

(五) 项目建设期限

项目本建设期限

项目本建设期限 43 个月，于 2020 年 5 月开工建设

项目本建设期限 (一) 2021

项目本建设期限 (二) 2022

2022 年山东省东营市

项目本建设期限 (三) 2023

河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目

项目本建设期限 (四) 2024

(河康新区建设项目)

项目本建设期限 (五) 2025

实施方案

项目本建设期限 (六) 2026

项目本建设期限 (七) 2027

项目本建设期限 (八) 2028

项目本建设期限 (九) 2029

项目本建设期限 (十) 2030

项目本建设期限 (十一) 2031

项目本建设期限 (十二) 2032

项目本建设期限 (十三) 2033

项目本建设期限 (十四) 2034

项目本建设期限 (十五) 2035

项目本建设期限 (十六) 2036

项目本建设期限 (十七) 2037

项目本建设期限 (十八) 2038

项目本建设期限 (十九) 2039

项目本建设期限 (二十) 2040



东营市河口区城市投资有限公司

2022 年 06 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河康新区建设项目）

（二）项目单位

东营市河口区城市建设投资有限公司，2020年03月06日成立，经营范围包括：房地产开发经营;各类工程建设活动;建设工程设计;房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包;燃气经营;污水处理及其再生利用;测绘服务;建设工程质量检测。（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;工程管理服务;文化场馆管理服务，商业综合体管理服务;城乡市容管理;城市绿化管理;城市公园管理;物业管理;市政设施管理;水资源管理;水污染治理;住房租赁;非居住房地产租赁;土地使用权租赁;土地调查评估服务;土地整治服务;房地产评估;停车场服务;物联网应用服务;养老服务;园林绿化工程施工。（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

2020年05月14日，东营市河口区行政审批局批准了山东省建设项目备案证明（2020-370503-70-03-039968）

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于河口区河口街道，详细地址为黄河路以南、海康路以东、商场街以西、渤海路以北。项目占地面积270亩，总建筑面积270000平方米，拟建设住宅楼及配套基础设施。

（五）项目建设期限

该项目建设期为 43 个月，于 2020 年 5 月开工建设，计划 2023 年 12 月建设完成。

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）《全国市政工程投资估算指标》(HG247-103-96)；

（2）市政工程，定额标准以《山东省市政工程消耗量定额》为计算依据，并根据山东省东营市的人工、材料及机械价格水平进行调整，施工取费执行东营市的有关取费标准；

（3）山东省建设厅鲁建标字[2006]第 2 号《关于印发〈山东省建筑安装市政工程费用项目组成及计算规则〉的通知》；

（4）其它费用，按东营市的相关取费标准估算；

（5）山东省东营市材料预算定额价目表；

（6）项目承办单位提供的有关资料；

（7）同类工程投资情况。

2.估算总额

本项目估算总投资 105,000.00 万元，工程费用 85,981.22 万元，工程建设其他费用 5,846.50 万元，预备费 7,346.22 万元，铺底流动资金 5,826.06 万元。

（二）资金筹措方案

1.资金筹措原则

本项目共需资金 105,000.00 万元，其中 52,500.00 万元申请地方

政府专项债券资金，其余 52,500.00 万元由东营市河口区城市建设投资有限公司自筹解决。

2. 资金来源

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	105,000.00	100%	
一、资本金	52,500.00	50.00%	
自有资金	52,500.00		
二、债务资金	52,500.00	50.00%	
专项债券	52,500.00		
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

本项目预期收入主要来源于土地出让收入。项目年营业收入约为 18,709.42 万元，运营期各年收入预测如下：

表 2：营业收入估算表（单位：万元）

土地出让收入				
序号	可供出售土地面积 （平方米）	单价（万元/亩）	收入合计 （万元）	年均收入合计 （万元）
1	415766.9	120	74837.67	18709.42

表 3：运营收入估算表（单位：万元）

2020 年 GDP	3.05 %	河康新区收入明细表						
2020 年 GDP 增长的百分	年限	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年

比								
80.00%	2.44 %	76663.71	78534.3 0	80450. 54	82413.5 3	84424.4 2	86484.3 8	88594.60

