2.12%；本期项目拟申请使用已发行的马桥化工产业园公共基础设施配套项目专项债券募集资金 10,400.00 万元，期限 7 年，利率 2.52%；后续拟发行专项债券 40,700.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.70%。在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

1、桓台县果里镇东和嘉园一期(东马村、龙东村)建制镇驻地棚户区改造项目应付本息情况

本项目 2019 年 5 月已发行专项债券 25,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.40%；2022 年 2 月已发行专项债券 21,400.00 万元，期限 7 年，利率 3.02%。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。

(1) 本项目 2019 年 5 月已发行专项债券 25,000.00 万元，期限 5

年，利率 3.40%，具体如下：

专项债券还本付息情况表（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
2019 年		25,000.00		25,000.00	3.40%		
2020 年	25,000.00			25,000.00	3.40%	850.00	850.00
2021 年	25,000.00			25,000.00	3.40%	850.00	850.00
2022 年	25,000.00			25,000.00	3.40%	850.00	850.00
2023 年	25,000.00			25,000.00	3.40%	850.00	850.00
2024 年	25,000.00		25,000.00	-	3.40%	850.00	25,850.00
合计		25,000.00	25,000.00			4,250.00	29,250.00

（2）本项目 2022 年 2 月已发行专项债券 21,400.00 万元，期限 7

年，利率 3.02%，具体如下：

专项债券还本付息情况表（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	-	21,400.00		21,400.00	3.02%	-	-
2023 年	21,400.00			21,400.00	3.02%	646.28	646.28
2024 年	21,400.00			21,400.00	3.02%	646.28	646.28
2025 年	21,400.00			21,400.00	3.02%	646.28	646.28
2026 年	21,400.00			21,400.00	3.02%	646.28	646.28
2027 年	21,400.00			21,400.00	3.02%	646.28	646.28
2028 年	21,400.00			21,400.00	3.02%	646.28	646.28
2029 年	21,400.00		21,400.00	-	3.02%	646.28	22,046.28
合计		21,400.00	21,400.00			4,523.96	25,923.96

2、桓台县果里镇东和嘉园二期北区（官东村、官中村）建制镇驻地

棚户区改造项目应付本息情况

本项目 2020 年 8 月已发行专项债券 45,000.00 万元，期限 7 年，利

率 3.25%；2024 年 8 月已发行专项债券 8000 万元，期限 7 年，利率 2.12%；本期拟申请使用已发行的马桥化工产业园公共基础设施配套项目专项债券 10,400.00 万元，期限 7 年，利率 2.52%；后续拟发行专项债券 1,600.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.70%。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。

（1）本项目 2020 年 8 月已发行专项债券 45,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.25%，具体如下：

专项债券还本付息情况表（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
2020 年		45,000.00		45,000.00	3.25%		
2021 年	45,000.00			45,000.00	3.25%	1,462.50	1,462.50
2022 年	45,000.00			45,000.00	3.25%	1,462.50	1,462.50
2023 年	45,000.00			45,000.00	3.25%	1,462.50	1,462.50
2024 年	45,000.00			45,000.00	3.25%	1,462.50	1,462.50
2025 年	45,000.00			45,000.00	3.25%	1,462.50	1,462.50
2026 年	45,000.00			45,000.00	3.25%	1,462.50	1,462.50
2027 年	45,000.00		45,000.00	-	3.25%	1,462.50	46,462.50
合计		45,000.00	45,000.00			10,237.50	55,237.50

（2）本项目 2024 年 8 月已发行专项债券 8000 万元，期限 7 年，利率 2.12%，具体如下：

专项债券还本付息情况表（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
2024 年	-	8,000.00		8,000.00	2.12%		-
2025 年	8,000.00			8,000.00	2.12%	169.60	169.60
2026 年	8,000.00			8,000.00	2.12%	169.60	169.60
2027 年	8,000.00			8,000.00	2.12%	169.60	169.60
2028 年	8,000.00			8,000.00	2.12%	169.60	169.60
2029 年	8,000.00			8,000.00	2.12%	169.60	169.60
2030 年	8,000.00			8,000.00	2.12%	169.60	169.60
2031 年	8,000.00		8,000.00	-	2.12%	169.60	8,169.60
合计		8,000.00	8,000.00			1,187.20	9,187.20

