

潍坊市诸城市诸城市栗元片区棚户区改造项目
(沙戈庄) 实施方案

项目单位：诸城市龙城建设投资集团有限公司

财政部门：诸城市财政局



2026 年 8 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

诸城市栗元片区棚户区改造项目（沙戈庄）

(二) 立项单位

项目立项单位为诸城市龙城建设投资集团有限公司。

诸城市龙城建设投资集团有限公司成立于 2013 年 05 月 16 日，经营范围包括对城区土地进行治理和整治，山区开发，挖潜整治，城乡基础设施改造，建筑工程施工，市政工程施工，水利水电工程施工，道路桥涵工程施工，河湖整治工程施工，机械挖运土方；污水处理工程施工；地下管网及污水处理厂的经营与管理。

(二) 项目规划审批

该项目取得山东省备案证明，项目代码：2020-370782-47-01-140431，项目总投资 87000.0 万元。

(四) 项目规模与主要内容

该项目为棚户区改造工程项目，沙戈庄拆迁占地面积为 314 亩，项目拆迁户数为 650 户，项目拆迁户全部采用原地房屋安置。项目安置区总用地面积 52500 平方米(78.75 亩)，总建筑面积 181413 平方米，其中地上建筑面积 141501 平方米，包括住宅建筑面积 134245 平方米，商业建筑面积 4256 平方米，幼儿园建筑面积 3000 平方米；地下建筑面积 39912 平方米，包

括储藏室 12700 平方米，车库 27212 平方米。项目建设 20F 住宅楼 1 栋，23F 住宅楼 3 栋，27F 住宅楼 6 栋，27F 商住楼 3 栋，3F 幼儿园 1 栋。设计住宅总(套)数 1300 套，设计停车位 1300 个。

(五) 项目建设期限

项目建设期 61 个月，预计工期为 2021 年 11 月 10 日至 2026 年 12 月 31 日。项目目前已完成便民服务设施、幼儿园和部分住宅楼建设工作，建设进度达 80%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

1、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

2、《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

3、《潍坊市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

4、《诸城市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

5、《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)；

6、《山东省市政工程消耗量定额》、《山东省市政工程价目表》、《山东省市政工程费用表》；

- 7、潍坊市材料预算价格和本地类似工程造价；
- 8、现行投资估算的有关规定；
- 9、《诸城市栗元片区棚户区改造项目（沙戈庄）》可行性研究报告；
- 10、建设单位提供的其他资料。

（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 87000.00 万元，其中，项目单位自有资金 17400.00 万元，项目发行专项债券总额 69600.00 万元，已发行专项债券 37800.00 万元，本期拟发行专项债券 16000.00 万元，后续发行专项债券 15800.00 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	87000.00	100.00%	
一、资本金	17400.00	20.00%	
（一）自有资金	17400.00	20.00%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
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	69600.00	80.00%	
1、已发行专项债券	37800.00		
2、本期拟发行专项债券	16000.00		
3、后续拟发行专项债券	15800.00		
（四）银行融资			

3、项目总投资、资本金到位情况

项目总投资 87000.00 万元，其中资本金 17400.00 万元，经核实已落实到位。

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	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	163,239.37						
经营活动支出	B	57,440.02						
支付的各项税费	C	-						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	105,799.35						
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	83,722.74	2,900.00	40,700.00	2,900.00	1,807.58	1,807.58	33,607.58
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=E-F	-83,722.74	-2,900.00	-40,700.00	-2,900.00	-1,807.58	-1,807.58	-33,607.58
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	17,400.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00
专项债券	I	69,600.00	-	37,800.00			-	31,800.00
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	69,600.00						
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	14,324.94	-	-	-	1,092.42	1,092.42	1,092.42
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	3,075.06	2,900.00	40,700.00	2,900.00	1,807.58	1,807.58	33,607.58
四、期初现金	P		-	-	-	-	-0.00	-0.00
期内现金变动	Q=D+G+O	25,151.67	-	-	-	-0.00	-0.00	-
五、期末现金	R=P+Q		-	-	-	-0.00	-0.00	-0.00