收入预测方法说明：

1.土地出让收入

根据河口区人民政府关于《使用指定土地偿还政府专项债券的批复》和《关于使用指定地块偿还政府专项债券的请示》（东河财[2021]55号），同意将附表中所列地块（见下表），作为偿还河康新区建设项目的政府专项债券的土地。

序号	土地编号	地块位置	面积（平方米）	批复文号	备注
1	征收腾空 地块 1	商场街以 西、德盛 街以北	211038.80	东河房征 2020-01、东河 房征 2020-03	原河康小区、河欣北区征收腾空地块， 拍卖所得价款用于偿还黄河路南侧区 块棚改项目债券本息
2	征收腾空 地块 2	黄河路以 南、海康 路以东	25474.00	东河房征 2020-02	
3	征收腾空 地块 3	黄河路以 南，海盛 路以西	75762.00	东公国土资告 字[2020]24 号	原河乐小区征收腾空地块
4	储备土地 1	河滨路以 北、海康 路以西	54217.40	鲁政土字 [2014]693 号	
5	储备土地 2	河滨路以 北、海宁 路以西	63523.30	鲁政土字 [2015]103 号	
6	储备土地 3	河滨路以 北、海宁 路以东	32833.00	鲁政土字 [2015]103 号	
7	储备土地 4	河雁路以 北、公园 路以西	87728.20	鲁政土字 [2013]271 号	
8	储备土地 5	湖滨路以 东、河庆 路以北	83666.60	鲁政土字 (2018) 1800 号	
9	储备土地 6	河庆路以 北、海昌 路以西	33333.30	鲁政土字 (2020) 98 号	

合计	667576.60		
----	-----------	--	--

征收腾空地块 1（商场街以西、德盛街以北）、储备土地 4（河雁路以北、公园路以西）、储备土地 5（湖滨路以东、河庆路以北）、储备土地 6（河庆路以北、海昌路以西）作为本项目的土地出让收入，土地出让价格按照 120 万元/亩计算收入，具体收入明细如下表：

土地出让收入				
序号	可供出售土地面积（平方米）	单价（万元/亩）	收入合计（万元）	年均收入合计（万元）
1	415766.9	120	74837.67	18709.42

综上，该项目运营期 4 年内可实现年均营业收入约 18,709.42 万元。

按照 2020 年 GDP 增长率 3.05% 的 80% 计算土地收入，具体收入明细如下表：

2020 年 GDP	3.05%	河康新区收入明细表							
2020 年 GDP 增长的百分比	年限	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	偿债备付
80.00%	2.44%	76663.71	78534.30	80450.54	82413.53	84424.42	86484.38	88594.60	1.34

（二）运营成本预测

本项目年度运营支出预测如下：

1. 利息支出

项目拟申请专项债券资金 52,500.00 万元。其中：本期发行 5,000.00 万元；2021 年 11 月已发行 15,000 万元，年利率 3.13%，发

行期限 7 年；调整 2021 年 8 月发行的《2021 年山东省政府专项债券（三十四期）》债券中东营河口区农村产业融合发展示范园基础设施项目的 1,500.00 万元额度于本项目使用，年利率 3.44%，发行期限 15 年；调整 2021 年 5 月发行的《2021 年山东省政府专项债券（十六期）》债券中河口区东湖生态湿地建设项目的 1,000.00 万元额度于本项目发行使用，年利率 3.36%，发行期限 10 年；2022 年 2 月已发行 11,500.00 万元,利率 3.02%，发行期限 7 年；2023 年上半年拟发行 18,500.00 万元。

按 2020 年 GDP 预期增速 3.05%的 80%比例计算土地价格的增长，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	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2021 年		17,500.00		17,500.00	16.80	16.80
2022 年	17,500.00	16,500.00		34,000.00	828.35	828.35
2023 年	34,000.00	18,500.00		52,500.00	1,472.00	1,472.00
2024 年	52,500.00			52,500.00	1,842.00	1,842.00
2025 年	52,500.00			52,500.00	1,842.00	1,842.00
2026 年	52,500.00			52,500.00	1,842.00	1,842.00
2027 年	52,500.00			52,500.00	1,842.00	1,842.00
2028 年	52,500.00		15,000.00	37,500.00	1,607.25	16,607.25
2029 年	37,500.00		16,500.00	21,000.00	1,333.60	17,833.60
2030 年	21,000.00		18,500.00	2,500.00	455.20	18,955.20
2031 年	2,500.00		1,000.00	1,500.00	68.40	1,068.40
2032 年	1,500.00			1,500.00	51.60	51.60
2033 年	1,500.00			1,500.00	51.60	51.60
2034 年	1,500.00			1,500.00	51.60	51.60
2035 年	1,500.00			1,500.00	51.60	51.60
2036 年	1,500.00		1,500.00	0.00	51.60	1,551.60
合计	-	52,500.00	52,500.00	382,500.00	13,407.60	65,907.60

