

# 汶上县小楼社区（东区）城中村棚户区改造项目 实施方案

项目单位：汶上县民泰新农村建设投资有限公司

主管部门：汶上县住房和城乡建设局

财政部门：汶上县财政局

2024 年 1 月



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

汶上县小楼社区（东区）城中村棚户区改造项目

### （二）立项单位

立项单位为汶上县民泰新农村建设投资有限公司。法定代表人：孙振立；法定地址：汶上县城政和路中段路北；统一社会信用代码：913708300619764377。

### （三）项目规划审批

根据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、山东省国土资源厅于2017年8月9日联合下发的《关于公布2018年棚户区改造项目的通知》（鲁建住字〔2017〕20号），本项目已经四部门审核通过，列入山东省棚户区改造计划，在全省公布实施。

2019年2月22日，汶上县自然资源和规划局出具《关于汶上县小楼社区(东区)城中村棚户区改造项目的预审意见》（汶自资规字〔2019〕5号），原则同意通过用地预审。

2019年2月25日，汶上县发展和改革局出具《关于汶上县小楼社区(东区)城中村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（汶发改许可〔2019〕5号），同意对本项目进行改造，并对项目的建设地点、建设规模及内容、总投资及资金来源等进行了批复。

2019 年 2 月 25 日，汶上县民泰新农村建设投资有限公司在“建设项目环境影响登记表网上备案系统”对本项目进行了登记备案，根据《建设项目环境影响登记表》中备案回执栏信息，本项目备案号为：201937083000000697。

2019 年 7 月 12 日，汶上县规划事务服务中心出具的《关于汶上县小楼社区（东区）城中村棚户区改造项目的规划说明》，本项目符合城市总体规划。

2019 年 7 月 12 日，汶上县自然资源和规划局出具的《关于汶上县小楼社区（东区）城中村棚户区改造项目的土地说明》，该土地符合汶上县土地利用总体规划。

2020 年 3 月 13 日，汶上县自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2020）汶上县不动产权第 0000874 号）。

2020 年 5 月 9 日，汶上县自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2020）汶上县不动产权第 0001983 号）。

2020 年 9 月 25 日，汶上县自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2020）汶上县不动产权第 0004994 号）。

2021 年 4 月 20 日，汶上县行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》（地字 370830202100018 号），经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2021 年 4 月 20 日，汶上县行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》（地字 370830202100020 号），经审核，本建设

用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2021 年 4 月 20 日，汶上县行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》（地字 370830202100021 号），经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

#### （四）项目规模与主要内容

该项目拆迁范围为东至南市街路、西至明星路、南至规划花园路、北至宝塔路。共涉及 243 户，1021 人，拆迁占地面积 108165.25 平方米，拆迁房屋建筑面积 44029.24 平方米，户均拆除房屋面积 181.19 平方米。总建筑面积 141,757.00 平方米，其中：地上建筑面积 102,394.00 平方米，包括住宅建筑面积 67,897.30 平方米，公建及其他配套建筑面积 34,496.70 平方米；地下建筑面积 39,363.00 平方米。同时配套建设供水管网 2,970.00 米、排水管网 3,070.00 米、供热管网 3,250.00 米、燃气管网 2,850.00 米、供电管线 5,850.00 米、道路 16,704.94 平方米、绿化 18,433.44 平方米，建设换热站、配电室、燃气调压站各一座。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 4 月至 2024 年 12 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）编制依据

1、山东省房地产开发管理条例；

- 2、山东省安装工程价目表；
- 3、山东省建筑工程综合定额；
- 4、山东省安装工程综合定额；
- 5、济宁市棚户区改造相关政策；
- 6、济宁地区材料预算价格；
- 7、济宁地区类似工程造价；
- 8、现行投资估算的有关规定；
- 9、《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 65,358.23 万元，其中，项目单位自有资金 13,158.23 万元，已发行专项债券 42,600.00 万元，本期拟发行专项债券 9,600.00 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	65,358.23	100.00%	
一、资本金	13,158.23	20.13%	

