

东鲁家园二期项目实施方案

项目单位：诸城舜邦投资开发有限公司

财政部门：诸城市财政局

2026 年 2 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

东鲁家园二期项目

(二) 立项单位

1、项目单位名称：诸城舜邦投资开发有限公司

2、项目单位简介：诸城舜邦投资开发有限公司成立于2007年3月13日，注册资本10000万元，注册地位于山东省潍坊市诸城市繁荣东路261号，法定代表人为赵顺利。经营范围包括对新农村、小城镇及城乡一体化建设进行投资开发；房地产投资开发经营；房地产经纪；房地产营销策划；物业管理；房屋租赁；建筑工程、路桥工程、园林绿化工程施工；农业技术开发、转让、咨询服务；苗木培育、销售；果品、茶叶销售。

(三) 项目规划审批

本项目已完成项目登记单，项目代码：2018-370782-70-02-066303。总投资132100.00万元。

(四) 项目规模与主要建设内容

该项目总用地面积144250m²，总建筑面积339988.39m²，规划建设住宅楼30栋(西区共17栋，含11层13栋、17层4栋;东区共13栋，含11层5栋、17层8栋)，本项目根据立项批复情况【诸发改投资2018(76号)】实际建造套数为1994套，其中1500套列入省住建厅棚改计划，剩余494套未列入

省厅棚改计划；本项目实际投资 189800.00 万元，其中列入棚改计划总投资 132100.00 万元。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2020 年 1 月至 2026 年 12 月，项目目前已完成投资 115000.00 万元，建设进度达 90%。

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、《产业结构调整指导目录（2024 年本）》
- 3、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》
- 5、《中华人民共和国建筑法》
- 6、《中华人民共和国土地管理法》
- 7、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》
- 8、《山东省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》
- 9、《山东省关于解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》
- 10、《山东省人民政府办公厅关于进一步加快城市和国有工矿棚户区改造工作的通知》
- 11、《山东省城市房屋拆迁管理条例》（山东省人民代表

大会常务委员会公告第 88 号)

12、《潍坊市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》

13、建设单位提供的有关基础数据、资料

14、《东鲁家园二期项目可行性研究报告》

(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

本项目估算总投资 132100.00 万元，其中项目单位自有资金 26420.00 万元，发行专项债券 105680.00 万元。其中：已发行专项债券 59000.00 万元，本期拟发行专项债 10000.00 万元，后续拟发行专项债券 36680.00 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	132100.00	100.00%	
一、资本金	26420.00	20.00%	
（一）自有资金	26420.00		
（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）	105680.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	59000.00		
（二）本期拟发行专项债券	10000.00		
（三）后续拟发行专项债券	36680.00		
（四）银行融资			

3.项目总投资、资本金到位情况

本项目总投资 132100.00 万元，其中资本金 26420.00 万元（占项目总投资的 20.00%），项目资本金正在筹集中。

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

表 2: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	316145.94							
经营活动支出	B	115354.76							
支付的各项税费	C	-							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	200791.18	-					-	-
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	123225.50	3774.28	42774.29	22452.18	1886.18	1886.18	1886.19	48566.18
流动资金支出	F	-							
投资活动现金净流量	G=E-F	-123225.5	-3774.28	-42774.29	-22452.18	-1886.18	-1886.18	-1886.19	-48566.18
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	26420.00	3774.29	3774.29	3774.29	3774.29	3774.29	3774.29	3774.29
专项债券	I	105680.00		39000.00	20000.00			-	46680.00
银行借款	J	-							
偿还债券本金	K	105680.00							
偿还银行借款本金	L	-							
支付债券利息	M	23019.50		-	1322.10	1888.10	1888.10	1888.10	1888.10
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	3400.50	3774.29	42774.29	22452.19	1886.19	1886.19	1886.19	48566.19
四、期初现金	P		-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
期内现金变动	Q=D+G+O	80966.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、期末现金	R=P+Q		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续表：

