

2022 年山东省德州市齐河县新城社区棚户区改造 造项目实施方案

齐河城乡建设集团有限公司

2021 年 10 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

齐河县新城社区棚户区改造项目

（二）项目单位

齐河城乡建设集团有限公司，齐河城乡建设集团有限公司成立于 2012 年 4 月 23 日，注册资金 10000 万元人民币。公司位于山东省德州市齐河县城城区向阳路 235 号。主要经营业务：房地产开发、经营；建筑工程、市政工程、路桥工程施工；工程监理；工程设计。

（三）项目规划审批

2017 年 5 月 9 日，齐河县规划局出具《关于齐河县新城社区棚户区改造项目的规划预审意见》（齐规【2017】12 号）；

2020 年 8 月 6 日，齐河县自然资源局出具《不动产权证书》（鲁（2020）齐河县不动产权第 0004534 号）；

2018 年 5 月 30 日，齐河县规划局出具《建设用地规划许可证》（地字第 371425201800036 号）；

2020 年 12 月 29 日，齐河县行政审批服务局出具《建筑工程施工许可证》（编号 371425202012290101）；

2017 年 10 月 16 日，齐河县发展和改革局出具《关于齐河县新城社区棚户区改造项目的批复》（齐发改复字【2017】110 号）；

2019 年 3 月 22 日，齐河县自然资源局出具《建设用地规划许可证》（地字第 371425201900026）；

2017 年 6 月 23 日，齐河县环境保护局出具《关于齐河城乡建设

集团有限公司齐河县新城社区棚户区改造项目环境影响报告表的审批意见》（齐环报告表【2017】20号）。

（四）项目规模与主要建设内容

齐河县新城社区棚户区改造项目总用地面积为 106015.04 平方米（约 159 亩），建设内容包括 7 栋 18 层住宅、2 栋 16 层住宅 16 栋 11 层住宅、1 栋 10 层住宅及配套社区服务中心、9 班幼儿园、车库等。总建筑面积 260515.07 平方米，其中：地上总建筑面积 192299.62 平方米（包括小高层住宅建筑面积 95327.81 平方米，高层住宅建筑面积 85446.06 平方米，社区服务中心建筑面积 7822.80 平方米，幼儿园建筑面积 3702.95 平方米），地下总建筑面积 68215.45 平方米（包括储藏室建筑面积 12709.45 平方米，地下车库建筑面积 55506 平方米）。项目设置机动车停车位 1785 个（地上 103 个，地下 1682 个），非机动车停车位 2143 个（地上 562 个，地下 1581 个）。

（五）项目建设期限

项目建设周期预计 48 个月，即 2019 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。

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

（一）《建设项目经济评价方法与参数》

（二）《山东省建筑工程消耗量定额》

- (三) 《山东省建筑工程价目表》
- (四) 《山东省安装工程价目表》
- (五) 《投资项目可行性研究指南》(试用版)
- (六) 设备及材料按现行市场价格估算
- (七) 项目所在地类似工程建设经济指标
- (八) 建设单位提供的其他材料
- (九) 项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目估算总投资 129734.06 万元，其中建设投资 120580.02 万元，建设投资其中包括：建筑工程费用 75534.09 万元、设备购置费用 6507.86 万元、安装工程费用 650.79 万元，工程建设其他费用 32765.65 万元、预备费用 5121.63 万元，建设期利息 9154.04 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	129734.06	100%	
一、资本金	66734.06	51.44%	
自有资金	66734.06		
二、债务资金	63000	48.56%	
专项债券	63000		
银行借款	0		

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腾空土地销售收入。运营期各年收入预测如下：

齐河县新城社区棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让金回款等收入	万元	136,988.83
二	土地扣减项目	万元	11,485.28
1	基本政策成本	万元	3,372.78
2	政策性基金	万元	8,112.51
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	125,503.55