（一）自有资金	13,158.23	20.13%	
（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）	52,200.00	79.87%	
（一）已发行专项债券	42,600.00	65.18%	
（二）本期拟发行专项债券	9,600.00	14.69%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

### 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 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	272,757.41						120,146.02	
经营活动支出	B	32,251.86						10,233.46	
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	240,505.55						109,912.56	
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	193,389.32	24,200.00	15,500.00	66,800.00	45,400.00	29,889.32	11,600.00	
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-193,389.32	-24,200.00	-15,500.00	-66,800.00	-45,400.00	-29,889.32	-11,600.00	
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	39,489.32	5,000.00	8,000.00	8,700.00	8,700.00	8,589.32	500.00	
专项债券	I	153,900.00	19,200.00	7,500.00	58,100.00	36,700.00	21,300.00	11,100.00	
银行借款	J								
偿还债券本金	K	153,900.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	27,787.95							4,956.34
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	11,701.37	24,200.00	15,500.00	66,800.00	45,400.00	29,889.32	11,600.00	-4,956.34
四、期初现金	P								109,912.56
期内现金变动	Q=D+G+O	58,817.60						109,912.56	-4,956.34
五、期末现金	R=P+Q	58,817.60						109,912.56	104,956.22

注: 运营期利息支出列示在 “三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付, 包含在 “二、投资活动产生的现金----建设成本支出” 中。

(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A				152,611.39					
经营活动支出	B				22,018.40					
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C				130,592.99					
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	19,200.00	7,500.00	51,000.00	36,700.00	21,300.00	11,100.00			
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	4,956.34	4,316.98	4,073.23	2,403.73	1,329.37	696.76	252.76	252.76	252.76
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+I+K-L-M-N	-24,156.34	-11,816.98	-55,073.23	-39,103.73	-22,629.37	-11,796.76	-252.76	-252.76	-252.76
四、期初现金	P	104,956.22	80,799.88	68,982.90	13,909.67	105,398.93	82,769.56	70,972.80	70,720.04	70,467.28
期内现金变动	Q=D+G+O	-24,156.34	-11,816.98	-55,073.23	91,489.26	-22,629.37	-11,796.76	-252.76	-252.76	-252.76
五、期末现金	R=P+Q	80,799.88	68,982.90	13,909.67	105,398.93	82,769.56	70,972.80	70,720.04	70,467.28	70,214.52



(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A									
经营活动支出	B									
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C									
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									
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	252.76	252.76	252.76	252.76	252.76	252.76	252.76	252.76	252.76
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	-252.76	-252.76	-252.76	-252.76	-252.76	-252.76	-252.76	-252.76	-252.76
四、期初现金	P	70,214.52	69,961.76	69,709.00	69,456.24	69,203.48	68,950.72	68,697.96	68,445.20	68,192.44
期内现金变动	Q=D+G+O	-252.76	-252.76	-252.76	-252.76	-252.76	-252.76	-252.76	-252.76	-252.76
五、期末现金	R=P+Q	69,961.76	69,709.00	69,456.24	69,203.48	68,950.72	68,697.96	68,445.20	68,192.44	67,939.68

(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A								
经营活动支出	B								
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C								
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								7,100.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	252.76	252.76	252.76	252.76	252.76	252.76	252.76	252.76
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	-252.76	-252.76	-252.76	-252.76	-252.76	-252.76	-252.76	-7,352.76
四、期初现金	P	67,939.68	67,686.92	67,434.16	67,181.40	66,928.64	66,675.88	66,423.12	66,170.36
期内现金变动	Q=D+G+O	-252.76	-252.76	-252.76	-252.76	-252.76	-252.76	-252.76	-7,352.76
五、期末现金	R=P+Q	67,686.92	67,434.16	67,181.40	66,928.64	66,675.88	66,423.12	66,170.36	58,817.60

