

2022 年山东省潍坊市潍城区

清溪园项目

专项债券项目实施方案



潍坊潍城置业有限公司



2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

清溪园项目

（二）项目单位

1.项目立项主体名称：潍坊潍城置业有限公司

2.项目单位简介：潍坊潍城置业有限公司成立于 1998 年 11 月，注册资本 20000 万元，经潍城区国资局核准，由潍坊潍州城建投资有限公司投资成立。为具备房地产开发经营、房屋经营、自有房屋租赁、销售五金建材及多种经营管理能力的综合型房地产开发企业。

按照潍城区人民政府会议精神，由潍坊潍城置业有限公司作为潍城区棚户区改造的建设主体，承担潍城区重点棚改任务和城区公共设施改造建设。

（三）项目规划审批

2021 年 2 月 7 日，潍城区发展和改革局出具《关于潍坊潍城置业有限公司清溪园项目可行性研究报告的批复》（项目代码：2102-370702-04-01-603217，审批文号：潍城发改字〔2021〕20 号）。

2021 年 2 月 7 日，潍坊市自然资源和规划局潍城分局出具《关于潍城区西关棚户区改造清溪园项目用地情况说明及选址意见》。

2021 年 2 月 7 日，潍坊潍州城建投资有限公司出具《不单独进行节能审查的固定资产投资项项目能耗说明和节能承诺》。

2021 年 8 月 2 日，潍坊市自然资源和规划局潍城分局出具《建筑用地规划许可证》（地字第 370702202100069 号）。

2020 年 10 月 8 日，潍坊市自然资源和规划局潍城分局出具《建

建筑工程规划许可证》（建字第 3707022021WK456-477 号）。

2020 年 10 月 8 日，潍坊市潍城区行政审批服务局出具《建筑工程施工许可证》（编号 370702202110080301）。

2021 年 11 月 4 日，潍城区发展和改革局出具《关于调整潍坊潍城置业有限公司清溪园项目可行性研究报告的批复的批复》（项目代码：2102-370702-04-01-603217，审批文号：潍城发改字〔2021〕165 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目为棚户区改造项目，用于安置马良冢子村村民，棚改批次需安置 586 套，本项目实际规划 844 套，该项目规划总用地面积 99990 平方米，其中规划净用地面积 79075 平方米，城市道路用地面积 20915 平方米。项目总建筑面积 202688 平方米，其中地上建筑面积 138009 平方米，包括住宅建筑面积 106259 平方米（其中多层住宅建筑面积 62156 平方米，高层住宅建筑面积 44103 平方米），商业建筑面积 30600 平方米，公共服务和管理配套用房建筑面积 1150 平方米，地下建筑面积 64679 平方米，项目规划建设 6F 住宅楼 13 栋，6F 商住楼 2 栋，18F 住宅楼 4 栋，18F 商住楼 1 栋，15F 综合楼 1 栋，容积率 1.75，建筑密度 21.7%，绿地率 33%。规划户数 844 户，总停车位 1551 个，其中地面停车位 34 个，地下停车位 1537 个。

（五）项目建设期限

该项目建设期为 3 年，计划于 2021 年 3 月份开工，2024 年 2 月份实施完毕。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1.编制依据及原则

（1）《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》

（2）《中华人民共和国城市规划法》

（3）《城市规划编制办法》

（4）《城市居住区规划设计规范》

（5）《潍坊市城市总体规划（2011-2020）》

（6）《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号）

（7）《住房城乡建设部关于做好城市和国有工矿棚户区改造规划编制工作的通知》（建保[2010]58 号）

（8）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（鲁政办发〔2010〕10 号）

（9）项目承办单位提供的基础资料

（10）项目《可行性研究报告》

2.估算总额

项目总投资 132,000.00 万元，其中工程费用 781,46.64 万元，土地费用 35,583.75 万元，拆迁补偿费 7,000.00 万元，前期费用 5,390.68 万元，其他费用 1,905.13 万元，不可预见费 3,973.80 万元。