续表 5 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

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	5,908.26		72,207.22	-			85,123.89
经营活动支出	B			26,369.18				31,070.84
支付的各项税费	C					-	-	
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,908.26	-	45,838.04	-	-	-	54,053.05
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							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K		-	37,800.00		-	-	31,800.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	2,046.42	2,046.42	2,046.42	2,046.42	954.00	954.00	954.00
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	-2,046.42	-2,046.42	-39,846.42	-2,046.42	-954.00	-954.00	-32,754.00
四、期初现金	P	-0.00	3,861.84	1,815.42	7,807.04	5,760.62	4,806.62	3,852.62
期内现金变动	Q=D+G+O	3,861.84	-2,046.42	5,991.62	-2,046.42	-954.00	-954.00	21,299.05
五、期末现金	R=P+Q	3,861.84	1,815.42	7,807.04	5,760.62	4,806.62	3,852.62	25,151.67

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2022 年 6 月已发行专项债券 37,800.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.89%；本期拟发行专项债券 16,000.00 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 15,800.00 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 本项目本期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				-	实际利率/3.0%	-	-
2022 年	-	37,800.00		37,800.00	实际利率/3.0%	-	-
2023 年	37,800.00			37,800.00	实际利率/3.0%	-	-
2024 年	37,800.00			37,800.00	实际利率/3.0%	1,092.42	1,092.42
2025 年	37,800.00			37,800.00	实际利率/3.0%	1,092.42	1,092.42
2026 年	37,800.00	31,800.00		69,600.00	实际利率/3.0%	1,092.42	1,092.42
2027 年	69,600.00			69,600.00	实际利率/3.0%	2,046.42	2,046.42
2028 年	69,600.00			69,600.00	实际利率/3.0%	2,046.42	2,046.42
2029 年	69,600.00		37,800.00	31,800.00	实际利率/3.0%	2,046.42	39,846.42
2030 年	31,800.00			31,800.00	实际利率/3.0%	2,046.42	2,046.42
2031 年	31,800.00			31,800.00	实际利率/3.0%	954.00	954.00
2032 年	31,800.00		-	31,800.00	实际利率/3.0%	954.00	954.00
2033 年	31,800.00		31,800.00	-	实际利率/3.0%	954.00	32,754.00
合计		69,600.00	69,600.00			14,324.94	83,924.94

（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 103,542.83 万元，融资本息合计 83,924.94 万元，项目净现金流覆盖融资本

息的覆盖倍数为 1.23。

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

项目在施工期对自然环境和生态环境都会产生一定的污染。大量取土会破坏土地的原有自然结构，此外，施工机械噪声影响当地居民生活。要采取必要措施使负面影响降到最低。该项目为市政配套工程，所以在运营期不存在负面影响。

（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，项目产量减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2、运营成本增加风险

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安全运营及运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

诸城市栗元片区棚户区改造项目（沙戈庄）主管部门为诸城市住房和城乡建设局，项目单位为诸城市龙城建设投资集团有限公司，项目发行专项债券总额 69600.00 万元，已发行专项债券 37800.00 万元，本期拟发行专项债券 16000.00 万元，后续发行专项债券 15800.00 万元，用于项目建设。

（二）项目绩效目标

1、总体绩效目标

诸城市栗元片区棚户区改造项目（沙戈庄）总体绩效目标为改善诸城市城区市政配套条件，为居民提供更好的市政供应，改善生活条件。

（1）预期产出

项目位于项目建设地点位于诸城市兴华西路以南，沙戈庄小学以东，项目总占地面积 78.75 亩，原土地为集体建设用地，安置区占地面积 78.75 亩，可腾空二类居住用地、商业服务业设施用地约 525 亩，周边土地成交价格 243.14 万每亩计算，土地价格增速方面，诸城市 2023 年、2024 年、2025 年 GDP

增长率分别为 3.11%、8.50%、2.40%，近三年平均值 4.67%。
 本次预测，分别以诸城市近三年 GDP 平均增长率的 100%、
 90%、80%预测土地价格的增长。