## （二）应付本息情况

小楼社区（东区）城中村棚户区改造项目 2019 年 8 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.33%；2020 年 8 月已发行专项债券 2,300.00 万元，期限 7 年，利率 3.25%；2021 年 4 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.39%；2021 年 8 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.06%；2021 年 11 月调入发债金额 2,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.56%；2022 年 1 月已发行专项债券 3,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.83%；2022 年 2 月已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.02%；2022 年 5 月已发行专项债券 3,500.00 万元，期限 7 年，利率 2.98%；2022 年 6 月已发行专项债券 3,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.88%；2023 年 1 月已发行专项债券 6,800.00 万元，期限 7 年，利率 2.97%。本期拟发行专项债券 9,600.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%。在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

表 3-1 小楼社区（东区）城中村棚户区改造项目债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2019 年		5,000.00		5,000.00		
2020 年	5,000.00	2,300.00		7,300.00	166.50	166.50
2021 年	7,300.00	17,000.00		24,300.00	241.25	241.25
2022 年	24,300.00	11,500.00		35,800.00	742.42	742.42

债券存 续期	期初本 金余额	本期新 增本金	本期偿 还本金	期末本 金余额	应付利息	还本付息 合计
2023 年	35,800.00	6,800.00		42,600.00	1,140.45	1,140.45
2024 年	42,600.00	9,600.00		52,200.00	1,342.41	1,342.41
2025 年	52,200.00			52,200.00	1,726.41	1,726.41
2026 年	52,200.00		5,000.00	47,200.00	1,726.41	6,726.41
2027 年	47,200.00		2,300.00	44,900.00	1,559.91	3,859.91
2028 年	44,900.00		15,000.00	29,900.00	1,485.16	16,485.16
2029 年	29,900.00		11,500.00	18,400.00	993.16	12,493.16
2030 年	18,400.00		6,800.00	11,600.00	657.16	7,457.16
2031 年	11,600.00		9,600.00	2,000.00	455.20	10,055.20
2032 年	2,000.00			2,000.00	71.20	71.20
2033 年	2,000.00			2,000.00	71.20	71.20
2034 年	2,000.00			2,000.00	71.20	71.20
2035 年	2,000.00			2,000.00	71.20	71.20
2036 年	2,000.00			2,000.00	71.20	71.20
2037 年	2,000.00			2,000.00	71.20	71.20
2038 年	2,000.00			2,000.00	71.20	71.20
2039 年	2,000.00			2,000.00	71.20	71.20
2040 年	2,000.00			2,000.00	71.20	71.20
2041 年	2,000.00			2,000.00	71.20	71.20
2042 年	2,000.00			2,000.00	71.20	71.20
2043 年	2,000.00			2,000.00	71.20	71.20
2044 年	2,000.00			2,000.00	71.20	71.20
2045 年	2,000.00			2,000.00	71.20	71.20
2046 年	2,000.00			2,000.00	71.20	71.20
2047 年	2,000.00			2,000.00	71.20	71.20
2048 年	2,000.00			2,000.00	71.20	71.20
2049 年	2,000.00			2,000.00	71.20	71.20
2050 年	2,000.00			2,000.00	71.20	71.20
2051 年	2,000.00		2,000.00		71.20	2,071.20
合计		52,200.00	52,200.00		13,660.44	65,860.44