(3) 本期拟申请使用已发行的马桥化工产业园公共基础设施配套

项目专项债券 10,400.00 万元，期限 7 年，利率 2.52%，具体如下：

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
2024 年	-	10,400.00		10,400.00	2.52%	-	-
2025 年	10,400.00			10,400.00	2.52%	262.08	262.08
2026 年	10,400.00			10,400.00	2.52%	262.08	262.08
2027 年	10,400.00			10,400.00	2.52%	262.08	262.08
2028 年	10,400.00			10,400.00	2.52%	262.08	262.08
2029 年	10,400.00			10,400.00	2.52%	262.08	262.08
2030 年	10,400.00			10,400.00	2.52%	262.08	262.08
2031 年	10,400.00		10,400.00	-	2.52%	262.08	10,662.08
合计		10,400.00	10,400.00			1,834.56	12,234.56

(4) 本项目后续拟发行专项债券 1,600.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.70%，具体如下：

专项债券还本付息情况表（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
2025 年	-	1,600.00		1,600.00	3.70%	-	-
2026 年	1,600.00			1,600.00	3.70%	59.20	59.20
2027 年	1,600.00			1,600.00	3.70%	59.20	59.20
2028 年	1,600.00			1,600.00	3.70%	59.20	59.20
2029 年	1,600.00			1,600.00	3.70%	59.20	59.20
2030 年	1,600.00			1,600.00	3.70%	59.20	59.20
2031 年	1,600.00			1,600.00	3.70%	59.20	59.20
2032 年	1,600.00		1,600.00	-	3.70%	59.20	1,659.20
合计		1,600.00	1,600.00			414.40	2,014.40

3、桓台县果里镇东和嘉园二期南区（吴磨新村、官西村）建制镇驻地棚户区改造项目应付本息情况

本项目 2021 年 10 月已发行专项债券 25,100.00 万元，期限 7 年，利率 3.19%；2024 年 4 月已发行专项债券 14,700.00 万元，期限 7 年，利率 2.38%；后续拟发行专项债券 15,300.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.70%。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。

（1）本项目 2021 年 10 月已发行专项债券 25,100.00 万元，期限 7 年，利率 3.19%，具体如下：

专项债券还本付息情况表（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
2021 年		25,100.00		25,100.00	3.19%		-
2022 年	25,100.00			25,100.00	3.19%	800.69	800.69

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	25,100.00			25,100.00	3.19%	800.69	800.69
2024 年	25,100.00			25,100.00	3.19%	800.69	800.69
2025 年	25,100.00			25,100.00	3.19%	800.69	800.69
2026 年	25,100.00			25,100.00	3.19%	800.69	800.69
2027 年	25,100.00			25,100.00	3.19%	800.69	800.69
2028 年	25,100.00		25,100.00	-	3.19%	800.69	25,900.69
合计		25,100.00	25,100.00			5,604.83	30,704.83

(2) 本项目 2024 年 4 月已发行专项债券 14,700.00 万元，期限 7 年，利率 2.38%，具体如下：

专项债券还本付息情况表（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
2024 年	-	14,700.00		14,700.00	2.38%		-
2025 年	14,700.00			14,700.00	2.38%	349.86	349.86
2026 年	14,700.00			14,700.00	2.38%	349.86	349.86
2027 年	14,700.00			14,700.00	2.38%	349.86	349.86
2028 年	14,700.00			14,700.00	2.38%	349.86	349.86
2029 年	14,700.00			14,700.00	2.38%	349.86	349.86
2030 年	14,700.00			14,700.00	2.38%	349.86	349.86
2031 年	14,700.00		14,700.00	-	2.38%	349.86	15,049.86
合计		14,700.00	14,700.00			2,449.02	17,149.02

(3) 本项目后续拟发行专项债券 15,300.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.70%，具体如下：

专项债券还本付息情况表（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
2025 年	-	15,300.00		15,300.00	3.70%	-	-
2026 年	15,300.00			15,300.00	3.70%	566.10	566.10
2027 年	15,300.00			15,300.00	3.70%	566.10	566.10
2028 年	15,300.00			15,300.00	3.70%	566.10	566.10
2029 年	15,300.00			15,300.00	3.70%	566.10	566.10
2030 年	15,300.00			15,300.00	3.70%	566.10	566.10
2031 年	15,300.00			15,300.00	3.70%	566.10	566.10
2032 年	15,300.00		15,300.00	-	3.70%	566.10	15,866.10
合计		15,300.00	15,300.00			3,962.70	19,262.70

4、桓台县果里镇前埠村村民委员会旧村改造建设前埠新村工程项目应付本息情况

本项目 2019 年 2 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.16%；2021 年 10 月已发行专项债券 1,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.19%。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。