（三）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 5

年度	借贷本息支付	项目收益
----	--------	------

	本金	利息	本息合计	
2021 年		16.80	16.80	
2022 年		828.35	828.35	
2023 年		1,472.00	1,472.00	
2024 年		1,842.00	1,842.00	
2025 年		1,842.00	1,842.00	
2026 年		1,842.00	1,842.00	
2027 年		1,842.00	1,842.00	
2028 年	15,000.00	1,607.25	16,607.25	88,594.60
2029 年	16,500.00	1,333.60	17,833.60	
2030 年	18,500.00	455.20	18,955.20	
2031 年	1,000.00	68.40	1,068.40	
2032 年		51.60	51.60	
2033 年		51.60	51.60	
2034 年		51.60	51.60	
2035 年		51.60	51.60	
2036 年	1,500.00	51.60	1,551.60	
小计	52,500.00	13,407.60	65,907.60	88,594.60
合计	52,500.00	13,407.60	65,907.60	88,594.60
本息覆盖倍数				1.34

（四）其他需要说明的事项

1. 项目拟申请专项债券资金 52,500.00 万元。其中：本期发行 5,000.00 万元，本期专项债券年利率为 4%，发行期限为 7 年，还本付息方式为利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付；2021 年 11 月已发行 15,000 万元，年利率 3.13%，发行期限 7 年，还本付息方式为利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付；调整 2021 年 8 月发行的《2021 年山东省政府专项债券（三十四期）》债券中东营河口区农村产业融合发展示范园基础设施项目的 1,500.00 万元额度于本项目使用，年利率 3.44%，发行期限 15 年，还本付息方式为利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付；调整 2021 年 5 月发行的《2021 年山东省政府专项债券（十六期）》债券中河口区东湖生态湿地建设项目的 1,000.00 万元额度于本项目发行使用，年利率 3.36%，发行期限 10 年，还本付息方式为利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付；2022 年 2 月已发行 11,500.00 万元，利率 3.02%，发行期限 7 年，还本付息方式为利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支；2023 年上半年拟发行 18,500.00 万元。

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。

（五）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。通过对收入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 88,594.60 万元，融资本息合计为 65,907.60 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数

达到 1.34 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表-河口区河口街道黄河路南侧区块棚改
项目（河康新区建设项目）

（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	52,500.00	13,407.60	65,907.60	88,594.60
银行借款				
融资合计	52,500.00	13,407.60	65,907.60	88,594.60
覆盖倍数				1.34

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

本项目需对市场加强监测和对不确定因素进行分析论证，针对市场风险的特点，制定相关风险规避措施，进一步提高项目市场抗风险能力。项目建设需对工程地质条件、水文条件和工程设计方案进行详细勘测和分析论证，技术风险主要来自工艺技术不先进、技术采用不合理引起的工程问题造成的损失，应制定相关风险规避措

施，进一步提高项目技术抗风险能力。

（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。项目建设需对工程地质条件、水文条件和工程设计方案进行详细勘测和分析论证，需重点对工程量增加、投资额增加、建设工期延长等可能问题进行分析论证，并要考虑到区域总体布局和分期建设的规划，做好与后续项目的衔接工作。

2、运营成本增加风险

本项目需对市场加强监测和对不确定因素进行分析论证，针对市场风险的特点，制定相关风险规避措施，进一步提高项目市场抗风险能力。

项目建设需对工程地质条件、水文条件和工程设计方案进行详细勘测和分析论证，需重点对工程量增加、投资额增加、建设工期延长等可能问题进行分析论证，并要考虑到区域总体布局和分期建设的规划，做好与后续项目的衔接工作。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