由于测算项目预期收益、成本及融资平衡情况时，将东门新村片区城中村棚户区改造项目、小楼社区（东区）城中村棚户区改造项目、小楼社区（西区）城中村棚户区改造项目进行

总体打包平衡，故需测算 3 个棚改项目合计专项债券还本付息情况。

表 3-2 3 个棚户区改造项目融资还本付息情况（单位：万元）

债券存 续期	期初本 金余额	本期新 增本金	本期偿 还本金	期末本 金余额	应付利息	还本付息 合计
2019 年		19,200.00		19,200.00		
2020 年	19,200.00	7,500.00		26,700.00	639.36	639.36
2021 年	26,700.00	58,100.00		84,800.00	883.11	883.11
2022 年	84,800.00	36,700.00		121,500.00	2,585.16	2,585.16
2023 年	121,500.00	21,300.00		142,800.00	3,879.73	3,879.73
2024 年	142,800.00	11,100.00		153,900.00	4,512.34	4,512.34
2025 年	153,900.00			153,900.00	4,956.34	4,956.34
2026 年	153,900.00		19,200.00	134,700.00	4,956.34	24,156.34
2027 年	134,700.00		7,500.00	127,200.00	4,316.98	11,816.98
2028 年	127,200.00		51,000.00	76,200.00	4,073.23	55,073.23
2029 年	76,200.00		36,700.00	39,500.00	2,403.73	39,103.73
2030 年	39,500.00		21,300.00	18,200.00	1,329.37	22,629.37
2031 年	16,700.00		11,100.00	7,100.00	696.76	11,796.76
2032 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2033 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2034 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2035 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2036 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2037 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2038 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2039 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2040 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2041 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2042 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2043 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2044 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2045 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2046 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2047 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2048 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2049 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76

债券存续期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2050 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2051 年	7,100.00		7,100.00		252.76	7,352.76
合计		153,900.00	153,900.00		40,287.65	194,187.65

### （三）本息覆盖倍数

测算项目预期收益、成本及融资平衡情况时，将东门新村片区城中村棚户区改造项目、小楼社区（东区）城中村棚户区改造项目、小楼社区（西区）城中村棚户区改造项目进行总体打包平衡，可用于资金平衡的息前净现金流为 240,505.55 万元，融资本息合计 194,187.65 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24。

## 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

在征收过程中，社会稳定风险衍生于相关利益群体对征收

项目的抗拒，这种抗拒有多种表现形式，如上访、留置原地拒绝搬迁、暴力对抗甚至群体示威等。因此，对征收项目所涉及的影响社会稳定的风险进行界定，应认真分析征收实施后群众可能引发的异议、遭遇到的损失或不适，这些异议、损失或不适即为引起社会不稳定的风险。在识别了项目可能面临的六大类社会稳定风险的基础上，对上述几类风险发生的可能性大小分别进行定性评价。为便于评价表述准确，本报告把风险发生可能性的大小划分成 5 个等级，可能性由小至大依次表述为：很小、较小、中等、较大、很大，并根据专家经验以及对征收拆迁相关利益群体的民意调研结果，界定各类风险发生可能性的大小。

根据对征收项目实施过程中易发生的社会风险的经验判断，并结合项目的具体情形，本项目可能会诱发的异议、损失或不适等诸多社会风险及其评价主要如下：

#### 1、项目合法性、合理性遭质疑的风险

本项目的决策是否与现行政策、法律、法规相抵触，是否有充分的政策、法律依据；本项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否经过严谨科学的可行性研究论证，是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素；建设方案是否具体、详实，配套措施是否完善。

##### （1）本项目合法，手续完备，程序完备

本项目经过充分可行性论证，严格按照国家法律法规和国土资源部《建设项目用地预审管理办法》（国土资源部第 27 号令）等有关规定办理报批手续，程序合法，手续齐全。

## （2）本项目符合区域经济发展需要

本项目的实施，对于周边发展具有较强的推动力。从城市经营出发，汶上县地域的合理发展，整合周边市场资源，具有推进城市经济和规划建设的显著作用。

## （3）本项目是经营城市，回收土地增值，加快城市建设的需要

政府对原棚户区的巨大基础设施投资，将提升整个区域土地的总体价值。这些土地增值应该收归政府，用于未来的城市基础设施投入和建设。回收土地增值的最好途径就是在规划的安排下，先行将周边土地加以储备和初步的一级开发，变成熟地后推向市场。这样，政府在城市建设方面的资金才会形成良性循环，取得更好的效益和更高的效率。