(1) 本项目 2019 年 2 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.16%，具体如下：

专项债券还本付息情况表（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
2019 年		5,000.00		5,000.00	3.16%		
2020 年	5,000.00			5,000.00	3.16%	158.00	158.00
2021 年	5,000.00			5,000.00	3.16%	158.00	158.00
2022 年	5,000.00			5,000.00	3.16%	158.00	158.00

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	5,000.00			5,000.00	3.16%	158.00	158.00
2024 年	5,000.00		5,000.00	-	3.16%	158.00	5,158.00
合计		5,000.00	5,000.00			790.00	5,790.00

(2) 本项目 2021 年 10 月已发行专项债券 1,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.19%，具体如下：

专项债券还本付息情况表（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
2021 年		1,000.00		1,000.00	3.19%		-
2022 年	1,000.00	-		1,000.00	3.19%	31.90	31.90
2023 年	1,000.00			1,000.00	3.19%	31.90	31.90
2024 年	1,000.00			1,000.00	3.19%	31.90	31.90
2025 年	1,000.00			1,000.00	3.19%	31.90	31.90
2026 年	1,000.00			1,000.00	3.19%	31.90	31.90
2027 年	1,000.00			1,000.00	3.19%	31.90	31.90
2028 年	1,000.00		1,000.00	-	3.19%	31.90	1,031.90
合计		1,000.00	1,000.00			223.30	1,223.30

5、唐山镇楼二村改造一期项目应付本息情况

本项目 2019 年 8 月已发行专项债券 2,700.00 万元，期限 7 年，利率 3.33%；后续拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.70%。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。

(1) 本项目 2019 年 8 月已发行专项债券 2,700.00 万元，期限 7 年，

利率 3.33%，具体如下：

专项债券还本付息情况表（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
2019 年		2,700.00		2,700.00	3.33%		
2020 年	2,700.00			2,700.00	3.33%	89.91	89.91
2021 年	2,700.00	-		2,700.00	3.33%	89.91	89.91
2022 年	2,700.00	-		2,700.00	3.33%	89.91	89.91
2023 年	2,700.00			2,700.00	3.33%	89.91	89.91
2024 年	2,700.00			2,700.00	3.33%	89.91	89.91
2025 年	2,700.00			2,700.00	3.33%	89.91	89.91
2026 年	2,700.00		2,700.00	-	3.33%	89.91	2,789.91
合计		2,700.00	2,700.00			629.37	3,329.37

（2）本项目后续拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.70%，具体如下：

专项债券还本付息情况表（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
2025 年	-	10,000.00		10,000.00	3.70%	-	-
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.70%	370.00	370.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.70%	370.00	370.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.70%	370.00	370.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	3.70%	370.00	370.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	3.70%	370.00	370.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	3.70%	370.00	370.00
2032 年	10,000.00		10,000.00	-	3.70%	370.00	10,370.00
合计		10,000.00	10,000.00			2,590.00	12,590.00

6、唐山市于堤村城边村棚户区改造项目应付本息情况

本项目 2019 年 8 月已发行专项债券 8,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.33%；2024 年 8 月已发行专项债券 1,200.00 万元，期限 7 年，利率 2.12%；后续拟发行专项债券 13,800.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.70%。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。

(1) 本项目 2019 年 8 月已发行专项债券 8,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.33%，具体如下：

专项债券还本付息情况表（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
2019 年		8,000.00		8,000.00	3.33%		
2020 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2021 年	8,000.00	-		8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2022 年	8,000.00	-		8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2023 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2024 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2025 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2026 年	8,000.00		8,000.00	-	3.33%	266.40	8,266.40
合计		8,000.00	8,000.00			1,864.80	9,864.80

(2) 本项目 2024 年 8 月已发行专项债券 1,200.00 万元，期限 7 年，利率 2.12%，具体如下：

专项债券还本付息情况表（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
2024 年	-	1,200.00		1,200.00	2.12%		-

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
2025 年	1,200.00			1,200.00	2.12%	25.44	25.44
2026 年	1,200.00			1,200.00	2.12%	25.44	25.44
2027 年	1,200.00			1,200.00	2.12%	25.44	25.44
2028 年	1,200.00			1,200.00	2.12%	25.44	25.44
2029 年	1,200.00			1,200.00	2.12%	25.44	25.44
2030 年	1,200.00			1,200.00	2.12%	25.44	25.44
2031 年	1,200.00		1,200.00	-	2.12%	25.44	1,225.44
合计		1,200.00	1,200.00			178.08	1,378.08