项目主管部门为东营市河口区住房和城乡建设局，实施单位为东营市河口区城市建设投资有限公司，项目拟申请专项债券资金 52,500.00 万元。其中：本期发行 5,000.00 万元，本期专项债券年利率为 4%，发行期限为 7 年，还本付息方式为利息每年支付一次，最

后一期利息随本金一起支付；2021 年 11 月已发行 15,000 万元,年利率 3.13%，发行期限 7 年；调整 2021 年 8 月发行的《2021 年山东省政府专项债券（三十四期）》债券中东营河口区农村产业融合发展示范园基础设施项目的 1,500.00 万元额度于本项目使用，年利率 3.44%，发行期限 15 年；调整 2021 年 5 月发行的《2021 年山东省政府专项债券（十六期）》债券中河口区东湖生态湿地建设项目的 1,000.00 万元额度于本项目发行使用，年利率 3.36%，发行期限 10 年；2022 年 2 月已发行 11,500.00 万元,利率 3.02%，发行期限 7 年；2023 年上半年拟发行 18,500.00 万元。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目的建设符合《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》

《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》为健全住房供应体系，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。

其一，要求完善购租并举的住房制度；以解决城镇新居民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向，深化住房制度改革。对无力购买住房的居民特别是非户籍人口，支持其租房居住，对其中符合条件的困难家庭给予租金补助。把公租房扩大到非户籍人口，实现公租房经济化。研究完善公务人员住房政策。

其二，促进房地产市场健康发展；优化住房供给结构，促进市场供需平衡，保持房地产市场平稳运行。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模。在商品房库存较大地区，稳步化解房地产库存，扩大住房有效需求，提高棚户区改造经济化安置比例。积极发展住房租赁市场，鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，扩大租赁市场房源，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。促进房地产业兼并重组，提高产业集中度，开展房地产投资信托基金试点。发展旅游地产、养老地产、文化地产等新业态。加快推进住宅产业现代化，提升住宅综合品质。

其三，提高住房保障水平；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。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。多渠道筹集公共租赁房房源。实行实物保障与经济补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。该项目符合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，因此符合《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》。

（2）项目的建设符合《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》为完善社会保障制度，指出强化保障性住房建设，统筹城乡居民多样化需求，坚持实物安置和经济补偿相结合，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。项目建设符合《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》强化保障性住房建设的要求。

（3）项目的建设符合《东营市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

《东营市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出积极化解房地产库存，鼓励房地产企业整合。完善房地产用地供应机制，合理确定中低价位、中小户型普通商品住房和保障性住房建设规模，适度发展高档住宅。完善业主委员会制度，鼓励物业服务企业拓展服务领域，提高物业管理水平。完善房地产中介服务体系，规范房地产中介服务行为。

项目建设有助于完善东营市住房保障机制，促进东营市房地产业的健康有序发展，有利于社会的和谐稳定。项目建设符合《东营市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

（4）项目的建设是加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善人居环境，进一步加快改善民生的重大举措

城市棚户区居民中低收入家庭比例高，特别是下岗失业、退休职工比较集中，群众要求改造的呼声强烈。实施棚户区改造，有利

于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。因此，棚户区改造是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，是将城市建设发展成果惠及更多百姓，很好地体现以人为本执政理念的需要。

（5）项目的建设是完善城市基础设施配套，盘活土地资源，实现土地集约利用，改善城市环境，提高城市竞争力，推进城市协调、健康发展的需要

棚户区土地利用效率低，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提高、居民居住条件改善、住宅供应增加方面将意义显著，通过棚户区改造可以优化配置土地资源，改棚户、建高楼，提升容积率，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活存量土地，提高土地的使用价值，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力。也将有效缓解部分城市土地紧张、住房供应不足和房价上涨压力。

改造后的棚户区可以带动城市基础设施建设，从而带动周边地块盘活，有利于城市的总体规划，改善城市整体形象，提高城市竞争力，推进城市协调、健康发展。

（6）项目的建设是促进经济社会协调发展的有效途径

棚户区是城市发展矛盾的集中体现，也是影响城市幸福感的最根本因素。古人讲“宅者人之本”、“人因宅而立”。对于广大老百姓来说，安居才能乐业。居者有其屋，是群众最基本的幸福追求。把