风险评估：项目合理性风险较小，合法性风险较小。

## 2、项目可能造成环境破坏的风险

风险内容：棚户区改造项目在建设期内项目的施工会对地表水、空气、噪声环境等方面产生一定程度的不利影响。施工过程中会产生大量粉尘，施工机械会有作业噪声，施工机械燃油或机油渗漏会引起油污染，施工物堆料场受降雨冲刷会引起



地表径流污染,施工营地生活污水未经处理直排或生活垃圾随意抛弃会引起污染。大型挖掘机械及运土车辆对道路的损坏和环境卫生的破坏的现象将不同程度存在。另外,项目在运营期可能也会对周边环境造成一定程度的影响。

风险评价:项目造成环境破坏的风险中等。

### 3、群众抵制征收拆迁的风险

风险内容:由于征收涉及群众的切身利益,加上群众对征收的政策缺乏理解,因此在征收拆迁问题上群众往往会与政府站在对立面,以各种形式抵制征收拆迁。

风险评价:群众抵制征收拆迁的风险大。

### 4、群众对生活环境变化的不适风险

风险内容:棚改的综合开发将打破当地居民的生存现状,使得居民与外界的联系更加密切,并在一定程度上受到外界的干扰,从而造成居民内心的不安与担忧。另外,本项目或会引起居民迁移,部分居民将选择异地安置。异地安置会使长期形成的邻里关系解体,不得不重新组建并适应新的社会关系网络,这些都会使被拆迁居民在短期内感到惶恐和不适。

风险评价:群众对生活环境变化的不适风险较大。

### 5、项目可能引发社会矛盾的风险

风险内容:棚改在征收拆迁过程中,当地个别居民可能会因为对补偿方案的不满意而成为“钉子户”,拒绝征收、抵制拆

迁。棚改在施工过程中可能会对当地居民带来干扰，影响其正常的生活与通行，因此有可能引发居民的不满情绪。

风险评价：项目可能引发的社会治安风险较大。

## （二）与项目收益相关的风险

由于拆迁涉及群众的切身利益，加上群众对拆迁的政策缺乏理解，因此在征地拆迁问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制拆迁，这种负面情绪一经积累有可能演变为激烈的抵制行动，从而影响社会稳定。

# 六、项目事前绩效评估

## （一）项目概况

汶上县小楼社区（东区）城中村棚户区改造项目，项目实施单位为汶上县民泰新农村建设投资有限公司，本次拟申请专项债券 9,600.00 万元用于项目建设。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

#### （1）本项目的建设符合国家有关产业政策

本项目属于《产业结构调整指导目录（2011 年）》（2013 年修正）中鼓励类第三十七条“其他服务业”第 1 款“保障性住房建设与管理”，为国家产业结构调整鼓励类建设项目。

本项目属于棚户区改造项目，项目的建设有利于提高区域保障性住房的有效供给，符合各项产业政策要求，是实实在在

的利民工程。

（2）本项目的建设符合国民经济和社会发展规划的要求

《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》在“加快城镇棚户区和危房改造”提出：“基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。”

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》在“完善社会保障制度”提出：“强化保障性住房建设。统筹城乡居民住房多样化需求，坚持实物安置和货币补偿相结合，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。

《汶上县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出：坚持全覆盖、保基本、多层次、可持续的方针，强化政府责任，提高保障水平和层次，建立覆盖全民、统筹城乡、均衡

协调的社会保障体系。完善住房保障体系，加强棚户区、城中村和农村危房改造，着力解决城镇基本住房问题和农村住房安全问题。

### （3）本项目的建设是保障和改善民生的重大举措

棚户区简易结构房屋较多，建筑密度较大，房屋使用年限较长，房屋质量较差，使用功能不全，基础设施简陋。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，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，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信。