具体如下：

增长率	基期	土地价格（万元/亩）				
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
近三年 GDP 平均 增长率的 100%	243.14	278.81	291.83	305.46	319.73	334.66
近三年 GDP 平均 增长率的 90%	243.14	275.08	286.63	298.67	311.21	324.28
近三年 GDP 平均 增长率的 80%	243.14	271.45	281.60	292.13	303.06	314.39

假设本期债券募集资金投资项目改造的未出让地块土地
 自债券存续期第一年开始土地挂牌交易，假设 2029 年出让腾
 空土地总面积的 50%，剩余的 50%土地于最后一年出售完毕；

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中的项目
 资本金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以诸城市
 GDP 目标增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，
 债券存续期第 7 年土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成
 本、政府收益、政策性基金的情况，可用于资金平衡土地相关
 收益情况如下：

本项目各年预计运营现金流入如下表 单位：（万元）

序号	项目	金额		
		接近三年 GDP 平均增长率的 100% 计算土地价格增长	接近三年 GDP 平均增长率的 90% 计算土地价格增长	接近三年 GDP 平均增长率的 80% 计算土地价格增长
一	土地出让金	161,036.94	157,331.11	153,783.11
1	可出让土地面积（亩）	525.00	525.00	525.00
2	预计土地单价（万元/亩）	334.66	324.28	314.39
二	其他收入	5,908.26	5,908.26	5,908.26
三	扣减项目合计	58,788.94	57,440.02	56,148.54
1	农业土地开发资金	245.00	245.00	245.00
2	国有土地收益基金	8,051.85	7,866.55	7,689.16
3	土地出让费用	3,220.73	3,146.62	3,075.66
4	教育资金	15,757.12	15,393.95	15,046.24
5	农田水利建设资金	15,757.12	15,393.95	15,046.24
6	城镇廉租住房保障资金	15,757.12	15,393.95	15,046.24
四	用于资金平衡的土地收益	108,156.26	105,799.35	103,542.83

（2）融资成本

项目成本费用主要包括农业土地开发资金、国有土地收益基金、土地出让费用、教育资金、农田水利建设资金、城镇廉租住房保障资金等。

本项目各年预计运营现金流出如下表 单位：（万元）

序号	项目	金额		
		接近三年 GDP 平均增长率的 100% 计算土地价格增长	接近三年 GDP 平均增长率的 90% 计算土地价格增长	接近三年 GDP 平均增长率的 80% 计算土地价格增长
一	土地出让金	161,036.94	157,331.11	153,783.11
1	可出让土地面积（亩）	525.00	525.00	525.00
2	预计土地单价（万元/亩）	334.66	324.28	314.39
二	其他收入	5,908.26	5,908.26	5,908.26

序号	项目	金额		
		接近三年 GDP 平均增长率的 100% 计算土地价格增长	接近三年 GDP 平均增长率的 90% 计算土地价格增长	接近三年 GDP 平均增长率的 80% 计算土地价格增长
三	扣减项目合计	58,788.94	57,440.02	56,148.54
1	农业土地开发资金	245.00	245.00	245.00
2	国有土地收益基金	8,051.85	7,866.55	7,689.16
3	土地出让费用	3,220.73	3,146.62	3,075.66
4	教育资金	15,757.12	15,393.95	15,046.24
5	农田水利建设资金	15,757.12	15,393.95	15,046.24
6	城镇廉租住房保障资金	15,757.12	15,393.95	15,046.24
四	用于资金平衡的土地收益	108,156.26	105,799.35	103,542.83

(3) 偿债风险

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,项目对营业收益较为敏感,如果市场供需态势发生较大变化,项目需求减少,将会对项目的收益带来一定风险。