收入预测方法说明：

1、项目腾空土地收入

项目腾空土地包括居住用地、商业用地。

（二）运营成本预测

本项目总成本费主要为财务费用支出，为本次申请政府专项债券利息支出。

本项目拟申请使用专项债券资金 17000 万元（全部在建设期第一年申请），期限 7 年。债券利率 4.00%，每年支付一次利息，第 7 年一次性偿还本金，自发行之日起债券存续期应还本付息共计

80,640.00 万元。本项目还本付息预测如下：

表 3：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿 还本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
新城社 区棚户 区改造 项目	2022 年		63,000.00		63,000.00	-	-
	2023 年	63,000.00			63,000.00	2,520.00	2,520.00
	2024 年	63,000.00			63,000.00	2,520.00	2,520.00
	2025 年	63,000.00			63,000.00	2,520.00	2,520.00
	2026 年	63,000.00			63,000.00	2,520.00	2,520.00
	2027 年	63,000.00			63,000.00	2,520.00	2,520.00
	2028 年	63,000.00			63,000.00	2,520.00	2,520.00
	2029 年	63,000.00		63,000.00	-	2,520.00	65,520.00
	合计		63,000.00	63,000.00		17,640.00	80,640.00

项目资金测算平衡表见表 4。

表 4：项目运营损益表（单位：万元）

年度	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年	-	-	-	
2023 年	-	2,520.00	2,520.00	
2024 年	-	2,520.00	2,520.00	
2025 年	-	2,520.00	2,520.00	
2026 年	-	2,520.00	2,520.00	
2027 年	-	2,520.00	2,520.00	
2028 年	-	2,520.00	2,520.00	
2029 年	63,000.00	2,520.00	65,520.00	125,503.55
小计	63,000.00	17,640.00	80,640.00	125,503.55
贷款本息	-	-	-	
合计	63,000.00	17,640.00	80,640.00	125,503.55
本息覆盖倍数	1.56			

（四）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年发行成功，期限 7 年，每年付息

一次，到期一次偿还本金。

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

本项目收入主要是腾空土地销售收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对腾空土地销售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 125,503.55 万元，融资本息合计为 80,640.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.56 倍。

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、征收拆迁引发的社会稳定风险内涵及其成因

征收拆迁引发的社会稳定风险，即政府在执行征收拆迁决策、实施征收拆迁的过程中给人民群众的生活、生产、生命、财产等与

其切实利益相关的各个方面造成的负面影响和损失的可能性。征收拆迁对棚户區居民的生产、生活、精神等方面造成一定影响，这些影响是多方面的：失去住宅、原有生活方式和邻里关系改变、产生失落感、剥夺感等。另外，不同历史年代之间、不同区域之间、不同征收性质之间的不同补偿标准和方式，有可能导致群众对比甚至盲目攀比，造成误解，产生不公平感等。因城市征收拆迁需要而迁出原居住地的被征收人，在理论上被称之为“引致移民”，又称之为非自愿移民。与主动移民不同，引致移民的被动性本身即具有一种无奈与悲壮的色彩。为了公共利益的需要，他们失去熟悉的家园，征迁时不得不离开家园，失去原有的生存空间，去适应一个新的未知环境。引发征收拆迁社会稳定风险的原因，分析如下：

1、征收的强制性

在我国，征收基本上由政府行为而不是市场行为，由政府发布公告、组织与实施，政府行为常带有一定的强制性，这样做利于保证工程建设进度要求。房屋征收在对居民进行合理补偿的前提下进行，不以居民自愿和同意为条件。其产生的负面作用也是不容忽视的。

2、补偿不公平等其它原因

不同历史年代之间、不同区域之间、不同征收性质之间的不同补偿标准和方式，有可能导致群众相互对比甚至盲目攀比，造成误解，产生不公平感。另外，有些政府部门工作不到位、粗暴施工等都可能诱发社会稳定风险。

二、本项目社会稳定风险内容及其评价

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。在识别了棚户区改造征收拆迁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，并结合棚户区改造征收拆迁项目的具体情形，棚户区改造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

风险内容：该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；该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。

风险评价：项目合理性、合法性风险较小。

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。整个项目已纳入 2017 年山东省第一批棚户区改造任务分解项目，征收拆迁程序正在按照城市拆迁安置补偿条例等有关法律，按部就班依法进行之中。

