# 东营市东营区
# 北王屋村居安置及开发项目
# 实施方案

项目单位：东营德邦置业有限公司

主管部门：东营区住房和城乡建设局

财政部门：东营区财政局

2026 年 10 月

## 一、项目基本情况

（一）项目名称

北王屋村居安置及开发项目

（二）立项单位

立项单位名称：东营德邦置业有限公司

东营德邦置业有限公司，成立于2024年1月30日，现持有东营市东营区市场监督管理局为其核发的《营业执照》，统一社会信用代码：91370502MAD9RP8F8K，类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），住所：山东省东营市东营区庐山路1188号华泰国际金融中心A座2112室，法定代表人：唐豪杰，公司注册资本：5000万元人民币，登记状态：在营（开业）企业。经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修；建筑物拆除作业（爆破作业除外）。（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）一般项目：工业设计服务；土地整治服务；商业综合体管理服务；园林绿化工程施工；工程管理服务；住宅水电安装维护服务；非居住房地产租赁；土石方工程施工；酒店管理；园区管理服务；土地使用权租赁；建筑工程用机械销售；市场营销策划；门窗销售；住房租赁；物业管理；房地产经纪；建筑材料销售；物业服务评估；集贸市场管理服务；柜台、摊位

出租；房地产评估；建筑工程机械与设备租赁；建筑装饰材料销售；房地产咨询；对外承包工程；房屋拆迁服务。（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）

（三）项目规划审批

（1）2024年6月4日，项目完成《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2406-370502-89-01-378719。

（2）2024年6月26日，东营市行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》（地字第370502202400010号），经研究，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

（3）2024年10月22日，东营市行政审批服务局颁发《建设工程规划许可证》（建字第3705002024GG0405492号），经研究，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

（4）2024年12月4日，东营市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》〔鲁（2024）东营市不动产权第0068065号〕，权利人：东营德邦置业有限公司，共有情况：单独所有，坐落：烟台路以南、太行山路以西，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：城镇住宅用地，面积：147942.00㎡，使用期限：2024年6月12日起2094年6月11日止。

（5）2024年12月9日，东营市东营区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号370502202412090101），经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

（6）2024 年 12 月 10 日，东营市东营区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号 3705022024120902 01），经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

（7）2025 年 4 月 16 日，东营市东营区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号 370502202504160101），经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

（8）2025 年 4 月 16 日，东营市东营区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号 370502202504160201），经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

（9）2025 年 6 月 25 日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅联合下发《关于公布 2025 年全省保障性住房、城中村改造和棚户区（城市危旧房）改造计划的通知》（鲁建住字〔2025〕2 号），本项目在改造计划中。

（10）2025 年 7 月 28 日，东营市住房和城乡建设管理局、东营市发展和改革委员会、东营市财政局联合下发《关于下达东营市 2025 年保障性住房和城中村改造计划任务的通知》（东建字〔2025〕50 号），本项目在名单中。

**（四）项目规模与主要建设内容**

项目位于东营区文汇街道办事处，规划用地位于太行山路以西、烟台路以南，项目综合能源消耗量为 1799.42tce，单位

建筑面积能耗8.95kgce/㎡。规划用地面积147942平方米，规划总建筑面积约20.15万平方米，其中地上总建筑面积约16.9万平方米、地下总建筑面积约3.25万平方米。建设内容：2栋16层住宅、建筑面积10700㎡，2栋15层住宅、建筑面积10080㎡，12栋11层住宅、建筑面积59730㎡，7栋10层住宅、建筑面积25850㎡，1栋2层为民服务大厅（含配套用房)、建筑面积3090㎡，1栋2层换热站、建筑面积400㎡，地下停车场23400㎡，15栋3层低层住宅、建筑面积15200㎡，24栋4层低层住宅、建筑面积52350㎡（3层、4层为非别墅类住宅建筑)，1栋3层配套用房、建筑面积700㎡。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为2024年12至2027年12月，项目现正在进行主体建设，项目建设进度70%。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2、《中华人民共和国预算法》；

3、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）；

4、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地

方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；

5、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；

6、《产业结构调整指导目录》（2024年本）；

7、《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》；

8、《山东省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》；

9、《东营市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》；

10、《政府核准的投资项目目录》（2016年本）；

11、项目承办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110000.00万元，其中，项目单位自有资金90000.00万元，2026年10月19日预计发行专项债券10000.00万元，本期拟发行专项债券10000.00万元。