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。

(4) 应对措施

在防范偿债风险方面,大力开拓市场,积极创新营销策略。同时,不断提升运营管理水平,提高服务质量,减少因人员、管理因素造成的风险。

2、2026 年项目绩效目标

项目 2026 年主要进行未完工住宅楼主体建设，将有效改善诸城市居住条件，为居民提供更好的住房供应，改善生活条件。

（三）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家相关产业政策

根据国家发展改革委《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，本项目属于鼓励类第二十二项“城镇基础设施”中第 3 条“城市品质提升和住房保障：城镇园林绿化及生态小区建设，城市生态系统关键技术应用，城市照明系统智能化改造，保障性住房（含保障性租赁住房）建设、运营和管理，城乡社区基础服务设施及综合服务网点建设”的要求，属于国家鼓励发展的项目，符合国家产业政策。

（2）项目建设符合国家相关规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中指出：按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑

方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。

(3)项目的建设符合地方相关规划

《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中指出：强化城市载体功能。优化城市空间布局，统筹地上地下空间利用，建立功能混用、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式。实施城市更新行动，加快老旧小区、街区、厂区和城中村改造。增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。完善城市综合交通体系，加强城市停车场、公交站点和充电、加氢、加气等设施建设。建设海绵城市，完善城市防洪排涝设施体系，建设城市水循环系统。建设韧性城市，增强公共设施和建筑应对自然灾害能力，强化应急避难功能。加强社区养老、托育、医疗、体育、文化等服务设施建设，推动“15 分钟生活圈”全覆盖。建立成本合理、期限匹配、多元可持续的城市建设融资机制。

《潍坊市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中指出：推进以人为核心的新型城镇化。加快以县城为重要载体的城镇化建设，统筹城市规划、建设、管理，促进中心城市、县级城市和小城镇协调发展。加强老旧小区改造和保障性住房建设，完善城镇公共服务设施。坚持差异

化定位,推进六市两县特色发展,深化县域经济体制综合改革,促进县(市)域产业集聚、人口集中、发展集约,强化与中心城区以及县域之间联动,完善快速联系通道网。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,促进房地产市场平稳健康发展。推动城镇建设重心下沉,以小城市标准推进中心镇建设,“一镇一品”推进特色镇建设,构建中心镇、特色镇、农村社区协调发展格局。深化户籍制度改革,加快农业转移人口市民化。

围绕乡村振兴、胶东经济圈一体化、海洋强市、新型城镇化等战略实施,加大新基建、交通、能源、水利等重大基础设施建设。加快市政工程、公共安全、生态环保、卫生健康、物资储备、防灾减灾、民生保障等补短板、强弱项项目建设。完善地方政府专项债管理体系,稳妥开展基础设施领域不动产投资信托基金(REITs),创新基础设施投融资模式,盘活符合国家政策导向、投资收益率稳定且运行管理水平较好的优质存量资产,推动一批项目纳入国家试点范围,形成投资良性循环。

(4)项目的建设符合诸城市城市建设发展的需要

从国家城市发展战略角度来看,棚户区改造是一项即保民生,又能稳投资稳就业,还能拉动消费的多赢工程,通过棚户区改造,周边功能配套不全、物业管理缺失、小区环境脏乱差等群众反映强烈的城市管理“顽疾”得以解决,从而有效缓解城市管理的各种矛盾,助力居民生活环境和设施得到根本提升。

诸城市城市建设及经济发展较晚，尤其是沿河片区三期，棚户区改造任务重，区域发展不平衡现象明显，本项目的建设可以落实中央、山东省推动棚户区改造工作的要求，是促进地区城市建设和经济发展的典范。

(5)项目的建设是节约土地、优化城市规划布局的需要

土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。项目范围内存在着建筑密度大而容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象。棚户区改造是在土地利用总体规划和城市总体规划的基础上而开展的。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。

(6)项目的建设是保障和改善民生的举措

棚户区建筑物房屋结构简单，建筑密度较大，房屋使用年限较长，质量较差，基础实施简陋。片区内中居民多为中低收入者，对棚户区改造的呼声日益激烈。实施棚户区改造是保障和改善民生的重大举措，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善居住环境，共享改革成果，是党和政府爱民护民的重要措施。