（2）本项目符合区域经济发展需要

由于道路交通等基础设施的改善，对于周边发展具有较强的推动力。从城市经营、地域的合理发展出发，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当地法人巨大基础设施投资，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。

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的存在。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。

县（市、区）各职能部门将严格要求施工单位在施工过程中遵照预定的水土保持方案、环境保护方案，以减少工程施工对水土、环境的破坏，并要求施工单位合理的制定施工时间表。本项目在建成后，不仅不会破坏当地环境，还能进一步提升周边区域的生态环境质量。

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。

为了赢得群众对棚改项目的支持，当地政府职能部门以及一线动迁工作人员应积极与被征收群众联系沟通，向群众解答各项征收问题，宣传项目建设意义和征收政策；同时对关系到群众切身利益的补偿数据，一丝不苟，反复核对，积极帮助群众解决力所能及的补偿问题，顺利、高效推进了征收工作，从而减少群众的抵触情绪。

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。

棚改的落成后带来的交通和人流量的增加也会打破以往的宁静，让居民感到不适应。不过，这种不适应仅仅是短期的，随着棚改周边配套设施的建成，居民的生活、就业、出行等条件将得到明显改善，并能使群众长期从棚改所带动的城市化进程中受益。

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，当地少数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。

棚改拆迁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大。

本项目征收拆迁工作应精心布置，严密组织，在征收拆迁过程中尽量做到不引发、少引发居民的不满情绪，以情感人，以理服人。在制定征收补偿方案时，应通过召开听证会等方式，征求被征收群众的意见和建议，尽可能使补偿方案更完善、更合理。

对抵触情绪较大的居民，采用“换位”思考方式尽力解决他们的实际问题，消除其对抗心理。另外，针对社会上偶发的与本项目

征收有关的零星失实评价，将充分利用电视台、电台、报纸等新闻媒体进行正面报道，消除误解，引导舆论支持征收拆迁。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

齐河县新城社区棚户区改造项目总用地面积为 106015.04 平方米（约 159 亩），建设内容包括 7 栋 18 层住宅、2 栋 16 层住宅 16 栋 11 层住宅、1 栋 10 层住宅及配套社区服务中心、9 班幼儿园、车库等。总建筑面积 260515.07 平方米，其中：地上总建筑面积 192299.62 平方米（包括小高层住宅建筑面积 95327.81 平方米，高层住宅建筑面积 85446.06 平方米，社区服务中心建筑面积 7822.80 平方米，幼儿园建筑面积 3702.95 平方米），地下总建筑面积 68215.45 平方米（包括储藏室建筑面积 12709.45 平方米，地下车库建筑面积 55506 平方米）。项目设置机动车停车位 1785 个（地上 103 个，地下 1682 个），非机动车停车位 2143 个（地上 562 个，地下 1581 个）。

项目主管部门为齐河县住房和城乡建设局，实施单位为齐河城乡建设集团有限公司，本次拟申请银行贷款 17000 万元用于齐河县新城社区棚户区改造项目建设，年限为 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

一、是国家社会经济发展的需要

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。2013 年，国务院发布《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号），提出要在 2013 年至 2017 年内改造各类棚户区 1000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。2016 年国家制定《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，纲要提出在“十三五”期间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。随着社会经济的快速发展，齐河县棚户区在基础设施条件，房屋结构以及土地综合利用方面存在较大的不足，基础设施配套条件不完善成了房屋使用的最大局限，不符合现阶段齐河县社会经济快速发展对城市住房条件的要求，也不能满足居民对居住条件的要求，因此项目的建设符合社会经济发展的要求。

二、是新型城镇化建设的核心内容之一

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出，促进房地产业持续健康发展，深化住房制度改革；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。