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 | 110,000.00 | 100.00% | |
| 一、资本金 | 90,000.00 | 81.82% | |
| （一）自有资金 | 90,000.00 | 81.82% | |
| （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） | 20,000.00 | 18.18% | |
| （一）已发行专项债券 | 10,000.00 | 9.09% | |
| （二）本期拟发行专项债券 | 10,000.00 | 9.09% | |
| （三）后续拟发行专项债券 | | | |
| （四）银行融资 | | | |

3.项目总投资、资本金到位情况

项目估算总投资110000.00万元，2026年资本金计划到位20000.00万元。

## 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 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | — | | | | | | | |
| 经营活动收入 | A | 47,525.69 | | | | | 21,226.90 | 6,870.40 |
| 经营活动支出 | B | 733.70 | | | | | 155.08 | 84.74 |
| 支付的各项税费 | C | 13,549.37 | | | | | 6,573.16 | 2,012.38 |
| 经营活动现金净流量 | D=A-B-C | 33,242.62 | | | | | 14,498.66 | 4,773.28 |
| 二、投资活动产生的现金 | — | | | | | | | |
| 建设成本支出 | E | 109,500.00 | 35,000.00 | 10,000.00 | 30,000.00 | 34,500.00 | | |
| 流动资金支出 | F | | | | | | | |
| 投资活动现金净流量 | G=-E-F | -109,500.00 | -35,000.00 | -10,000.00 | -30,000.00 | -34,500.00 | | |
| 三、融资活动产生的现金 | — | | | | | | | |
| 资本金（自有资金） | H | 90,000.00 | 35,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 | 35,000.00 | | |
| 专项债券 | I | 20,000.00 | | | 20,000.00 | | | |
| 银行借款 | J | | | | | | | |
| 偿还债券本金 | K | 20,000.00 | | | | | | |
| 偿还银行借款本金 | L | | | | | | | |
| 支付债券利息 | M | 5,000.00 | | | | 500.00 | 500.00 | 500.00 |
| 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 | 85,000.00 | 35,000.00 | 10,000.00 | 30,000.00 | 34,500.00 | -500.00 | -500.00 |
| 四、期初现金 | P | | | | | | | 13,998.66 |
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | 8,742.62 | | | | | 13,998.66 | 4,273.28 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | 8,742.62 | | | | | 13,998.66 | 18,271.93 |

（续表 1）

| 项目/年度 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | | |
| 经营活动收入 | 6,840.63 | 4,372.49 | 2,970.16 | 2,977.94 | 752.01 | 754.46 | 760.70 |
| 经营活动支出 | 86.07 | 75.25 | 69.81 | 71.47 | 62.01 | 63.73 | 65.53 |
| 支付的各项税费 | 2,002.09 | 1,217.49 | 771.46 | 773.36 | 65.82 | 66.11 | 67.50 |
| 经营活动现金净流量 | 4,752.47 | 3,079.75 | 2,128.88 | 2,133.11 | 624.18 | 624.62 | 627.67 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | | |
| 建设成本支出 | | | | | | | |
| 流动资金支出 | | | | | | | |
| 投资活动现金净流量 | | | | | | | |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | | |
| 资本金（自有资金） | | | | | | | |
| 专项债券 | | | | | | | |
| 银行借款 | | | | | | | |
| 偿还债券本金 | | | | | | | 20,000.00 |
| 偿还银行借款本金 | | | | | | | |
| 支付债券利息 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 |
| 支付银行借款利息 | | | | | | | |
| 融资活动现金净流量 | -500.00 | -500.00 | -500.00 | -500.00 | -500.00 | -500.00 | -20,500.00 |
| 四、期初现金 | 18,271.93 | 22,524.41 | 25,104.16 | 26,733.04 | 28,366.15 | 28,490.34 | 28,614.95 |
| 期内现金变动 | 4,252.47 | 2,579.75 | 1,628.88 | 1,633.11 | 124.18 | 124.62 | -19,872.33 |
| 五、期末现金 | 22,524.41 | 25,104.16 | 26,733.04 | 28,366.15 | 28,490.34 | 28,614.95 | 8,742.62 |