（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

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	132,000.00	100%	
一、资本金	72,000.00	54.55%	
自有资金	72,000.00		
二、债务资金	60,000.00	45.45%	
专项债券	60,000.00		
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入，该项目改造地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，土地全部于一年内出售完毕，收入 115,531.61 万元。

运营期收入预测如下：

收入预测方法说明：

年营运收入=数量×单价。

1.数量

根据测算，该项目可腾空土地面积 243.00 亩。

2. 单价

该腾空土地位于西关街办，长松路与仓南街以东，腾空土地性质为商住用地，依据潍城区往年土地销售价格，参照周边住宅用地价格预测，2021 年土地成交价格为 310 万元。

序号	编号	位置	供应时间	土地类别	面积 (m ²)	面积 (亩)	出让价款	单价
1	2017-W60	宝通西街以北、规划支路以东	2017/12/11	住宅用地	42266.00	63.40	22189.7	350.00
2	2018-W13	宝通西街以北、规划支路以东	2018/8/19	住宅用地	15300.00	22.95	7114.5	310.00
3	2018-W08	清平路以东，中营街以南	2018/8/19	住宅用地	41252.00	61.88	19182.2	310.00
4	2018-W09	中营街以南，规划支路以东	2018/8/19	住宅用地	36919.00	55.38	17167.3	310.00
5	2019-W48	清平路以东，仓南街以北	2020/12/18	住宅用地	79075.00	118.61	35583.8	300.00
6	2019-W49	清平路以东，中营街以北	2021/5/8	住宅用地	73285.00	109.93	32978.3	300.00
		平均价						310.00

土地价格增速方面，按照潍城区 2018 年、2019 年、2020 年 GDP 增长率分别为 7.2%、6.8%、4.9%，近三年平均值 6.3%，进行上涨，扣除相应的土地出让费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金、城镇廉租住房保障资金、被征地农民社会保障基金，本项目 2028 年腾出土地的出让净收入 475.44 元/亩。

增长率	基期	土地价格 (万元/亩)				
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
近三年 GDP 平均增长率的 100%	310.00	372.36	395.82	420.75	447.26	475.44

增长率	基期	土地价格（万元/亩）				
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
近三年 GDP 平均增长率的 90%	310.00	365.78	386.52	408.43	431.59	456.06
近三年 GDP 平均增长率的 80%	310.00	359.27	377.38	396.40	416.38	437.37

3、其他收入

本项目安置后剩余的资产数量 30,600.00 平米,按照单价 8,000.00 平方米,税率 9%, 剩余出让收入 22,458.72 万元;安置后剩余 914 个, 单价按照 80000 元每个计算, 税率考虑 9%, 剩余车位收入为 6,708.26 万元。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括扣除相应的土地出让费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金、城镇廉租住房保障资金、被征地农民社会保障基金。

1. 土地出让费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金、城镇廉租住房保障资金、被征地农民社会保障基金

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

近三年 GDP 平均增长率的 100%

项目	单位/取费标准	合计	2028 年
单价	商业	310.00	475.44
出让收入		115,531.61	115,531.61
其他收入	剩余房屋平米、车位	29,166.97	29,166.97
土地出让基金及费用	万元	8,297.81	8,297.81
农业土地开发资金	65 元/平方米*20%	210.60	210.60
国有土地收益基金	土地出让收入的 5%	5,776.58	5,776.58
土地出让费用	土地出让收入的 2%	2,310.63	2,310.63
土地出让收益（1-2）	万元	107,233.80	107,233.80

土地收益提取各类资金	万元	33,903.12	33,903.12
教育资金	土地出让收益的 10%	11,301.04	11,301.04
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	11,301.04	11,301.04
城镇廉租房保障资金	土地出让收益的 10%	11,301.04	11,301.04
成本		42,200.93	42,200.93
土地出让净收益 (3-4)	万元	102,497.65	102,497.65

(续表)