遵循城镇化发展客观规律，加快山东半岛城市群建设。坚持产

城融合，强化城市产业发展、吸纳就业和创新能力支撑。积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化，深化户籍、土地、财税等制度改革，完善居住、就业、教育、文化、医疗、社保等公共服务体系。健全财政转移支付同农业转移人口市民化挂钩机制，建立城镇建设用地增加规模同吸纳农业转移人口落户数量挂钩机制。有序推进外来务工人员市民化、城中村和城边村原有居民市民化以及其他农村地区人口就近就地转移就业后的市民化。健全城市公共服务体系，建设和完善立体交通网络、地下综合管廊、防洪防涝、市政公用设施，建设生态城市、海绵城市。深化住房制度改革，加强保障性安居工程和配套设施建设，加大棚户区、老旧小区和城乡危房、城中村改造力度。深入开展国家和省级新型城镇化试点，创建国家新型城镇化示范区、城镇可持续发展引领区、城乡一体化发展先行区。山东省是我国的人口大省，也是经济强省。人口的增长和人们收入水平的提高，使山东省住宅消费今后将呈现较强的增长势头。该项目的建设能够提供一定数量的住宅用房，缓解用房紧张，其实施符合山东省经济社会发展规划和山东省服务业发展规划，能够促进山东省房地产业的发展。

三、符合齐河县经济发展的要求

《齐河县国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》提出，加大对老城区既有居住建筑节能改造力度，加强与国家人居委合作，推动人居环境示范基地共建活动。加大去库存力度，有效改善房地产供给结构，加快发展高端住宅、城市综合体，形成以保障性住房、

高档商品房等为一体的住房保障体系，同步实施便民服务设施建设，逐步消灭城市棚户区，探索将城市危房改造和建制镇安置工程纳入棚户区改造政策范围。每年培植 3-5 个城建亮点，年均开发房地产面积 100 万平方米以上，推动城市功能提升、形象提升、品味提升，承接城镇转移人口和吸引济南及其他外来人口。

齐河位于德州市东南方向，东邻省会济南，北接京津唐，南接宁沪杭。以齐河为中心，500 公里半径内有青岛、济南、太原、郑州、石家庄、天津、北京等大城市。随着齐河县城市建设的加快，房地产行业将面临一个前所未有的发展机遇。

四、项目的建设是构建和谐社会的需要

住房作为人类生存最基本的物质条件，自古以来就受到中外不同国家、政府的重视。解决低收入家庭住房问题，改善老百姓居住条件，更是被看做社会进步的重要标志。而今天，在保障人民群众基本生活、逐步完善社会保障制度的和谐社会奋斗目标中，住房保障作为构建和谐社会的重要基石，具有鲜明的时代意义。

棚户区改造是我国保障性安居工程的重要组成部分。由于历史原因，我国部分城市、工矿、林区、垦区都留下了一定数量的棚户区。这些棚户区内的住房结构简易、年久失修，房屋破损严重，居住条件简陋，公共设施不全，生活环境恶劣。而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。

实践证明，大规模实施棚户区改造工程，不但能改善棚户区居

民的住房条件，使千百万困难群众告别“忧居”，而且能拉近城镇居民间的住房差距，解决城市内部二元结构，提高城镇化质量，全民共享改革发展成果，化解社会矛盾，最大限度增加和谐因素，促进社会安定团结，是一项重大民生工程。通过棚户区改造，不仅解决了困难群众的住房问题，使老百姓得到了实惠，而且密切了党群和干群关系，增强了社会凝聚力，促进了社会和谐稳定。

五、项目的建设是落实房地产市场宏观调控政策的有效途径

棚户区改造建设的大部分是安置用房，为小户型、低价位的普通住房，对象除解决回迁户外，主要用于解决城市中低收入家庭住房困难。推进棚户区改造，直接增加了住户有效供应，有利于改善住房供应结构，缓解住房供需矛盾，稳定住房价格。有些地方把棚户区改造与调整城市总体布局有机结合，不仅完善了城市功能，改善了居民的居住环境，而且改善了城市基础设施条件，拓展了城市的发展空间。

