

# 滨州经济技术开发区康怡小区（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住房和城乡建设水务局

财政部门：滨州经济技术开发区财政局

2026 年 5 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

滨州经济技术开发区康怡小区（一期）项目

### （二）项目单位

项目单位名称：滨州经济技术开发区财金投资集团有限公司，公司成立于2017-12-29，法定代表人为时国滨，注册资本为70000万人民币，统一社会信用代码为91371600MA3MJEM39J。公司注册地址：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，公司经营范围：许可项目：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；建材经营与销售；受托管理股权引导基金及其他财政性资金。（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

2020年4月，山东展弘绿色低碳科技有限公司对该项目出具了《滨州经济技术开发区康怡小区（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济发展局对该项目出具了《关于滨州经济技术开发区康怡小区（一期）项目可行性研究报告的批复》滨开经社科〔2020〕3号。

### （四）项目主要建设内容

康怡小区（一期）项目包括拆迁滨州市经济技术开发区北任、来家、牛庙等城中村，拆迁区总占地面积457.34亩，拆迁总建筑面积323603.9 m<sup>2</sup>，拆迁总户数825户。新建集中安置小区1个，安置区规划总占地面积127.95亩，总建筑

面积 293529.5 m<sup>2</sup>，总安置套数为 1600 套。其中：住宅面积 205278.82 m<sup>2</sup>；配套服务建筑面积 3918.12 m<sup>2</sup>；幼儿园建筑面积 3938.6 m<sup>2</sup>；车库及储藏室面积 80393.96 m<sup>2</sup>。

#### （五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2020 年 4 月至 2027 年 5 月，项目现状房屋主体结构已完成，二次结构完成，建设进度达 71%。

### 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和规定；
- 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。

#### （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、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 145,900.00 万元，已发行专项债券 35,000.00 万元，本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，后期拟发行 22,000.00 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	204,900.00	100.00%	
一、资本金	145,900.00	71.21%	
（一）自有资金	145,900.00	71.21%	

(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）	59,000.00	28.79%	
（一）已发行专项债券	35,000.00	17.08%	
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00	0.97%	
（三）后续拟发行专项债券	22,000.00	10.74%	
（四）银行融资			

### 3、项目总投资、资本金到位情况

本项目总投资为 204,900.00 万元，其中：项目资本金已到位 39,000.00 万元，已发行政府专项债券 35,000.00 万元。

### 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 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	110,835.95	-	98,506.00	-	-	-	-
经营活动支出	B	8,501.85	-	7,569.32	-	-	-	-
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	102,334.10	-	90,936.68	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	204,900.00	17,000.00	5,000.00	5,000.00	10,000.00	10,000.00	19,000.00
流动资金支出	F		-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-204,900.00	-17,000.00	-5,000.00	-5,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-19,000.00
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	145,900.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	10,000.00	10,000.00	4,000.00
专项债券	I	59,000.00	12,000.00	-	-	-	-	15,000.00
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	59,000.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	12,287.80	-	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00
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	133,612.20	17,000.00	4,610.00	4,610.00	9,610.00	9,610.00	18,610.00
四、期初现金	P	-	-	-	90,546.68	90,156.68	89,766.68	89,376.68
期内现金变动	Q=D+G+O	31,046.30	-	90,546.68	-390.00	-390.00	-390.00	-390.00
五、期末现金	R=P+Q	31,046.30	-	90,546.68	90,156.68	89,766.68	89,376.68	88,986.68

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	-	-	-	-	-	12,329.95	-	-
经营活动支出	B	-	-	-	-	-	932.53	-	-
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	-	-	-	11,397.42	-	-
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	118,900.00	20,000.00						
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F	-118,900.00	-20,000.00						
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	86,900.00	20,000.00						
专项债券	I	32,000.00							
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	-	12,000.00	-	-	-	-	15,000.00	32,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	655.80	1,755.40	1,365.40	1,365.40	1,365.40	1,365.40	1,365.40	1,099.60
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	118,244.20	6,244.60	-1,365.40	-1,365.40	-1,365.40	-1,365.40	-16,365.40	-33,099.60
四、期初现金	P	88,986.68	88,330.88	74,575.48	73,210.08	71,844.68	70,479.28	80,511.30	64,145.90
期内现金变动	Q=D+G+O	-655.80	-13,755.40	-1,365.40	-1,365.40	-1,365.40	10,032.02	-16,365.40	-33,099.60
五、期末现金	R=P+Q	88,330.88	74,575.48	73,210.08	71,844.68	70,479.28	80,511.30	64,145.90	31,046.30