（二）应付本息情况

1．专项债券

本项目2026年10月19日预计发行专项债券10000.00万元，债券期限为10年，因暂未发行，此次利率暂按2.50%测算，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。本期拟发行专项债券10000.00万元，假设债券期限为10年，利率为2.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年 | | 20,000.00 | | 20,000.00 | 2.50% | | |
| 2027年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 2.50% | 500.00 | 500.00 |
| 2028年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 2.50% | 500.00 | 500.00 |
| 2029年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 2.50% | 500.00 | 500.00 |
| 2030年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 2.50% | 500.00 | 500.00 |
| 2031年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 2.50% | 500.00 | 500.00 |
| 2032年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 2.50% | 500.00 | 500.00 |
| 2033年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 2.50% | 500.00 | 500.00 |
| 2034年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 2.50% | 500.00 | 500.00 |
| 2035年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 2.50% | 500.00 | 500.00 |
| 2036年 | 20,000.00 | | 20,000.00 | | 2.50% | 500.00 | 20,500.00 |
| 合计 | | 20,000.00 | 20,000.00 | | | 5,000.00 | 25,000.00 |

（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33242.62万元，融资本息合计25000.00万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.33。

## 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）自然环境与施工条件的风险：项目工程贯穿春夏秋冬四季，雨天是工期滞后的主要因素，对雨天带来的工期滞后，应合理地调整施工作息时间、夜间加班来保证工程的质量和工期节点。夜班作业是施工期间的工作制度，不是突击行为，项目部管理人员坚持现场带班，坚守施工现场。各项工艺、工序严格做好夜间施工记录。夜间作业人员比较疲惫，容易出现不安全因素。

（2）施工方风险：施工现场的情况千变万化，若承包单

位的施工方案不恰当、计划不周详、管理不完善、解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。因此，在工程投标阶段对组织机构及管理模式进行详细的规划，结合目前流行的、先进的管理模式及组织机构，组织精干、高效、富有创造力及充满活力的专业化管理团队。项目任职的主要管理人员和施工人员均具有丰富的工程施工经验，并均具有类似工程的管理和施工经验。

（3）设计单位与供应商风险：由于原设计有问题需要修改，或由于业主提出了新的要求等原因造成设计图纸质量问题；施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等不能按期运抵施工现场或运抵后发现不符合有关标准的要求，都会影响施工进度。

（4）工程事故风险：工程事故是在工程施工中指能够对人造成伤亡或对物造成突发性损害的因素。常见工程危险因素有高处坠落、物体打击、起重伤害、坍塌、机械伤害、触电、车辆伤害、中毒和窒息、火灾等。

**（二）与项目收益相关的风险**

（1）工期变化产生的风险：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、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）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。

（3）利率波动风险：在本专项债券存续期内，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债务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，进而影响项目综合投资收益的平衡。

## 六、项目绩效情况

### （一）项目概况

北王屋村居安置及开发项目主管部门为东营区住房和城乡建设局，项目单位为东营德邦置业有限公司，本次拟申请专项债券1.0亿元用于项目建设。

### （二）项目绩效目标

1、总体目标

（1）产出方案

1）数量指标

①用地与建筑面积指标

规划用地面积完成率：100%，即实际使用用地面积达到147942平方米，与规划一致。

总建筑面积完成率：100%，即实际总建筑面积达到20.15万平方米，其中地上建筑面积16.9万平方米、地下建筑面积3.25万平方米，分项面积偏差控制在±2%以内。

地下停车场面积完成率：100%，实际建设面积达到23400平方米，满足规划车位配置需求。

②建筑单体数量及面积指标

住宅建筑：按规划完成全部住宅建设，各类住宅建筑面积及栋数达标率100%。具体包括：2栋16层住宅（总建筑面积10700㎡）、2栋15层住宅（总建筑面积10080㎡）、12栋11层住宅（总建筑面积59730㎡）、7栋10层住宅（总建筑面积25850㎡）、15栋3层低层住宅（总建筑面积15200㎡）、24栋4层低层住宅（总建筑面积52350㎡），单栋建筑面积偏差不超过规划值的±3%。

公共服务及配套建筑：完成全部配套设施建设，建筑面积及栋数达标率100%。具体包括：1栋2层为民服务大厅（含配套用房，建筑面积3090㎡）、1栋2层换热站（建筑面积400㎡）、1栋3层配套用房（建筑面积700㎡），功能区域划分符合规划设计要求。

2）质量指标

①工程质量标准

工程验收合格率：100%，项目各分项工程、分部工程及单位工程均达到《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）及相关专业验收规范要求，一次性通过竣工验收。