项目/年度	公式	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	-	141871.49	-	-			174274.45
经营活动支出	B		51780.04					63574.72
支付的各项税费	C					-	-	
经营活动现金净流量	D=A+B-C	-	90091.45	-	-	-	-	110699.73
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=E-F	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	3288.50	-3288.5					
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K		39000.00	20000.00		-	-	46680.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	3288.50	3288.50	1966.40	1400.40	1400.40	1400.40	1400.40
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	-	-45577	-21966.4	-1400.4	-1400.4	-1400.4	-48080.4
四、期初现金	P	0.00	0.00	44514.45	22548.05	21147.65	19747.25	18346.85
期内现金变动	Q=D+G+O	-	44514.45	-21966.4	-1400.4	-1400.4	-1400.4	62619.33
五、期末现金	R=P+Q	0.00	44514.45	22548.05	21147.65	19747.25	18346.85	80966.18

（二）应付本息情况

1. 专项债券

本项目 2021 年 11 月已发行专项债券 39000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 3.39%；2022 年 1 月已发行专项债券 20000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.83%；本期拟发行专项债券 10000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.00%；2026 年后续拟发行专项债券 36680.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.00%；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。

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
2021 年		39000.00		39000.00	实际利率 3%	-	-
2022 年	39000.00	20000.00		59000.00	实际利率 3%	1322.10	1322.10
2023 年	59000.00			59000.00	实际利率 3%	1888.10	1888.10
2024 年	59000.00			59000.00	实际利率 3%	1888.10	1888.10
2025 年	59000.00			59000.00	实际利率 3%	1888.10	1888.10
2026 年	59000.00	46680.00		105680.00	实际利率 3%	1888.10	1888.10
2027 年	105680.00			105680.00	实际利率 3%	3288.50	3288.50
2028 年	105680.00		39000.00	66680.00	实际利率 3%	3288.50	42288.50
2029 年	66680.00		20000.00	46680.00	实际利率 3%	1966.40	21966.40
2030 年	46680.00			46680.00	实际利率 3%	1400.40	1400.40
2031 年	46680.00			46680.00	实际利率 3%	1400.40	1400.40
2032 年	46680.00		-	46680.00	实际利率 3%	1400.40	1400.40
2033 年	46680.00		46680.00	-	实际利率 3%	1400.40	48080.40
合计		105680.00	105680.00			23019.50	128699.50

（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 200791.18 万元，融资本息合计 128699.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.56。

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

1、工期

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2、工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的基础设施项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

3、征地风险

部分被补偿人对改造项目拆迁补偿标准存在过高的期望，缺乏对改造项目足够的理解和认识，因此在房屋补偿问题上往往会与开发单位意见不一，不配合拆迁工作的开展。另外，可能会存在其他非改造项目当事人采取购买“补偿”权利的方式，介入到抵制改造、拒绝搬迁的活动中来，从而滋事生非，扰乱项目进展，阻碍改造项目的顺利进行。受到征地拆迁进程慢的影响，建设开发进程可能无法按照计划进行，影响还本付息。

4、资金管理不规范风险

债券发行期限较长，采用按年付息，到期一次还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

5、政策风险

目前国家政策大力支持项目的进行，地方政府也积极响应

国家政策，在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和相关政策的调整可能会影响棚户区改造工程的实施，不排除在一定时期内对项目经营环境和收入产生不利影响的可能性。

6、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（二）与项目收益相关的风险

1、数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2、运营成本增加风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

项目建成后的运营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运营效益。

六、项目绩效情况

（一）项目概况

东鲁家园二期项目主管部门为诸城市发展和改革局，项目单位为诸城舜邦投资开发有限公司，本次拟申请专项债券10000.00万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

1、项目总体绩效目标详细描述

（1）预期产出

构建适配诸城市城市更新发展的棚改安置保障体系，形成“居住安置+配套建设+土地盘活”的棚改项目全流程运营模式。依托规划用地实施标准化建设，完成244538.5平方米建筑工程，打造1500套符合棚改计划的安置住房，同步配套建设地下车库面积85957.68平方米，地下储藏室面积30000.64平方米，实现安置住房的居住品质与公共配套的服务效能协同提升。建成功能完善、配套齐全的标准化棚改安置社区，完成项目地块的腾空整理并形成可出让的经营性土地资源，通过腾空土地出让实现项目收益的良性闭环。全面改善棚改区域居民的居住条件与生活品质，提高城市土地集约利用效率，推动区域城市空间优化与功能提质，为地方民生保障与城镇化建设提供棚改项目实施的示范样板。