近三年 GDP 平均增长率的 90%

项目	单位/收费标准	合计	2028 年
单价	商业	310.00	310.00
出让收入		110,823.00	110,823.00
其他收入	剩余房屋平米、车位	29,166.97	29,166.97
土地出让基金及费用	万元	7,968.21	7,968.21
农业土地开发资金	65 元/平方米*20%	210.60	210.60
国有土地收益基金	土地出让收入的 5%	5,541.15	5,541.15
土地出让费用	土地出让收入的 2%	2,216.46	2,216.46
土地出让收益 (1-2)	万元	102,854.79	102,854.79
土地收益提取各类资金	万元	32,518.77	32,518.77
教育资金	土地出让收益的 10%	10,839.59	10,839.59
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	10,839.59	10,839.59
城镇廉租房保障资金	土地出让收益的 10%	10,839.59	10,839.59
成本		40,486.98	40,486.98
土地出让净收益 (3-4)	万元	99,502.99	99,502.99

(续表)

近三年 GDP 平均增长率的 80%

项目	单位/收费标准	合计	2028 年
单价	商业	310.00	310.00
出让收入		106,279.86	106,279.86
其他收入	剩余房屋平米、车位	29,166.97	29,166.97
土地出让基金及费用	万元	7,650.19	7,650.19
农业土地开发资金	65 元/平方米*20%	210.60	210.60
国有土地收益基金	土地出让收入的 5%	5,313.99	5,313.99
土地出让费用	土地出让收入的 2%	2,125.60	2,125.60
土地出让收益 (1-2)	万元	98,629.67	98,629.67
土地收益提取各类资金	万元	31,183.11	31,183.11
教育资金	土地出让收益的 10%	10,394.37	10,394.37
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	10,394.37	10,394.37
城镇廉租房保障资金	土地出让收益的 10%	10,394.37	10,394.37
成本		38,833.30	38,833.30
土地出让净收益 (3-4)	万元	96,613.53	96,613.53

2、项目相关税费

本项目收益来源主要是土地出让收入，不涉及缴纳增值税以及附加税的情况，也不缴纳企业所得税。

3、利息支出

本项目拟申请专项债券资金合计 60,000.00 万元。计划 2021 年度申请 30,000.00 万元，2021 年 11 月已发行 30,000.00 万元，发行利率为 3.13%，发行期限为 7 年，2022 年 1 月本期发行 10,000.00 万元，后期发行 20,000.00 万元。并假设所有债券在 2022 年底之前发行完毕，假定本期专项债券年利率为 4%，发行期限为 7 年，利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

本项目还本付息预测如下：

表 4：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	已发行		本次申请			还本付息
	债券归还	利息支付	债券增加	债券归还	利息支付(4.00%)	合计
2021 年						-
2022 年		939.00	30,000.00		0.00	939.00
2023 年		939.00			1,200.00	2,139.00
2024 年		939.00			1,200.00	2,139.00
2025 年		939.00			1,200.00	2,139.00
2026 年		939.00			1,200.00	2,139.00
2027 年	-	939.00			1,200.00	2,139.00
2028 年	30,000.00	939.00		-	1,200.00	32,139.00
2029 年				30,000.00	1,200.00	31,200.00
合计	30,000.00	6,573.00	30,000.00	30,000.00	8,400.00	74,973.00

其中项目还本付息共计 74,973.00 万元。

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

项目	运营期							
	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、收入/成本/税金								
营业收入								144,698.58
营业成本								42,200.93
税金及附加								0.00
息税折旧及摊销前利润								102,497.65
二、折旧和摊销								0.00
总折旧和摊销								
息税前利润								102,497.65
三、财务费用								
利息支出	939.00	2,139.00	2,139.00	2,139.00	2,139.00	2,139.00	2,139.00	1,200.00
总财务费用	939.00	2,139.00	2,139.00	2,139.00	2,139.00	2,139.00	2,139.00	1,200.00
税前利润	-939.00	-2,139.00	-2,139.00	-2,139.00	-2,139.00	-2,139.00	-2,139.00	101,297.65
四、所得税								0.00
所得税费用								
五、净利润	-939.00	-2,139.00	-2,139.00	-2,139.00	-2,139.00	-2,139.00	-2,139.00	101,297.65