### （4）本项目的建设是完善城市功能、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。

### （5）本项目的建设是促进社会经济增长，拉动经济增长

的有效途径

当前宏观经济正在恢复增长，棚户区改造是重大的扩大内需举措，是将促进经济发展与改善民生的有机结合，是推动经济社会又好又快发展的根本要求。

棚户区改造不仅是一项民生工程，同时是事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。项目的建设，可拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，因此发展潜力很大；可充分增加以服务业为主的第三产业基础就业岗位，同时也是扩大居民消费最有效的途径。同时，由于房价上涨，已引起低收入者在内的普通百姓的不满，此举将有利于从供给的角度平抑房价，从需求的角度缓和社会矛盾。

（6）本项目的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

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。

本项目为棚户区住房改造建设，主要面向改造棚户区片区

内的中低收入拆迁居民，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

（1）有助于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

城市和国有工矿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。

（2）有助于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，是推进城市协调、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。

（3）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。

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。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。

### 3、项目实施的收益性

本项目经济效益指标来自于可行性研究报告，预期收入主要来源于土地出让收入。本项目实施的收益性可观。

### 4、项目建设投资合规性

本项目前期经过了集体决策，并进行了可行性论证和研究。

本项目的实施计划基本完整、可行、合理，具备明确的项目范围和项目内容，具备明确的项目组织及分工。

### 5、项目成熟度

通过工程分析，本项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，本项目的实施是比较成熟的。

### 6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 65,358.23 万元，综合考虑各方情况，确定本项目申请专项债 52,200.00 万元，项目资本金为 13,158.23 万



元，资金来源渠道及筹措程序合规。除项目自有资金外，通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入是在结合济宁及济宁周边地区相同业务基础上，主要参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求进行预测，估算数据合理。本项目收益是在项目收入、成本预测合理的前提下，结合国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）的相关规定计算得出。

#### 8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 65,358.23 万元，资本金 13,158.23 万元，占总投资 20.13%；发行专项债券筹资 52,200.00 万元，占总投资 79.87%。项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

房地产投资的成功在很大程度上依赖于对风险的认识和管理。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。项目控制风险的方式包括三项措施：

##### （1）通过加快进度来回避风险

首先，开发经营周期越长，项目建成以后的经济形势就越

难预测。其次，开发经营周期越长，项目建成以后的政策形势也越难预测。所以回避房地产开发经营风险的办法是加快完成开发项目。项目建设周期较长，建议采取提高项目前期的速度、利用法律手段，来保证工作的顺利进行、采用招投标的办法和建设单位签订具有法律效力的承包合同，以保证资金的充分供应，与建筑材料等物资供应商签订施工材料供应合同。这样可避免主要因素的影响。

### （2）通过市场调查来降低风险

项目通过周密的房地产市场调查，获得了尽可能多的信息。获得的有关投资环境和投资项目的市场信息越多，公司决策层作出的决策就越精确，从而能进行正确的科学的决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的方式选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好地控制项目投资过程中的风险。

### （3）通过加强管理来回避风险

良好的项目管理是重要的保证。从投资开发来看，项目全过程的投资、进度和质量是重点。建议公司聘请有经验的房地产专家进行指导和培训，这样就可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

## 10、绩效目标合理性

国家发改委发布的《产业结构调整指导目录》（2011 年本，

2013 年修正)，将第三十七项其他服务业第 1 条“保障性住房建设与管理”列为鼓励发展的建设项目。本项目绩效目标符合国家政策发展的要求，绩效指标明确合理、细化量化，可衡量；指标值合理，可考核。

### （三）评估结论

测算项目预期收益、成本及融资平衡情况时，将东门新村片区城中村棚户区改造项目、小楼社区（东区）城中村棚户区改造项目、小楼社区（西区）城中村棚户区改造项目进行总体打包平衡，可用于资金平衡的息前净现金流为 240,505.55 万元，融资本息合计为 194,187.65 万元，项目本息覆盖倍数为 1.24，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券的方式完成资金筹措，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。