（2）融资成本

拓宽绿色金融融资渠道，通过绿色信贷、绿色债券等市场化方式筹措资金，争取政策支持下的低成本融资额度。优化融资结构，合理搭配长期与短期资金，平衡资金成本与使用效率。建立精细化成本管控机制，严格控制融资过程中的各类费用，将融资成本维持在行业合理区间，保障项目资金投入的经济性与可持续性。

（3）偿债风险

建立健全风险预警与防控体系，精准预判政策调整、市场波动等潜在风险因素。通过多元化收益模式保障现金流稳定，降低对单一收入来源的依赖。合理规划偿债计划，匹配项目收益周期与偿债节奏，预留充足的偿债准备金。加强与融资方的动态沟通，及时调整资金运作策略，确保按期足额履行偿债义务，有效防范债务违约风险。

（4）综合效益

环境效益：通过对老旧棚户区的整体改造，优化区域空间布局，增加绿化与公共活动空间，提升片区人居环境质量与生态宜居水平，推动城市建成区环境面貌的整体提档。

经济效益：提升土地利用效率与资产价值，带动周边区域基础设施配套升级及房地产、建材等相关产业发展；同时土地出让收益可反哺地方城市更新与民生工程建设，形成“棚改-

土地盘活-城市发展”的经济联动效应，为地方经济可持续发展注入动力。

社会效益：大幅改善棚户区居民居住条件，提升居民生活便利性与幸福感，助力城市更新进程，增强市民对城市发展的认同感与归属感，维护社会和谐稳定。

2、2026 年项目绩效目标

2026 年作为项目收官决胜年度，聚焦工程收尾与成果落地，推动项目全面竣工交付与综合效益充分释放。

（1）当年建设内容

推进剩余安置房主体工程收尾及室内外装修施工，完成屋面防水、门窗安装等关键工序。

竣工交付配套市政管网（给排水、供电、燃气）、社区服务中心、幼儿园、便民商业网点等公共服务设施。

开展居民回迁安置全流程服务（资格审核、选房配租、入住衔接），完成项目竣工验收与备案。

（2）当年预期产出

安置房达到交付标准，累计完成规划总户数回迁安置，入住率不低于 95%。

配套公共服务设施全部投入使用，满足居民教育、医疗、购物、休闲等基本生活需求。

建立完善的小区物业服务体系、基础设施运维机制及社区

治理框架，实现规范化管理。

项目通过规划、消防、环保等专项验收及综合竣工验收，档案资料完整归档。

（3）当年预期效益

棚改居民住房条件显著改善，彻底告别老旧危房，居住安全性、舒适性大幅提升。

回迁区域公共服务配套完善，居民生活便利度、幸福感显著增强，社区凝聚力提升。

老旧片区城市面貌全面更新，基础设施短板补齐，推动区域人居环境与城市形象整体升级。

带动后期社区服务、物业运维等就业岗位稳定增长，助力社会和谐稳定，释放棚改民生保障与城市更新双重价值。

（三）事前绩效评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）政策相关性

①《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》中指出：优化保障性住房供给，强化城镇低收入住房困难家庭住房保障，更好满足住房困难且收入不高的工薪群体基本住房需求，逐步解决新市民、青年等群体的阶段性住房困难。加强保障性住房全流程管理，健全申请、轮候、配租配售、使用、退出等管理机制。探索配租型、配售型保障性住房房源

有序转换和统筹使用。深化住房公积金制度改革，扩大使用范围，支持灵活就业人员参加住房公积金制度。

强化品牌引领、标准升级、新技术应用，稳定大宗消费，促进消费品更新换代，满足多层次消费品需求。因城施策优化房地产政策，多管齐下稳定预期，充分释放刚性和改善性住房需求潜力，支持老旧房屋适老化改造和智能化升级。深化汽车消费从购买管理向使用管理转变，完善充换电、停车场等基础设施，拓展汽车改装、租赁等后市场消费。支持汽车、电子产品、家电家具等回收体系建设，规范二手商品流通秩序。实施数字消费提升行动，推动智能新产品应用，制定智能家居互联互通标准，推广柔性化定制化消费品生产模式。发展绿色消费，积极推广绿色低碳产品。培育中高端消费新增长点，推动老字号、国货潮牌做精做强，发展周边衍生品消费，积极推进首发经济。