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9
		2021 年	2022 年	2023 年	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	144,698.58									144,698.58
经营活动支出	42,200.93									42,200.93
支付的各项税费	0.00									
经营活动产生的现金净额	102,497.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	102,497.65
二、投资活动产生的现金	0.00									
建设成本支出	0.00									
流动资金支出	0.00									
投资活动产生的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	0.00									
资本金 1	0.00									
资本金 2（专项债券）	0.00									
银行借款	0.00									
偿还债券本金	60,000.00								30,000.00	30,000.00
偿还银行借款本金	0.00									
支付债券利息	14,973.00		939.00	2,139.00	2,139.00	2,139.00	2,139.00	2,139.00	2,139.00	1,200.00
支付银行借款利息	0.00									
融资活动产生的现金净额	-74,973.00	0.00	-939.00	-2,139.00	-2,139.00	-2,139.00	-2,139.00	-2,139.00	-32,139.00	-31,200.00
四、期初现金	27,524.65	0.00	0.00	-939.00	-3,078.00	-5,217.00	-7,356.00	-9,495.00	-11,634.00	-43,773.00
期内现金变动	27,524.65	0.00	-939.00	-2,139.00	-2,139.00	-2,139.00	-2,139.00	-2,139.00	-32,139.00	71,297.65
五、期末现金		0.00	-939.00	-3,078.00	-5,217.00	-7,356.00	-9,495.00	-11,634.00	-43,773.00	27,524.65

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2021 年度发行成功 30,000.00 万元, 2022 年 1 月本期 10,000.00 万元, 后期发行 20,000.00 万元, 并假设所有债券在 2022 年底之前发行完毕, 发行期限为 7 年, 利息每年支付一次, 最后一期利息随本金一起支付。

2. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致, 数据无实质性差异。

（六）小结

本项目收入主要是土地出让收入, 项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对营业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 102,497.65 万元, 融资本息合计为 74,973.00 万元, 项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.37 倍。

表 7: 现金流覆盖倍数表 (金额单位: 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
1	用于资金平衡的土地收益	102,497.65	99,502.99	96,613.53
2	债券本息合计	74,973.00	74,973.00	74,973.00
3	覆盖倍数	1.37	1.33	1.29

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《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, 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. 技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化, 导致工程质量不达标。

2. 工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化, 导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

3. 征收拆迁引发的社会稳定风险

拆迁带来的社会稳定风险, 即政府在征收拆迁决策及实行过程中给人民群众的生活、生产、生命、财产等与其切身利益相关的方面造成负面影响和损失的可能性。拆迁对棚户区居民心理状态产生的影响, 是引发社会稳定风险的重要原因, 常见的有以下三种: (1) “引致移民”的负面情绪。由于城市拆迁需要而被迫搬迁到其他居住地的被征收人在理论上称为“引致移民”, 也称非自愿移民。与主动移民不同, 非自愿移民本身具有无助感和悲剧性。他们是公众利益的牺牲者, 他们失去了熟悉的家园和生活, 必须适应全新的、未知的环境, 也会因此产生失落感、剥夺感。(2) 补偿引起的负面情绪。

不同年代、不同区域、不同性质的棚户区改造必然执行不同的补偿标准和方式，无论怎样的标准和方式都极其难以让所有群众满意，因此群众之间盲目比较、误解和产生不公平感受也是不可避免的。

(3) 征收强制性引起的负面情绪。为了保证棚户区改造项目建设的进展，这种行为通常带有强制性。房屋征收只能尽可能确保多数居民取得合理补偿，但无法保证所有公民自愿和同意，因而其产生的负面作用也是不容忽视的。此外，一些政府部门工作方式粗暴，危及群众的人身财产安全，可能会引发社会稳定风险。(4) 部分居民对政策理解不到位，认为政府的补偿计划无法满足其要求，从而拒绝拆迁成为“钉子户”，使居民抵制拆征收拆迁的风险和引发社会矛盾的风险增大。