综上所述，该项目符合国家相关发展规划，符合齐河县城市总体规划建设发展目标，具有可观的经济效益和社会效益，其建设是实现齐河城乡经济社会协调发展的重大举措，有利于社会的稳定、城镇和谐发展、人民安居乐业，具有良好的经济效益和广泛的社会效益。

基于此，齐河城乡建设集团有限公司投资 129734.06 万元建设“齐河县新城社区棚户区改造项目”，本项目建设是必要的，也是紧迫的。

2、项目实施的公益性

推进保障性安居工程建设，是党中央、国务院为推动科学发展、加快转变经济发展方式、保障和改善民生采取的重大举措。对于区域市民而言，保障性安居工程直接关系到人民群众生命财产安全和住房困难家庭居住条件的改善，关系经济发展与社会和谐稳定的大局，涉及面广、公益性强、社会影响大。实施保障性安居工程，是推动社会发展、加快转变经济发展方式的具体实践，具有重大的现实意义和深远的历史影响。

一、保障性安居工程具有社会效益

首先，项目通过建设保障性安居工程，既可以增加住房有效供应，分流商品住房市场需求，还可以稳定群众住房消费预期，对市场起到“镇静剂”的作用，有利于管理好通胀预期，把经济平稳较快发展的势头保持下去。其次，项目的建设直接对齐河县居住环境、文化环境、市政设施等产生巨大影响，不断提高齐河县人民群众生活水平和质量，是保障和改善民生、促进社会和谐稳定的必然要求。项目的建设顺民意、解民忧，有利于纾缓群众困难，调节收入分配关系，使人民共享发展成果，有利于体现公平正义，化解社会矛盾，促进社会和谐稳定。

二、保障性安居工程具有精神效益

首先，群众与政府齐心协力是社会主义现代化建设的关键，本项目的建设进一步增强了群众对政府的信任。保障性安居工程的实施，居民乔迁新居，实现了政府对于这部分社会群体的承诺，是一

个树立政府形象的民心工程，增加了群众对于政府工作的信任，起到了良好的宣传效应，也为政府其他工作的开展奠定了良好的群众基础。其次，项目加强了群众的自信和对城市发展建设自觉参与的热情。项目的实施改造，改变了当地居民的生活环境，消除了其社会剥夺感，逐步改变了其对于自己及城市发展的看法，强化自身行为与城市发展的链接性，对人生的规划以及城市发展充满了信心。

综上所述，项目的建设对经济平稳发展、居住环境改善、文化氛围提升、政府形象宣传都有非常积极的影响，为当地的经济与社会发展奠定良好的基础，促进文化社会和谐发展，对构建和谐社会，具有很大的社会效益。

3、项目实施的收益性

齐河县新城社区棚户区改造项目总用地面积为 106015.04 平方米（约 159 亩），建设内容包括 7 栋 18 层住宅、2 栋 16 层住宅 16 栋 11 层住宅、1 栋 10 层住宅及配套社区服务中心、9 班幼儿园、车库等。总建筑面积 260515.07 平方米，其中：地上总建筑面积 192299.62 平方米（包括小高层住宅建筑面积 95327.81 平方米，高层住宅建筑面积 85446.06 平方米，社区服务中心建筑面积 7822.80 平方米，幼儿园建筑面积 3702.95 平方米），地下总建筑面积 68215.45 平方米（包括储藏室建筑面积 12709.45 平方米，地下车库建筑面积 55506 平方米）。项目设置机动车停车位 1785 个（地上 103 个，地下 1682 个），非机动车停车位 2143 个（地上 562 个，地下 1581 个）。

项目经营性收入来源于腾空土地销售收入。项目有明确的收入来源，具备一定的收益性。

4、项目投资合规性和成熟度

齐河县新城社区棚户区改造项目已取得《项目可行性研究报告的批复》、《环评报告》《不动产权证书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》。项目投资符合国家、地方政府法律法规、标准规范，目前已开工建设。

5、项目资金来源和到位可行性

项目总投资为 129734.06 万元，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，拟申请 63000 万元专项债券，其余资金自筹。