主体结构安全等级：达到一级标准，结构设计使用年限满足50年要求，经专业检测机构鉴定，主体结构无安全隐患。

住宅建筑质量：符合《住宅建筑规范》（GB50368-2005），户型设计、采光通风、隔音降噪等指标达标，住宅分户验收合格率100%。

②合规性与功能质量

建筑性质合规率：100%，3层、4层低层住宅严格按规划建设为非别墅类住宅建筑，符合土地使用及规划设计要求。

配套设施功能达标率：100%，为民服务大厅、换热站及配套用房的功能布局、设备安装满足使用需求，投入使用后可正常发挥服务及保障作用。

绿色建筑标准：至少达到绿色建筑一星级标准，节能、节水、节材及环保指标符合相关规范，建筑节能率不低于65%。

3）时效指标

项目开工率：100%，于2024年12月前完成前期手续办理并正式开工建设。

主体结构封顶时限：各楼栋主体结构按施工计划如期封顶，整体主体结构完成时间不晚于2026年6月，较项目竣工时间预留充足装修及验收周期。

项目竣工率：100%，于2027年12月前完成全部建设内容及竣工验收工作，竣工时间与规划工期偏差控制在±3个月以内。

设施投用时限：竣工验收后3个月内，为民服务大厅、换热站等配套设施完成调试并投入使用，保障居民入住后基本生活需求。

4）满意度指标

①安置居民满意度

住宅满意度：≥95%，安置居民对住宅户型设计、空间布局、建筑质量、采光通风等核心要素的综合满意度不低于95%，不满事项整改完成率100%。

配套服务满意度：≥90%，居民对为民服务大厅的服务效率、换热站的供暖保障及周边基础配套的综合满意度不低于90%。

②管理及使用方满意度

物业服务方满意度：≥90%，建筑及配套设施的设计与建设便于后期物业管理，设备运维便捷性、管理成本可控性等评价达标。

5）融资成本与偿债风险指标

融资成本：2026 年发行专项债券 20000.00 万元，利率为 2.5%，综合融资成本控制在 2.5%：偿债能力：项目息前净现金流 33242.62 万元，融资本息合计 25000.00 万元，覆盖倍数 1.33 倍，到期本息可全额覆盖，偿债风险低。

2、2026 年绩效目标

1）年度任务完成要求：截至 2026 年 12 月底，项目整体建设内容完成比例不低于 70%，确保年度核心建设任务有序落地，无重大任务滞后情况，为 2027 年项目收官奠定坚实基础。

2）产出指标

本项目产出指标围绕“实物成果落地、建设过程可控”核心目标，明确整体将建成以多元住宅为主、含为民服务大厅等配套设施及专用停车场的综合社区，关键节点需完成既定比例的用地开发、住宅及配套设施建设并实现地下停车场关键结构节点目标；同时从质量、进度、成本维度强化保障，确保工程及建材质量等符合标准，总工期与各阶段节点按计划推进，总投资及资金使用效率满足项目管理要求。

3）效益指标

本项目效益指标体现在经济与社会双重维度，经济上具备良好的净现金流覆盖能力与稳定的投资回报，项目资产随区域

发展有稳步增值潜力，在建设及运营阶段可带动建筑、建材等相关产业发展并为地方财政增收提供助力；社会层面能充分满足北王屋村及周边居民的安置需求，改善居民居住条件与基础设施配套水平，通过完善为民服务等配套设施提升公共服务可及性，同时创造临时与长期就业岗位，优化区域城市风貌、推动城镇化进程并为社区治理提供硬件支撑，实现经济发展与民生改善的协同推进。

（三）事前绩效评估内容

1．项目实施的必要性

（1）落实规划部署，以拆迁安置破解发展瓶颈

区域发展规划是空间与资源配置的纲领，北王屋现有村居格局已与之冲突，拆迁安置是规划落地的关键。部分村居位于产业、基建规划区或生态红线内，老旧民居既浪费空间，又存在安全隐患，与“宜居宜业”目标相悖。按规划集中安置，既能为重点项目腾挪空间，又能解决居住安全问题，实现规划与民生双赢。

现有村居基础设施与公共服务薄弱，医疗、教育等资源不足。项目将同步建设幼儿园、卫生服务站等配套设施，完善水电气路等基建，让村民享受城镇级服务，提升生活品质，践行“以人民为中心”的发展思想。

（2）优化空间布局，助力新型城镇化与乡村振兴融合发

展

以规划为引领，拆迁安置实现居民集中居住，是优化空间布局的核心手段。原有宅基地将按规划复垦或用于产业、公共项目建设，实现土地集约利用，明确“三生空间”划分，破解土地浪费与规划落地的矛盾，契合区域发展定位。