(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

棚改项目实施周期较长，资金占用金额大且过程中涉及到规划、设计、融资、建设、运营、产业导入等多种类型工作，成本会随开发时间推移持续上升，存在一定的开发成本上升风险，按期完工或者缩短开发周期是保证开发效益的关键。

六、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

该项目为棚户区改造项目，用于安置马良冢子村村民，棚改批

次需安置 586 套，本项目实际规划 844 套，该项目规划总用地面积 99990 平方米，其中规划净用地面积 79075 平方米，城市道路用地面积 20915 平方米。项目总建筑面积 202688 平方米，其中地上建筑面积 138009 平方米，包括住宅建筑面积 106259 平方米（其中多层住宅建筑面积 62156 平方米，高层住宅建筑面积 44103 平方米），商业建筑面积 30600 平方米，公共服务和管理配套用房建筑面积 1150 平方米，地下建筑面积 64679 平方米，项目规划建设 6F 住宅楼 13 栋，6F 商住楼 2 栋，18F 住宅楼 4 栋，18F 商住楼 1 栋，15F 综合楼 1 栋，容积率 1.75，建筑密度 21.7%，绿地率 33%。规划户数 844 户，总停车位 1551 个，其中地面停车位 34 个，地下停车位 1537 个。项目建成后，可腾空土地 243 亩。

项目主管部门：潍城区住房和城乡建设局

实施单位：潍坊潍城置业有限公司

该项目总投资 132,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 60,000.00 万元用于项目建设，年限为 7 年。

（二）评估内容

1.项目实施的必要性

（1）符合国家产业政策

该工程的建设属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中鼓励类第四十二项“其他服务业”第 1 条“保障性住房建设与管理”，属于国家鼓励建设项目。因此该项目的建设符合国家产业政策。

（2）符合国家及地方住房政策

2007 年 8 月 7 日，国务院《关于解决城市低收入家庭住房困难

的若干意见》中指出，住房问题是重要的民生问题，按照全面建设小康社会和构建社会主义和谐社会的目标要求，把解决城市（包括县城）低收入家庭住房困难作为维护群众利益的重要工作和住房制度改革的重要内容，作为政府公共服务的一项重要职责。加快建立健全以廉租住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系。以城市低收入家庭为对象，进一步建立健全城市廉租住房制度，改进和规范经济适用住房制度，加大棚户区、旧住宅区改造力度，力争使低收入家庭住房条件得到明显改善，农民工等其他城市住房困难群体的居住条件得到逐步改善。

为改善民生，解决居民的居住安全问题，改善居住环境。住房和城乡建设部等五部门联合印发了《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》。要求“深入贯彻落实科学发展观，把改善群众的居住条件作为城市和国有工矿棚户区改造的根本目的，力争从2009年开始，结合开展保障性住房建设，用5年左右时间基本完成集中成片城市和国有工矿棚户区改造，有条件的地区争取用3年时间基本完成，特别应加快国有工矿棚户区改造，使棚户区群众的居住条件得到明显改善。”

2013年国务院发布《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》。2013年至2017年五年改造城市棚户区800万户，其中，2013年改造232万户。在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。市、县人民政府应结合当地实际，合理界定城市棚户区具体改造范围。禁止将因城市道路拓展、历史街区保护、

文物修缮等带来的房屋拆迁改造项目纳入城市棚户区改造范围。城市棚户区改造可采取拆除新建、改建(扩建、翻建)等多种方式。要加快城镇旧住宅区综合整治,加强环境综合整治和房屋维修改造,完善使用功能和配套设施。在改造中可建设一定数量的租赁型保障房,统筹用于符合条件的保障家庭。