## （二）应付本息情况

### 1、债券融资

2020年7月已发行专项债券12,000.00万元，债券期限为7年，利率为3.25%，2025年3月已发行专项债券6,000.00万元，债券期限为7年，利率为1.88%，2025年5月已发行专项债券9,000.00万元，债券期限为7年，利率为1.70%，2026年2月已发行专项债券3,000.00万元，债券期限为7年，利率为1.77%，2026年4月已发行专项债券5,000.00万元，债券期限为7年，利率为1.73%，本期拟发行专项债券2,000.00万元，假设债券期限为7年，利率为4.00%，后期拟发行22,000.00万元，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）

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年偿还利息	本息合计
2020年		12,000.00		12,000.00	1.70%-4%		
2021年	12,000.00			12,000.00	1.70%-4%	390.00	390.00
2022年	12,000.00			12,000.00	1.70%-4%	390.00	390.00
2023年	12,000.00			12,000.00	1.70%-4%	390.00	390.00
2024年	12,000.00			12,000.00	1.70%-4%	390.00	390.00
2025年	12,000.00	15,000.00		27,000.00	1.70%-4%	390.00	390.00
2026年	27,000.00	32,000.00		59,000.00	1.70%-4%	655.80	655.80
2027年	59,000.00		12,000.00	47,000.00	1.70%-4%	1,755.40	13,755.40
2028年	47,000.00			47,000.00	1.70%-4%	1,365.40	1,365.40
2029年	47,000.00			47,000.00	1.70%-4%	1,365.40	1,365.40
2030年	47,000.00			47,000.00	1.70%-4%	1,365.40	1,365.40
2031年	47,000.00			47,000.00	1.70%-4%	1,365.40	1,365.40
2032年	47,000.00		15,000.00	32,000.00	1.70%-4%	1,365.40	16,365.40
2033年	32,000.00		32,000.00		1.70%-4%	1,099.60	33,099.60
合计		59,000.00	59,000.00			12,287.80	71,287.80

### （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102,334.10万元，融资本息合计71,287.80万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.44。

#### 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，结合滨城区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、项目绩效情况

## (一) 项目概况

滨州经济技术开发区康怡小区（一期）项目主管部门为滨州经济技术开发区住房和城乡建设和水务局，项目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 0.20 亿元用于项目建设。

## (二) 项目绩效目标

### 1、项目总体绩效目标

通过拆迁改造北任、来家、牛庙等城中村，建设集中安置小区，改善 825 户拆迁居民居住条件，提升城市面貌，完善公共服务设施（含幼儿园、社区服务等），实现“安居、宜居、乐居”的目标，促进区域城市化高质量发展。

### 2、2026 年绩效目标

2026 年项目绩效目标为完成室内外装饰装修工程的 90%，完成室外配套工程的 70%。

### （三）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）（修正）》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》指出：《规划》指出：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、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) 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。

### (5) 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。

### (6) 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。

## 2、项目实施的公益性

实施该区域综合改造，对改善居民生产生活环境、集约利用土地、提升区域形象、促进城市开发建设都具有重要意义。

## 3、项目实施的收益性

本项目建成后可通过土地出让现金流入实现。项目收益可观，能满足项目融资本息总额覆盖倍数，确保专项债券按时还本付息。

## 4、项目建设投资合规性

2020年4月16日，滨州经济技术开发区经济发展局对该项目出具了《关于滨州经济技术开发区康怡小区（一期）项目可行性研究报告的批复》滨开经社科〔2020〕3号。

## 5、项目成熟度

2020年4月16日，滨州经济技术开发区经济发展局对该项目出具了《关于滨州经济技术开发区康怡小区（一期）项目可行性研究报告的批复》滨开经社科〔2020〕3号。

## 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，

符合当前滨州经济技术开发区土地腾空市场现状。

(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

本项目总投资为 204,900.00 万元,其中拟发行地方政府专项债券 59,000.00 万元,约占项目总投资的 28.79%,其余由项目单位自筹解决。项目资本金比例为 71.21%,满足项目资本金不低于 20%的要求。

#### 9、项目偿债计划可行和偿债风险点

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。滨州经济技术开发区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,满足滨州经济技术开发区市场发展的需要。

(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滨州经济技术开发区的棚户区居民,以及滨州经济技术开发区整体经济发展。

(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

全市经济发展，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。

#### （四）评估结论

滨州经济技术开发区康怡小区（一期）项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量 102,334.10 万元，融资本息合计为 71,287.80 万元，项目本息覆盖倍数为 1.44 倍，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。