项目遵循“产居融合”原则，在安置区周边规划产业园区或农业基地，引导村民就近就业。通过“居住集中、产业集聚”模式，推动城镇化与乡村振兴深度融合，构建城乡一体化新格局。

（3）激活经济活力，培育区域发展新增长点

项目短期内可带动规划、建设等领域就业，增加村民收入，激活建筑、餐饮等配套产业，拉动区域消费。长期来看，依托本地资源培育特色产业，集中社区集聚的要素将催生服务业新增长点，吸引人才返乡，形成经济发展良性循环。

从长期来看，项目开发将依托北王屋的区位优势、资源禀赋，培育特色产业体系。若区域具备生态旅游、特色农业等资源，项目可同步规划建设旅游接待设施、农产品加工基地等，推动农业、旅游业、加工业的融合发展，延伸产业链条，提升产业附加值；同时，集中安置形成的新型社区将集聚人口、资本、技术等要素，催生便利店、家政服务、文化娱乐等服务业态，培育新的消费增长点。此外，产业发展将吸引外出务工人

员返乡创业就业，缓解农村空心化问题，形成“人口集聚—产业发展—经济增长”的良性循环，为区域经济高质量发展奠定坚实基础。

（4）强化生态保护，实现人与自然和谐共生

分散村居易造成生态破坏，尤其临近敏感区域时问题更突出。项目通过科学选址避开生态红线，配套建设污水、垃圾处理系统，从源头解决面源污染，减少人类活动对自然的干扰。

项目将对村居旧址进行生态复绿，提升涵养能力。开发中推广环保建材与节能技术，打造绿色社区，实现居住改善与生态保护同步推进，构建“山清水秀、宜居宜业”的生态格局。

（5）提升治理效能，构建基层治理新格局

分散布局增加基层治理难度，集中安置后将建立规范的社区管理体系，搭建“一站式”服务平台，提升办事效率。同时健全居民自治机制，引导村民参与管理，增强归属感。

集中居住便于开展普法、技能等培训，提升村民素养与就业能力，营造良好治理环境，维护农村社会稳定，为区域发展提供保障。

项目建成后，可改善东营区现有基础设施状况，加强东营区精神文明建设，丰富人民群众文化生活，为构建和谐平安社会起到积极作用。项目的建成将改善人民生活环境质量，有利于对外招商引资，促进东营区的经济腾飞起到积极的作用，有

利于经济持续稳定的向前发展。

2．项目实施的公益性

本项目有利于加速社会的发展。项目建设将带动影响区一、二、三产业的发展，亦将提高项目建设区的人民的经济收入和生活水平。随着物质生活水平的提高，将有力地促进社会经济活动、医疗卫生、文化教育、通讯等事业的发展，最终提高项目区居民的生活质量，既是国民经济持续健康发展的迫切需要，又是社会发展和科技进步的客观需要。

项目建成后，可改善东营区现有居住状况，加强东营区精神文明建设，丰富人民群众文化生活，为构建和谐平安社会起到积极作用。项目的建成将改善人民生活环境质量，有利于对外招商引资，促进东营区的经济腾飞起到积极的作用，有利于经济持续稳定的向前发展。

3．项目实施的收益性

本项目运营期的收入来源为房屋出售收入、配套用房租赁收入、停车位管理费收入、充电桩服务费收入、物业费收入、广告牌租赁收入等收入。通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，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33242.62万元，融资本息合计25000.00元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.33，能够满足偿债要求。

4．项目建设投资合规性

筹资合规性：（1）该项目资金来源渠道为建设单位自有资金、专项债券，符合相关规定；（2）资金筹措程序科学规范，论证资料齐全；（3）资金筹措体现了权责对等，财权和事权匹配。

财政投入能力：（1）各级财政资金配套方式和承受能力科学合理；（2）各级财政部门和其他部门无类似项目资金重复投入；（3）财政资金支持方式科学合理。

筹资风险可控性：（1）对筹资风险认识全面；（2）有针对预期风险设定应对的措施；（3）应对措施可行、有效。

财政投入可行性：（1）财政支持方式合理；（2）符合预算法、政府债务管理等相关规定；（3）筹资规模合理。

资金分配合理性：（1）资金分配依据合理，具有或符合相关政策、测算标准或定额标准；（2）资金分配结果与政策目标、政策内容相匹配。

投资情况合规性：本项目总投资为110000.00万元，项目来源为项目建设单位自筹90000.00万元，自有资金占项目总投资的81.82%，国家规定的建设项目资本金不得小于20%的规定，符合政策要求。