2010年,山东省政府办公厅公布《关于进一步加快城市和国有工矿棚户区改造工作的通知》的10号文件。山东省财政将设立棚改奖补资金,用于奖励棚改力度大、进展情况好的市、县(区);并将棚改项目纳入省重点建设调控资金的支持范围。国有独资的矿区应筹措资金专项用于棚户区改造。

2015年,十二届全国人大三次会议中,李克强总理政府工作报告中关于房产问题的内容,在2015年政府重点工作中,指出要“稳定住房消费”,把一些存量房转为公租房和安置房。与此同时,还将推进信贷资产证券化以及住房公积金等领域改革。其次关于城镇的棚户区问题,报告中提到加大城镇棚户区和城乡危房改造力度。对居住特别困难的低保家庭,给予住房救助。坚持分类指导,因地制宜,落实地方政府主体责任,支持居民自住和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

(3) 符合加快城镇化进程的战略需要

“加快城镇化进程”,这是解决“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，农村富裕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，改善老旧小区居民居住条件，建设功能齐全、配套设施完善的居民生活片区是推进城镇化进程的有效途径。

（4）是当前构建和谐社会的需要

拆迁是社会生产力发展的必然结果，是人民群众日益增长的物质文化需要和城市自身发展的需要。随着改革开放的不断深入和城市建设步伐的加快，城市规模不断扩大，对土地的需求也日益增加。但是，土地的供应不是无限的，城市规模的扩大也有其合理的范围。因此，在城市建设过程中，对棚户区进行改造，就成了扩大土地及房屋供应量，改善城市面貌的一个重要手段。在棚户区改造的过程中，拆迁是一项重要的工作，通过对原有建筑物、设施进行拆迁，对存量土地进行整理、开发，既增加了房屋供应量，又改善了城市人居环境和市容市貌，提升了城市形象。

2.项目实施的公益性

公益性项目是以谋求社会效应为目的，具有一般规模大，投资多，受益面宽，服务年限长，影响深远等特点的投资项目。

该项目的建设是建设和谐社会的重要举措。有利于加快城镇化进程，改善老旧小区居民居住条件，建设功能齐全、配套设施完善的居民生活片区是推进城镇化进程的有效途径。

3.项目实施的收益性

通过对土地收益以及相关营运成本的估算，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 102,497.65 万元，融资本息合计为 74,973.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.37 倍。项目财务内部收益率、投资回收期等财务评价指标均优于行业基准值，项目经营安全率较高，具有较强的收益性。

4.项目建设投资合规性

该项目总投资为 132000 万元，其中棚改安置部分投资约 92400 万元，剩余部分投资约 39600 万元。

为确保项目在资金分配方面规划清晰、设置合理，以定额基础为纲领，一是依据已建同类项目实际投资情况，考察测算已建同类项目的投资费用；二是按照现行建筑市场建筑技术指标及费用指标，充分考虑现行建筑施工规范、设计规范的标准要求，充分考虑现行建筑市场的人工、材料、机械等费用的实际情况，充分考虑政府政策性文件对项目建设的的要求；三是开展市场调研，了解同类已完工项目的建设情况。

经综合分析项目实际情况、测算投资估算，同时聘请专家对项目的使用功能、定位进行深入论证分析，综合考虑项目功能需求情况，合理规划空间，控制建设内容与规模，避免重复建设，实现资产使用效益最大化和功能布局最优化的理念。通过科学规划项目建设内容及规模、充分测算成本投入，保障投入成本的合理性、项目整体风险可控。

5.项目成熟度

潍坊潍城置业有限公司成立于 1998 年 11 月，注册资本 20000

万元，经潍城区国资局核准，由潍坊潍州城建投资有限公司投资成立。具备房地产开发经营、房屋经营、自有房屋租赁、销售五金建材及多种经营管理能力的综合型房地产开发企业。按照潍城区人民政府会议精神，由潍坊潍城置业有限公司，作为潍城区棚户区改造的建设主体，承担潍城区重点棚改任务和城区公共设施改造建设。