②《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》中指出：大规模推进保障性安居工程建设，是党中央、国务院为推动科学发展、加快转变经济发展方式、保障和改善民生采取的重大举措。为贯彻落实党中央、国务院的决策部署，全面推进保障性安居工程建设，进一步加强和规范保障性住房管理，加快解决中低收入家庭住房困难，促进实现住有所居目标。

根据实际情况继续安排经济适用住房和限价商品住房建设。规范发展经济适用住房，严格执行建设标准。房价较高的城市，要适当增加经济适用住房、公共租赁住房、限价商品住房供应。

要把保障性住房建设作为城乡规划和土地利用总体规划的重要内容，提出明确要求，合理安排布局，严格执行抗震设防和建筑节能等强制性标准。保障性住房实行分散配建和集中建设相结合。集中建设保障性住房，应当充分考虑居民就业、就医、就学、出行等需要，加快完善公共交通系统，同步配套建设生活服务设施。保障性住房户型设计要坚持户型小、功能齐、配套好、质量高、安全可靠的要求，合理布局，科学利用空间，有效满足各项基本居住功能，鼓励通过公开招标、评比等方式优选户型设计方案。

③《山东省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》中指出：建设高品质现代城市。坚持城市内涵式发展，创新治理模式，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。实施激发产业创新活力专项行动，提升城市产业创新策源力，建设创新型产业社区、商务社区。高质量开展城市更新行动，稳步推进老旧小区、城中村和危旧房改造，开发高品质住宅，建设完整社区，建立可持续的城市建设运营投融资体系。高效利用城市地下空间。加快城市生态空间保护修复，

健全城市公园、绿道网络和慢行交通系统。完善城市体检制度，加强地下综合管廊、老旧管线、排水防涝设施改造升级，守护好交通物流、供电供水、信息通信、燃气管道等城市生命线。赓续保护城市文脉和自然景观，涵养城市精神，塑造彰显中华美学和时代风尚的城市特色风貌。完善城市管理体制和运行服务平台，提升城市智能化精细化管理水平。支持威海打造高品质宜居宜业宜游精致城市。

④符合《潍坊市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》中指出：全面提升城市功能品质。坚持外塑风貌、内铸灵魂，加强城市界面的精细化引导管控，健全城市体检体系，增强城市安全韧性，推进“绣花”式治理升级，着力建设人民满意的首善之城。高质量开展城市更新行动，稳步推进老旧小区、街区、厂区、城中村和城市基础设施改造，建立可持续的城市建设运营投融资体系。完善社区养老托育、家政便民、文化体育等嵌入式服务设施，推进无障碍设施改造，打造“一老一小”代际融合完整社区。持续改善城市生态环境，实施“绿动融合·千园之城”等工程，增加多样化公园，深入推进城市绿道网络建设，增加城市绿量和生态容量，开发休闲、社交、运动、游乐等复合功能，推广共享绿色公共空间新模式。强化市政公用事业服务能力，实现清洁取暖全覆盖，建成运行智慧燃气管理系统，持续提升中心城区再生水利用率。全力优化城市路网

结构，适时启动“九横七纵一连”城市快速路系统建设，构建开放、循环、畅达、高效的城市路网。创新开展全要素示范路建设，统筹实施“两块板”改造、“落土扩穴”“疏绿透美”“拐弯抹角”等“微改造”。全域建设海绵城市，推进海绵型建筑与小区、道路与广场、公园与绿地建设，确保建成区 80% 以上面积达到海绵城市建设要求。全面梳理管控地下空间资源，健全地下管线综合协调机制，逐步建立城市数字化档案。