5．项目成熟度

（1）2024年6月4日，项目完成《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2406-370502-89-01-378719。

（2）2024 年 6 月 26 日，东营市行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》（地字第 370502202400010 号），经研究，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

（3）2024 年 10 月 22 日，东营市行政审批服务局颁发《建设工程规划许可证》（建字第 3705002024GG0405492 号），经研究，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

（4）2024 年 12 月 4 日，东营市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》〔鲁（2024）东营市不动产权第 0068065 号〕，权利人：东营德邦置业有限公司，共有情况：单独所有，坐落：烟台路以南、太行山路以西，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：城镇住宅用地，面积：147942.00 ㎡，使用期限：2024 年 6 月 12 日起 2094 年 6 月 11 日止。

（5）2024 年 12 月 9 日，东营市东营区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号 370502202412090101），经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

（6）2024 年 12 月 10 日，东营市东营区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号 370502202412090201），经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

（7）2025 年 4 月 16 日，东营市东营区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号 370502202504160101），经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

（8）2025 年 4 月 16 日，东营市东营区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号 370502202504160201），经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

（9）2025 年 6 月 25 日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅联合下发《关于公布 2025 年全省保障性住房、城中村改造和棚户区（城市危旧房）改造计划的通知》（鲁建住字〔2025〕2 号），本项目在改造计划中。

（10）2025 年 7 月 28 日，东营市住房和城乡建设管理局、东营市发展和改革委员会、东营市财政局联合下发《关于下达东营市 2025 年保障性住房和城中村改造计划任务的通知》（东建字〔2025〕50 号），本项目在名单中。

6．项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 110000.00 万元，项目来源为项目建设单位自筹 90000.00 万元，自有资金占项目总投资的 81.82%，国家规定的建设项目资本金不得小于 20%的规定，符合政策要求。本项目属于地方政府专项债券支持项目。

7．项目收入、成本、收益预测合理性

根据建设单位收入来源为项目建成后东营德邦置业有限公司可获得的房屋出售收入、配套用房租赁收入、停车位管理费收入、充电桩服务费收入、物业费收入、广告牌租赁收入等，

收入的测算根据类似项目、东营德邦置业有限公司近三年充电桩人数及收费数据进行测算，预测基本合理。

本项目的运营成本包括折旧费、人员工资、燃料动力费等。

本项目的收益是在收入扣除成本、税收支出后形成收益，还款收益计算合理并体现了谨慎性原则。

8．债券资金需求合理性

本着债券资金“逐次到位”“按需发放”“精准保障”“债券资金拨付与库款支出进度的衔接匹配”的原则，合理确定债券资金需求。经测算，该项目本次申请债券资金与投资支出进度相匹配，需求合理。

9．项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划

按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，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。

项目偿债计划可行性强。根据本项目资金测算平衡情况，①期末累计现金结存额大于零；②专项债券资金当年可使用完

毕；③现金流量与专项债券期限相匹配。

（2）偿债风险

①经营风险：若项目投入运营后的收益未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

②资金风险：本项目资金为上级资金和地方资金配套，通过综合分析，本项目资金有保证，风险较小。

③财务风险：项目财务风险主要表现在账款回收周期与偿债周期存在时间差问题，如管理不善，后期可能存在现金流不一致现象。

（3）偿债风险的应对措施

①偿债专项小组人员安排

在本次债券发行前成立偿债专项小组，专项小组自本期债券发行日起履行职责，全面负责本期债券存续期的各项事务，并在兑付日执行相关兑付工作，并视需要在本期债券兑付完成后执行后续相关工作。

②建立财务预警分析指标体系，防范财务风险

建立财务预警系统是非常有必要的，在建立短期财务预警系统的同时，还要建立长期财务预警系统，对其获利能力、偿债能力、经济效率、发展前景进行综合性的剖析，防范财务风险。

③管理风险

预防因管理不善造成的运营受阻、各部门不能协调发展等问题。应健全并严格执行管理机制和奖惩制度，为公司创造更多的利益。

10．绩效目标合理性

本项目处于项目建设期，绩效目标以项目建设进展及项目建成投产后预期还款收益测算作为绩效目标确定，目标既考虑了项目建设的进度及必要条件，也考虑了项目建成投产后还款资金来源需满足专项债券资金还款来源，同时，也根据项目具有公益性的特点确定了项目的社会满意度，绩效目标合理。

（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为33242.62万元，融资本息合计为25000.00万元，项目本息覆盖倍数为1.33，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。