项目建设单位是齐河城乡建设集团有限公司，是齐河县城市经营建设投资有限公司全资子公司，后者为齐河县国资委一级子公司，担负齐河县基础建设任务，近几年经营发展比较稳定，财务良好，可以为本项目资金需求提供保障。

6、项目收入、成本、收益预测合理性

项目预期收入主要来源于剩余房源销售收入、车位销售收入、储藏室销售收入、商铺销售收入、腾空土地销售收入，项目总收入可达 136,988.83 万元，本项目主要为财务费用支出，政府专项债券利息支出共计 80,640.00 万元，大于项目基准收益率，符合运行标准，因此，从项目收入、成本、收益预测角度来看，本项

目具备可行性。

7、债券资金需求合理性

项目总投资为 129734.06 万元，拟申请 63000 万元专项债券。通过对项目收入的估算，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 125,503.55 万元，融资本息合计为 80,640.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.56 倍，债券资金需求较为合理。

8、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目总投资为 129734.06 万元，拟申请 63000 万元专项债券，用以项目建设，使用年限为 7 年，年利率 4.00%，每付息一次，到期一次偿还本金。根据项目财务估算，项目有明确的收益来源，价格合理，营业收入稳定，项目具备较强的偿债能力。

项目运营过程中影响项目收益和偿债能力的因素主要有房价、地价下跌和房产市场饱和。应对措施：①积极协调县政府、财政部门、价格部门、住建部门针对齐河县房地产价格水平进行协商，确定合理的价格水平；②积极与地方政府协商，推进招商引资相关政策，提高齐河县土地出让价格；③加强成本控制，有效降低经营管理的成本，提升收益率。

9、绩效目标合理性

（一）总体绩效目标

本项目为齐河县新城社区棚户区改造项目，建设内容包括 7 栋 18 层住宅、2 栋 16 层住宅 16 栋 11 层住宅、1 栋 10 层住宅及配套社

区服务中心、9 班幼儿园、车库等。总建筑面积 260515.07 平方米，项目设置机动车停车位 1785 个（地上 103 个，地下 1682 个），非机动车停车位 2143 个（地上 562 个，地下 1581 个）。

（二）分项绩效指标

①产出数量指标

项目建设完成后，可安置拆迁居民 1682 户。

②产出质量指标

项目建设标准符合住建部门指定的保障性安居工程建设标准要求。

③产出进度指标

项目建设周期预计 48 个月，即 2019 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。

④产出成本指标

本项目估算总投资 129734.06 万元，其中建设投资 120580.02 万元，建设投资其中包括：建筑工程费用 75534.09 万元、设备购置费用 6507.86 万元、安装工程费用 650.79 万元，工程建设其他费用 32765.65 万元、预备费用 5121.63 万元，建设期利息 9154.04 万元。

10、其他需要纳入事前绩效评估的事项

将项目运行的长效管理制度科学性纳入事前绩效评估。建议在项目实施过程中，针对设施的日常运转情况及时上报，及时发现潜在问题，防患于未然，维持生产设施的正常运行，建议对现有设施的实际运行情况进行定期排查，确认现在实际可运行数及坏

损数；实现生产设施长效管理制度化、运行维护规范化、检查考核常态化；同时，针对已损坏的设施，及时明确相关的处置、管理，是报废还是修缮，衡量两者的经济性及效益性等，并做好相关长期规划。

（三）评估结论

齐河县新城社区棚户区改造项目收益 125,503.55 万元，项目债券本息合计 80,640.00 万元，本息覆盖倍数为 1.56，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。项目建成后有利于城市综合体的建设，探索创新推进机制，加快中国城市化的建设步伐，不断推进城市化建设再上新水平，全力促进经济社会又好又快发展的城市建设总体方针。适合当地经济发展要求，对实现齐河县城市建设规划、改善城市景观和城市形象，盘活土地资源，提高人民居住水平和居住环境，具有重要的社会进步推动作用。统筹城乡发展、推进城乡一体化的重要载体，也是改善城乡居民的居住环境、提高当地居民生活质量的有效途径，对实现经济社会和谐发展具有重要意义，适应房地产市场要求。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。