项目与国家及省、市、区相关行业宏观政策和发展规划相关。

（2）职能相关性

中国棚户区改造安置住房实行原地和异地建设相结合，以原地安置为主，优先考虑就近安置；异地安置的，要充分考虑居民就业、就医、就学、出行等需要，在土地利用总体规划和城市总体规划确定的建设用地范围内，安排在交通便利、配套设施齐全地段。市、县人民政府应当结合棚户区改造规划、城市规划、产业发展和群众生产生活需要，科学合理确定安置住房布局。要统筹中心城区改造和新城新区建设，推动居住与商业、办公、生态空间、交通站点的空间融合及综合开发利用，提高城镇建设用地效率。鼓励国有林区（林场）、垦区（农场）棚户区改造在场部集中安置，促进国有林区、垦区小城镇建设。

东鲁家园二期项目是改善居民居住条件和环境的需要。

（3）需求相关性

本项目的建设具有以下几点必要性：

①项目建设是改善居民居住条件和环境的需要

进一步改善群众居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。进一步深化经济体制改革，集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高居民经济收入。进一步深化社会公共管理体制改革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。

②项目建设是节约土地的需要

通过本项目的实施，将充分挖掘该地块原有土地的潜力，大大提高土地利用效率，盘活现有存量土地，实现有限土地资源的“再生”利用，达到从严控制建设用地总量，土地节约集约利用的目的，为诸城市未来发展提供可观的用地保障。

③项目建设是促进经济社会协调发展、维护社会和谐稳定的有效途径

本项目的建设既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，减少不稳定因素，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

本项目的建设符合各级建设发展规划的要求,是其精神和发展原则的具体贯彻和落实,是一项实实在在的民生工程。

2. 项目实施的公益性

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程,是改善贫困家庭生活条件的最直接措施,能充分体现党和国家对困难家庭的深切关怀和帮助,让他们感受到当给予的温暖和爱护。搞好棚户区的改造,既能让忧居的贫困家庭体会到优居的快乐,也能充分展示出党利民为民的良好形象。棚户区改造,首先得益的就是棚改家庭,时期生活环境得到极大的改善。同时,各个棚改地区可以扩大就业面,使得周围的居民有更多的就业机会。而且,棚改后地区的治安得到改善,群众的人生财产安全得到切实的保障,群众的业余生活得到进一步的提升。

诸城市按照城市农村一起美化,家庭社会一同共建的思路,扎实推进人居环境整治与创建文明城市协调发展,美丽乡村建设与乡村振兴战略同步实施,使诸城市在花园人居、诗画田园中绘就美好画卷。诸城市紧抓机遇、转变方式、促进发展,乘上城乡、三产融合发展的快车,向着产业兴盛、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的目标大步迈进。

安置房的配套设施事关群众的生活质量,为了改善人居环境,让群众共享社会发展成果,从低矮破旧、脏乱狭小的

棚户区，到宽敞明亮、配套齐全的新楼房；从“忧居”到“优居”，让百姓的“新房梦”走向现实。

3. 项目实施的收益性

根据《东鲁家园二期项目可行性研究报告》，项目建成后，通过土地集约利用提升了土地资产价值，还能带动周边建材、房地产等相关产业发展，形成“政策补贴+土地增值+产业联动”的多元收益模式，整体具备较强的收益可行性与可持续性。

4. 项目投资合规性

（1）投入成本合理性

根据《东鲁家园二期项目可行性研究报告》，本项目依据以下几个方面来进行投资估算；

国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；设备生产厂家的近期报价资料，并考虑运输费用和一定程度的上浮因素；项目建设单位提供的总体规划资料等。结合当地建材市场价格，参考建筑工程预算测定。项目投入成本合理，成本测算依据充分。