群众的所求、所需、所盼始终装在心里，一切以群众的期盼为出发点和落脚点，才能把城市建设好、改造好，群众才会感到幸福。大量存在的棚户区，是影响群众幸福感的最迫切问题。棚户区是历史欠账。棚户区中的群众，在计划经济时期，为支援地方经济建设和企业发展做出了巨大贡献。这些职工群众依然居住在简陋的棚户区里，吃水难、排污难、取暖难、入厕难，环境十分恶劣，无“幸福”可言。棚户区条件差给群众带来了强烈的心理反差。棚户区削弱了对城市的认同感。通过棚改，让市民住上了宽敞的新房子，不仅居住条件发生了质的飞跃，而且家庭财产有了大幅增加。对市民来说，这就是最大的幸福。抓好棚户区改造，是科学发展的回归，是尊严的回归，是民生的回归。

（7）棚户区改造是完善城市功能、加快推进城镇化进程的客观要求

棚户区安全隐患突出，影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，增强城市承载能力，提升城市品位；有利于优化土地资源配置和集约利用土地，加快推进城镇化进程；可以改变城市基础设施条件，完善城市功能，改善地区原先落后的环境面貌，提升文明和谐社区的创建水平。

（8）棚户区改造是促进经济社会协调发展、维护本区社会和谐稳定的有效途径

实施棚户区改造，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。通过棚户区改造，能够使多数普通群众告别棚户区后搬迁上楼，可以起到稳定民心的积极作用。

（9）棚户区改造是改善油田新老职工居住环境的民生工程

河口区河口街道黄河路以南片区棚户区改造项目，是区委、区政府做出的一项重大决策部署，是省、市、区三级重点项目，是进一步推动油地融合发展的典范工程，是推进我区城市更新、高质量发展的重点工程，是改善为地方发展做出重大贡献的油田新老职工居住环境而实施的民生工程，是建区以来第一个大规模城市棚户区改造工程，责任重大，意义非凡。

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，让他们感受到党给予的温暖和爱护。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。

3、项目实施的收益性

（1）经济效益

项目建成后，正常年实现经营收入约 18,709.42 万元，息前净现金流量为 88,594.60 万元，融资本息合计为 65,907.60 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.34 倍，具有较强的偿债能力。财务评价指标较好，能够适应市场变化，具有较强的抗风险能力，该项目经济收益良好。

（2）社会效益

首先，解决了群众的现实困难。棚户区的居民大多数无力改善居住现状。在我们的社会任何人都享有居住的权利，经济社会的发展成果，应该为全体社会成员所共享。棚户区改造利用政府补贴的形式，改变了棚户区居民的居住条件，使棚户区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活现状都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，改善了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

其次，改变了城市的面貌，体现了人与环境的和谐发展。棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新建的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反应了社会的精神状态，良好的精神面貌有助于营造良好

的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对城市的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会的和谐发展。

再次，化解了社会矛盾，促进了社会稳定。棚户区居住混乱、管理困难、生活贫困使这里成为犯罪的多发地区，偷窃、抢劫时有发生，人与人之间的关系也比较紧张，冲突不断，成为城市转型过程中社会稳定的隐患。棚户区的改造，变无序为有序，不仅使棚户区居民的生活环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理，遏制了犯罪的产生。人人有其屋，缓和了群众之间以及政府与群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

4、项目投资合规性

（1）符合国家产业政策

国家发改委发布《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，其中，本项目符合第一类中鼓励类，四十二、1、保障性住房建设与管理的要求，属于鼓励类项目。

（2）符合山东省政策要求

为进一步解决城镇中等偏下收入住房困难家庭和新市民居住困难，增强住房困难家庭的获得感、幸福感，根据国家和省有关住房保障工作的要求，省住房城乡建设厅、民政厅、财政厅、人力资源社会保障厅、国家税务总局山东省税务局联合制定《关于进一步推进城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》。《意见》指出按

照“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度发展方向，落实中央经济工作会议“完善住房保障体系”工作要求，细化省委、省政府“双招双引”配套措施，以保障城镇住房困难家庭的基本住房需求为立足点，以解决新市民住房困难为出发点，进一步拓宽保障范围，加大住房租赁补贴力度，增多保障渠道、完善保障方式，增强住房困难群众的获得感、幸福感。