(3) 本项目后续拟发行专项债券 13,800.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.70%，具体如下：

专项债券还本付息情况表（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
2025 年	-	13,800.00		13,800.00	3.70%	-	-
2026 年	13,800.00			13,800.00	3.70%	510.60	510.60
2027 年	13,800.00			13,800.00	3.70%	510.60	510.60
2028 年	13,800.00			13,800.00	3.70%	510.60	510.60
2029 年	13,800.00			13,800.00	3.70%	510.60	510.60
2030 年	13,800.00			13,800.00	3.70%	510.60	510.60
2031 年	13,800.00			13,800.00	3.70%	510.60	510.60
2032 年	13,800.00		13,800.00	-	3.70%	510.60	14,310.60
合计		13,800.00	13,800.00			3,574.20	17,374.20

(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 365,185.03 万元，融资本息合计 252,513.92 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.45。

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

项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延,工程投资将增加,并且工期将影响项目的现金流入,使项目净收益减少。

风险控制措施:选择有较高施工技术与管理水平,经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍,确保工程的质量和进度;签订规范的合同(包括在承包商不能履行合同义务时确定损失额的条款),切实做好合同管理的工作,可以达到抵御风险的目的。

(二) 与项目收益相关的风险

本项目还款来源主要为腾空土地的出让收入,如果土地不能按时腾空导致未能如期出让或出让价格达不到项目预期,会影响项目自身收入的实现,进而影响项目的收益。

风险控制措施:项目拆迁过程中做好组织协调工作,尽量避免与村民产生矛盾,就保障村民切身利益制定完善的方案及措施,按时完成拆

迁工作，为腾空土地及土地出让做好准备。在测算项目收益时，按照谨慎性原则测算土地价格，避免夸大收益弱化成本，对项目收益保持合理预期。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

桓台县东和嘉园等棚户区改造项目主管部门为桓台县住房和城乡建设局，项目单位为桓台经济开发区聚鑫投资有限公司、桓台县果里镇前埠村村民委员会、桓台县唐山镇楼二村村民委员会、山东省淄博市桓台县唐山镇于堤村村民委员会，本次拟申请调整专项债券 1.04 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）可以置换出大量土地，扩展经济社会发展空间

该项目建成后不仅能够使村民搬上新居，缓解居民购房难的状况，而且可以节约置换出大量土地，为经济社会发展扩充空间。

（2）能够促进居民增收

通过棚户区改造扩充出的空间，节约出的土地资源，结合当地地域优势、资源优势，投资建设一批经济、社会事业项目，经济将不断壮大，就业渠道也将进一步拓宽，能够有力地促进居民增收。

（3）能够彻底改善城乡环境，全面促进居民素质的提高

改造完成后，旧房拆除，居民全部入住新居；市政基础设施配套齐

全；公共服务设施基本满足居民生活需要；垃圾、污水做到无害化处理和排放。居民生产生活条件的改善，居民群众物质和文化生活的丰富，将在潜移默化之中使居民自觉地摒弃陈规陋习、迈向文明，促进居民思想观念、生活方式的转变和文明程度的提高，有利于培育具有现代意识的新型居民，全面提高居民素质。

（4）推进了城乡一体化发展

通过棚户区改造，“农民变成了市民”，在就业、就医、就学、社会保障和社会管理等方面，实现了城乡对接；“村落变成了社区”，城市空间不断拓展，城市功能日趋完善，城市文明得到共享，有力推动了城乡共同繁荣发展。总之，项目的实施，美化了环境，方便了居民，增强了区域形象力和吸引力，缩小了城乡差别，从而为当地经济发展注入了新的活力。

2、项目实施的公益性

（1）城边村棚户区改造的实施，将加快现代新社区的建设进程，改善村容村貌，强化地区景观，提升地区品位，与桓台县的发展相协调。

（2）项目统一规划，合理改造开发，将彻底改变生活环境差等状况，满足居民生活需要，丰富居民物质文化生活，加快社区向城市化生活方式的转变，对建设和谐社会具有积极作用。

（3）该项目的实施对当地的基础设施、社会服务容量和城市化进程起到推动作用，包括新修道路、新增排水、供电、服务网点等。

3、项目实施的收益性

该项目的建设符合国家产业政策，符合桓台县果里镇的整体规划，建成运营后可以改善当地的投资环境，提高居民住房水平，改善居住质量，满足人民群众物质文化生活需要的基本要求。客观上可增加项目周边常住人口数量，使得周边服务业得到一定程度的收益。