（2）成本控制措施有效性

为严格控制项目前期的成本投入，主要制定了以下措施：

①人工成本控制

加强项目部管理水平，选用劳务水平较高的队伍，确保有效用工；

制定科学、合理的施工方案，减少无效用工；

尽量采用新材料、新技术、新工艺，提高劳动效率。

②机械成本控制

对于机械费用的支出，应“确保不赔，稍有盈余”，积极地进行机械成本的控制。具体如下：

在机械台班定额的标准上，结合市场行情，确定合理的机械租赁价格，可通过招标竞争形式，择优选择；

根据合理的施工方案，最大限度地缩短机械的使用周期，最大限度地发挥机械地使用率，防止机械闲置或机械工作任务不饱满，降低机械租赁的成本支出；

保管、维护好租赁来的机械，防止损毁，避免赔偿。

③材料成本控制

在工程制造过程中，材料的消耗占了整个工程成本的 65% 左右，因此，加强材料成本的控制是提高工程施工利润最有效、最直接的方法。

材料采购成本控制主要通过对材料的价格、质量、数量三个方面进行控制。第一，按照工程的实际需用量，制定详细、准确的材料采购计划，最大限度地控制材料采购费用的支出；第二，材料的采购尽可能从厂家或厂家代理商手里直接采；第三，材料保管人员在材料进场时，一定要认真核实实际进场材料的质量和数量是否与所要采购的材料相一致，特别是大体积

的灰、砂、石之类的材料，质量和数量均不易核准，这就要求材料保管人员必须具备一定的专业素质，熟练掌握相关的材料知识。

5. 项目成熟度

项目目前已取得立项、环评、节能、规划、国土、财政配套等前期批复要件，建设条件完善成熟。

6. 项目资金来源和到位可行性

总投资 132100.00 万元，申请地方政府专项债券 105680.00 万元，项目单位自筹 26420.00 万元，资金来源渠道符合相关规定；根据《东鲁家园二期项目可行性研究报告》，资金筹措程序较科学规范，相关论证程序较完善。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入合理性

根据《东鲁家园二期项目可行性研究报告》，本项目营业收入为腾空土地收入。

（2）项目成本合理性

根据《东鲁家园二期项目可行性研究报告》，本项目的成本构成主要包括：原辅材料费、动力费、工资及福利费、修理费、其他费用。其中，动力费取值单价为参照国家相关能源收费标准计取；工资及福利为参照诸城市服务行业人员的现行平均工资及福利拟定的；修理费按建筑物折旧费用进行取值；其

他费用为参照相关行业经验数据进行计取。

(3) 项目收益合理性

根据《东鲁家园二期项目可行性研究报告》，本项目在相关行业收益测算的合理范围内。

8. 债券资金需求合理性

依据《东鲁家园二期项目可行性研究报告》，本项目总投资金额为 132100.00 万元，根据项目前期相关规划，从实际出发，拟定发债额度为 105680.00 万元，符合国家及山东省对于政府专项债申报的相关要求；《可行性研究报告》对债券资金需求，关论证程序较完善。

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《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》最低资本金比例大于 20% 的。项目资金来源为资本金和发行地方政府专项债券。其中，项目资本金 26420.00 万元，由项目单位自筹解决，资本金比例 20.00%；发行地方政府专项债券 105680.00 万元，其中 2021 年 11 月已发行专项债券 39000.00 万元，期限 7 年，2022 年 1 月已发行专项债券 20000.00 万元，期限 7 年，本期拟发行专项债券 10000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.00%；后期拟发行专项债券 36680.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.00%。在债券存续期每

半年支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息，还本付息资金来源为项目中腾出土地的出让收入。

项目偿债计划明确，偿债资金来源有保障，因此偿债计划可行。

（2）偿债风险可控性

依据《东鲁家园二期项目可行性研究报告》，本项目的主要风险点为现金流不稳定导致的不能按时还本付息；为及时应对相关偿债风险的发生，聘用专业的财务团队对项目运营过程中的财务情况进行全面把控，降低成本，将收益最大化。

10. 绩效目标合理性

（1）目标明确性

本项目绩效目标设定明确，基本覆盖了预期的产出及效益情况，与诸城市长期规划目标、年度工作目标相一致；受益群体为国内外物流企业及社会公众，定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理性

本项目绩效目标与项目预计解决的问题及现实需求相匹配；绩效指标分别从产出、效益和满意度三个方面进行细化、量化，指标值设置合理。

（四）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

200791.18 万元，项目债券本息合计 128699.50 万元，本息覆盖倍数为 1.56，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。