项目建设具有成熟的发展优势。该项目在节省投资和保证建设质量的前提下，与本地区的城市建设形成特色，在设计上突出以人为本的原则，体现合理、方便、安全的指导思想。具体而言：在项目建设中根据实际情况，充分利用各种有利条件，顾及长远，布局合理、配套齐全，并具有超前性；建设中应同时考虑环境保护与绿化，坚持“社会效益、环境效益”相结合的原则。

同类项目已执行多次，执行此项目已有成熟的工程建设方案、公共配套工程等成熟技术方案支撑项目建设。

6.项目资金来源和到位可行性

该项目总投资 132,000.00 万元，申请债券 60,000.00 万元、占投资的 45.55%，项目资本金 72,000.00 万元、占投资的 45.45%。符合债券资金的支持方向。债券融资资金来源及使用符合政府专项债券相关规定。

项目资本金来源为项目公司自有资金，资金来源有保证，资金筹措程序合规，投入渠道及方式合理，风险可控。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

经济效益分析的依据：国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；国家现行财税政策、

会计制度与相关法规；该项目确定的建设方案等。

本项目考虑市场竞争和风险等因素的同时，对同行业市场现状及历史数据进行了充分调研测算，项目收入、成本、收益预测合理，符合项目的收支状况。

8.债券资金需求合理性

《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定，地方政府专项债券必须用于有一定收益的重大项目，融资规模要保持与项目收益相平衡。2019年9月4日国务院常务会议进一步明确，地方政府专项债券资金重点用于交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、民生服务、冷链物流设施、市政和产业园区基础设施等七大领域。可根据投资领域需求变化及疫情防控需要适当扩大使用范围，允许地方投向应急医疗救治、公共卫生等市政设施项目。项目申请专项债券资金比例占项目投资额度的64%，项目资本金36%，有利于优化资金投资方向，符合债券资金投资领域的要求。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

(1) 项目偿债计划可行性

在法定专项债务限额内，发行项目收益专项债券，既与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，又在规模管理、项目要求、发行方式、信息披露方面具有鲜明的特点。

一是债券规模。严格执行法定限额管理，分类发行项目收益专项债券的规模，在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

二是债券项目。分类发行项目收益专项债券筹集资金建设的项目，应当能够产生持续稳定、反映为政府性基金收入或专项收入的现金流，且现金流应当能够覆盖专项债券还本付息。

三是债券发行。项目收益专项债券严格对应项目发行，可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行，具体由省级财政部门确定。

四是信息披露。地方政府应当及时披露项目收益专项债券及其项目信息，包括专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息，以及项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

五是偿债责任。项目收益专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

（2）偿债风险点

偿债风险点主要为专项债券还本付息出现违约。

（3）偿债风险应对措施

资金风险是项目存在的较大的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

1) 加强与规划单位联系，降低因双方沟通不及时造成的设计频繁变更；

2) 公司应根据项目投资进度，保证各阶段的资金及时到位，

以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现。

3) 项目前期应认真做好招标工作，选择好施工等单位，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制；

4) 做好与外部交通运输、供电等主要外部协作配套部门的沟通和协调，确保项目顺利实施。

5) 项目形成的对应资产，严格加强管理，为今后到期专项债务偿还提供有力保障。同时，各级财政部门可同步组织建立专项债券对应资产的统计报告制度，实现对专项债券对应资产的动态监测。

10.绩效目标合理性

项目绩效目标设定明确，与部门长期规划目标、年度工作目标一致；项目受益群体定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关；绩效指标已细化、量化，指标值合理、可考核；绩效目标与项目预计解决的问题相匹配、与现实需求相匹配。但需在调整优化规划方案后重新梳理绩效目标及绩效指标值。

11.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

(三) 评估结论

项目债券本息合计 74,973.00 万元，本息覆盖倍数为 1.37，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。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。该项目建设符合国家相关产业政策,完全响应

国家及省市“十四五”规划发展要求。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，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。