5、项目成熟度

随着东营市河口区的经济快速发展和人民生活水平的逐步提高，人民群众对居住环境和居住质量的要求也越来越高。本项目为河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河康新区建设项目），项目的建设可使项目片区居民的生活质量和环境得到改善。

该项目建设符合东营市河口区城市总体规划的要求，项目建设场址具有良好的交通区位优势，外部供水、供电、供燃气、供热等基础设施条件良好，为项目建设提供了有利的建设条件。项目的建设规模、建设方案、环境保护、消防安全、实施进度安排、项目组织与管理、投资估算和资金筹措方案是可行的。项目具有良好的社会效益，对当地居民的居住环境和居住质量的提高具有积极的重要作用，对促进东营市河口区的城市化进程和现代化建设，提升区域的形象有着重要影响。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目共需资金 105,000.00 万元，其中 52,500.00 万元申请地方政府专项债券资金，其余 52,500.00 万元由东营市河口区城市建设投

资有限公司自筹解决。依据《国务院关于调整固定资产投资项目自有资金比例的通知》（国发〔2015〕51号）计划申请债券额度为总投资的50%，符合国家要求。

7、项目收入、收益预测合理性

项目财务分析是依据国家发展改革委及建设部2006年颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），并结合本工程特点编制分析。

项目计算期按照7年计算，其中建设期3年（2021-2023年），运营期4年（2024-2027年），本项目建设完成后收入为土地出让收入。

河口区政府拟征收腾空地块1（商场街以西、德盛街以北）、储备土地4（河雁路以北、公园路以西）、储备土地5（湖滨路以东、河庆路以北）、储备土地6（河庆路以北、海昌路以西）作为本项目的土地出让收入，土地出让价格按照120万元/亩计算收入，土地面积为415766.90平方米，则总收入约为74837.67万元。

假设本期债券募集资金投资项目改造地块自债券存续期已出让部分按照实际出让金额进行测算，未出让部分假设于第七年开始土地挂牌交易，土地全部于一年内出售完毕。根据可行性报告中预测的数据，以2020年GDP增长速度3.5%的80%计算土地价格的增值，则可用于资金平衡的项目息前净现金流量为88,594.60万元。

8、债券资金需求合理性

根据《山东省发改委和财政厅关于进一步做好 2021 年地方政府债券项目储备申报工作的通知》和专项债券项目申报工作指南（2019）等文件要求，本项目具备申报和发行条件。

一是从专项债安排使用领域看本项目属于保障性安居工程领域中的棚户区改造项目。

二是本项目属于政府主导早晚要干的项目，而且能够尽快形成工作量和有效投资；是具备较高收益的公益性基础设施项目；前期手续完备，能够尽快开工建设。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本次专项债券期限 7 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本项目预期收入主要来源于土地出让收入。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河康新区建设项目）收入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 88,594.60 万元，融资本息合计为 65,907.60 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.34 倍。本项目具有较强的偿债能力。

10、绩效目标合理性

目前项目建设需求迫切，项目建成后，社会效益和经济效益明显。

本项目建设将加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善人居环境，是进一步加快改善民生的重大举措。也是完善城市基础设施配套，盘活土地资源，实现土地集约利用，改善城市环境，提高城市竞争力，推进城市协调、健康发展的需要。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（三）评估结论

河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河康新区建设项目）收益 88,594.60 万元，项目债券本息合计 65,907.60 万元，本息覆盖倍数为 1.34，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。项目建成后，大大改善项目区环境和社会生活条件，促进当地经济社会的发展，为当地提供良好的就业和生活条件，当地居民的项目实施的后都是受益者。项目的实施能够加强和完善城市建设，提升城市品位，当地各类组织可以从本项目的建设受益。此外为本项目提供基础设施服务的组织也将从本项目的建设受益。

该项目选题正确，建设目标明确；符合当前与今后的一个时期的市场需求，具有较广阔的发展前景；资金安排合理得当，有较好的社会效益、环境效益和经济效益。项目投入运营后，市政管网等工程均有助于生态保护和环境优化。对于改善周边环境，保持水土，优化资源配置有着积极的作用，可带动当地经济发展，提高了政府的财政收入，经济效益显著。