(7)项目的建设是缓解城市土地紧张和房价上涨压力的润滑剂

棚户区改造能有效增加城市住宅供给，缓解房价上涨压力。棚户区占据核心城区，会出现土地利用效率低的问题，居民改善居住条件的诉求强烈。棚户区改造对于落后城区土地利用效率的提高、居民居住条件改善、住宅供应增加方面起积极推进的作用，意义显著。棚户区改造工程将有效缓解部分城市土地紧张、住房供应不足和房价上涨等压力。

(8)项目的建设是增加就业机会、优化“人才生态”的基石

棚户区改造能带动相关产业发展，尤其可以拉动建筑业的发展，还能推进区域经济上升、添加人员工作机会。项目建设可以推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，为企业发展提供机遇，为扩大就业环境增添岗位；项目建设将会营造城市的“宜居宜业”环境，打造“人才生态”；项目配套建设商品住房、配套设施用房，旨在提升城市环境品质，吸引高端人才加速集聚，为高端产业及人才的“生根发芽”打好基础。

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。

(1)项目的建设将加快推进诸城市棚户区改造的速度,提升城市形象

项目的实施将有效助推诸城市棚户区改造力度和城市形象提升,为诸城发展做出贡献;项目建设将极大改善片区的居住环境质量,创造可持续发展的空间;将大大提高片区城市土地利用率,为实现片区跨越式发展,经济的腾飞奠定基础。

(2)项目的建设是重大民生工程,也是民心工程

诸城市栗元片区棚户区改造项目(沙戈庄)是构建社会主义和谐社会、事关人民群众切身利益的重大民生工程,也是民心工程。项目建设有利于提高旧城区居民居住水平和生活质量,明显改善周边地区人居环境和生态质量,显著增强城市综合服务功能。

(3)项目的建设提高区域基础设施水平

由于目前该区域基础设施欠缺,配套设施不完善,对片区

开发有不利影响。本项目的建设是推进诸城市城市建设的必然措施，对促进城市建设、产业发展、激发片区活力有着重要的意义。

(4)项目的建设增加就业机会

本项目投资多、工程量大，工程本身建设就需要大量的技术和施工人员。同时，项目建成后将大大地改善所在地区的投资环境，带动周边地区土地利用开发，促进区域人口、产业、经济发展，从而直接和间接地为区域带来众多的就业机会。因此，本项目的建设将为当地居民创造大量的就业岗位，对缓解当地居民就业问题具有积极意义。

3、项目实施的收益性

该项目预期产生的现金流入主要来源于地块升值、安置补偿收入，可实现收入 163239.37 万元。

4、项目投资合规性

本项目建设符合国家的产业政策，各项建设条件落实，工程技术方案切实可行，节能、环保、消防及安全卫生措施有效，项目实施不会对周边环境造成不良影响，项目所需资金基本落实，预期经济效益和社会效益较好，因此本建设项目是可行的。

5、项目成熟度

项目目前已取得诸城市栗元片区棚户区改造项目（沙戈庄）备案证明，项目代码 2020-370782-47-01-140431，其他前

期手续正在办理中。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 87000.00 万元，其中，项目单位自有资金 17400.00 万元，项目发行专项债券总额 69600.00 万元，已发行专项债券 37800.00 万元，本期拟发行专项债券 16000.00 万元，后续发行专项债券 15800.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目收入成本收益数据及项目单位提供的资料进行预测，本项目收入、成本、收益预测数据较为合理。

8、债券资金需求合理性

本项目估算总投资 87000.00 万元，其中，项目单位自有资金 17400.00 万元，项目发行专项债券总额 69600.00 万元，已发行专项债券 37800.00 万元，本期拟发行专项债券 16000.00 万元，后续发行专项债券 15800.00 万元，期限 7 年，符合财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》（2020 年 12 月 9 日财库〔2020〕43 号）的要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目建成后，每年可产生稳定的现金流，能够满足偿债资金充足性的要求。

10、绩效目标合理性

《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标，项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。

（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为103,542.83万元，融资本息合计83,924.94万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.23，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。