本项目有利于推动经济的发展，节约利用土地，可腾空土地，提高土地利用效率，扩大经济发展空间，解决经济发展中建设用地紧张的矛盾和困难，促进经济、社会事业的全面发展。

4、项目投资合规性

项目经过充分可行性论证，严格按照可行性研究报告编制规程以及相关规范编制，依据省、市人民政府关于项目建设的相关文件、征地标准、搬迁补偿安置办法、项目编制可行性研究报告的编制工作，程序合法，手续齐全。项目目标与规划内容衔接协调。

本项目按照桓台县总体规划的要求细致规划，合理布局，精心设计，拟建功能齐全、设施完备、交通便利、环境优美的小区住宅，提高土地使用率。通过合理的设计，可保证有较高的使用率，并与邻近建筑物错落有致，疏密合适，完全可保证通风、日照采光的要求。项目场地四周有完备的市政设施，周边交通便利，项目符合桓台县总体规划要求。

项目投资合规性结论：合规。

5、项目成熟度

近年来，我县棚改项目陆续开展，积累大量棚改建设项目经验，棚

改项目各方面规划建设更加成熟、更加定型，将为桓台县房地产领域可持续发展构建强大保障。

6、项目资金来源和到位可行性

该项目建设投资为 403,475.10 万元。承办单位自有资金 195,275.10 万元，已发行专项债券 157,100.00 万元，本期项目拟申请使用已发行的马桥化工产业园公共基础设施配套项目专项债券募集资金 10,400.00 万元，后续拟发行专项债券 40,700.00 万元。承办单位将尽快落实好建设资金来源，积极争取与之回收年限匹配的地方政府专项债券资金支持，为工程顺利实施做好资金的准备。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入

项目收入来源为棚户区改造后腾空土地的出让收入。项目收入预测合理。

（2）项目成本

本项目住宅工程的建设成本是由征地及勘察设计及前期工程费、建筑及设备安装工程费、小区基础设施和非经营性公用配套建设费、管理费等因素构成，项目成本预测合理。

（3）项目收益

本项目收入主要是旧村腾空土地收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 365,185.03 万元，融资本息合计为 252,513.92 万元，项目收益覆盖项目

融资本息总额倍数达到 1.45。

8、债券资金需求合理性

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 365,185.03 万元，融资本息合计 252,513.92 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.45 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。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 项目偿债计划可行性

根据本项目资金筹措计划，建设期已发行专项债券 147,900.00 万元，其中：2019 年已发行 40,700.00 万元（2019 年 2 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.16%；2019 年 5 月已发行专项债券 25,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.40%；2019 年 8 月已发行专项债券 10,700.00 万元，期限 7 年，利率 3.33%；），2020 年 8 月已发行专项债券 45,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.25%，2021 年 10 月已发行专项债券 26,100.00 万元，期限 7 年，利率 3.19%，2022 年 2 月已发行专项债券 21,400.00 万元，期限 7 年，利率 3.02%；2024 年 4 月已发行专项债券 14,700.00 万元，期限 7 年，利率 2.38%；2024 年 8 月已发行专项债券 9,200.00 万元，期限 7 年，利率 2.12%；本期项目拟申请使用已发行的马桥化工产业园公共基础设施配套项目专项债券募集资金 10,400.00 万元，期限 7 年，利率 2.52%；后续拟发行专项债券 40,700.00

万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.70%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。项目总收益为 365,185.03 万元，融资本息合计 252,513.92 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.45 倍，计算结果表明，项目具有较强的偿债能力。

（2）风险点

存在的风险点是项目收入不能达到预期，每年付息压力较大或者不能正常还本付息。

（3）应对措施

应对措施是制定合适可行的项目建设方案，加快项目实施进度，争取提前完工，尽快实现投入使用。

10、绩效目标合理性

绩效目标内容完整，绩效目标明确、清晰；绩效目标的设定与部门职能、事业发展规划相关，并对绩效目标设定了相关的绩效指标，绩效指标细化、量化；资金规模与绩效目标匹配，在既定资金规模下，绩效目标适宜；绩效目标经过充分论证和合理测算。所采取的措施切实可行，并能确保绩效目标如期实现。

（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 365,185.03 万元，融资本息合计 252,513.92 万元，项目本息覆盖倍数为 1.45，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券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。