

2022 年山东省聊城市高新区

新河社区项目实施方案

项目实施单位：山东九州高科建设有限公司

2022 年 6 月



目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目单位	1
(三) 项目规划审批	1
(四) 项目规模与主要建设内容	2
(五) 项目建设期限	3
二、项目投资估算及资金筹措方案	3
(一) 投资估算	3
(二) 资金筹措方案	4
(三) 项目已发行专项债券及专项债券调整情况	5
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	6
(一) 项目收入预测	6
(二) 项目专项债券还本付息预测	10
(三) 项目运营收益及测算平衡	15
(四) 小结	19
四、专项债券使用与项目收入缴库安排	19
五、潜在风险评估	20
(一) 与项目建设相关的风险	20
(二) 与项目收益相关的风险	22
六、主管部门责任	24
七、事前项目绩效评估报告	25
(一) 项目概况	25
(二) 评估内容	25
(三) 评估结论	35

一、项目基本情况

（一）项目名称

新河社区项目

（二）项目单位

山东九州高科建设有限公司是聊城高新控股集团有限公司的全资子公司，企业性质为国有企业。法定代表人：王梅；注册资本：90533.2385 万元；成立日期：2003 年 01 月 28 日；住所：山东省聊城市高新区庐山南路 29 号基金大厦 15 楼 1501 室。经营范围：土地开发整理；房地产开发经营；国有资产运营；承接政府购买服务；政府和社会资本合作及节能减排示范城市相关项目运营；国有自然资源及城市公共资源开发运营；企业注册代理服务、财务外包服务；办公租赁、物业管理、建筑工程项目管理；城乡统筹开发，城镇基础设施和重大项目建设，城中村及棚户区改造；安置房、配套基础设施建设；工业园区及厂房开发建设、经营管理；市政公用事业建设；工程项目招标代理，以自有资金开展投融资业务。（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）。

（三）项目规划审批

该项目目前所有相关手续均齐全。

2017 年 3 月 15 日，聊城高新技术产业开发区经贸发展局批复《关于山东九州高科建设有限公司新河社区项目节能报告书的审查意见》（聊高新区经能审字【2018】06 号）；

2017 年 3 月 23 日，聊城市环境保护局高新技术产业开发区分局出具《山东九州高科建设有限公司新河社区项目环境影响报告表》（聊高新环报告表【2018】9 号）；

2018 年 3 月 15 日，聊城市高新区行政审批服务局出具《山东省建设项目备案证明》（2018-371591-70-01-008847）；

2019 年 9 月 30 日，聊城市自然资源和规划局出具《建设用地规划许可证》（地字第 371501201950026 号）；

2020 年 1 月 15 日，聊城市行政审批服务局出具《建设用地规划许可证》（地字第 371501202020002 号）；

2020 年 7 月 24 日，聊城市行政审批服务局出具《建设工程规划许可证》（地字第 371501202020022 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

新河社区项目位于聊城高新技术产业开发区四新河以西、长江路以南、一级路以北、东外环以东。该区域建筑陈旧，基础设施配套条件差，不能满足居民对住房条件的需求，影响城市规划建设及城市形象的提升。山东九州高科建设有限公司实施新河社区项目是落实科学发展观、构建和谐社会的重要举措，是为扩大内需、改善城镇低收入家庭住房条件作出的重大决策。本项目建成后对提升居住水平、改善城市环境、完善城市功能等具有重要意义。

该项目腾空土地总面积 1358.43 亩，回迁安置区占地面积 379.43 亩（252957 平方米）。回迁安置区总建筑面积 40.66 万平

平方米，项目拟建住宅楼及幼儿园、商业服务、农贸市场、社区服务设施、社区办公、物业管理、医疗卫生、金融邮电、文化活动中心、养老设施、变电室、换热站、垃圾转运站等配套公建设施。截至目前该项目已完成 31 栋楼主体施工，48 栋楼正在基础工程筏板施工，车库完成 90%。该项目总投资 157470.92 万元。

（五）项目建设期限

根据项目规模、建设单位的建设能力和资金情况，本项目建设期为 48 个月，具体时间为：2018 年 11 月至 2022 年 12 月。

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）《中华人民共和国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）《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》；

（3）《聊城市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（4）《中华人民共和国城市规划法》；

（5）《城市居住区规划设计规范》；

（6）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；

（7）《建设部城市居住小区试点综合评价内容（实施方案）》；

（8）《城市居住区公共服务设施设置规定》；

（9）《住宅设计规范》；

（10）《山东省绿色建筑设计规范》；

(11) 《建筑工程交通设计及停车场设置标准》；

(12) 《城市道路绿化规划及设计规范》；

(13) 《建筑电气设计技术规范》；

(14) 《建筑给排水设计规范》；

(15) 《装配式混凝土建筑技术标准》；

(16) 《聊城市城市总体规划 2014-2030》；

2、估算总额

该项目总投资 157470.92 万元,其中拆迁补偿费用 7486.11 万元,土地出让金 45531.6 万元,前期费用 981.58 万元,建安工程费用 87061.34 万元,开发期间费用 3412.02 万元,基本预备费 7223.63 万元,其他费用 5774.65 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:项目共需资金 157470.92 万元,其中资本金 79468.92 万元(2018 年投入 3247.09 万元,2019 投入 8117.73 万元,2020 年投入 9741.28 万元,2021 年投入 11364.82 万元,2022 年投入 46998.00 万元,均为自有资金),发行专项债券 78002.00 万元(其中已发行 18000 万元,本次调整 1302 万元,预计后期发行 58700 万元。专项

债券资金不用于商业设施建设)。

表 1 资金结构表

资金结构	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	157470.92	100%	
一、资本金	79468.92	50.47%	
自有资金	79468.92		
二、债务资金	78002.00	49.53%	
专项债券	78002.00		

(三) 项目已发行专项债券及专项债券调整情况

1、已发行债券情况

一期已于 2022 年 1 月发行, 金额 3400.00 万元, 期限 7 年, 票面利率 2.83%, 每年付息一次, 到期一次性偿还本金。

二期已于 2022 年 5 月发行, 金额 7600.00 万元, 期限 7 年, 票面利率 2.98%, 每年付息一次, 到期一次性偿还本金。

三期已于 2022 年 6 月发行, 金额 7000.00 万元, 期限 7 年, 票面利率 2.89%, 每年付息一次, 到期一次性偿还本金。

2、专项债券调整情况

2021 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券(十一期)—2021 年山东省政府专项债券(三十二期)聊城高新区引黄灌区农业节水工程金额中的 1302.00 万元调整至新河社区项目, 上述发债金额符合《财政部关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》(财预【2021】110 号)的要求, 具体情况如下表:

表 2 专项债券调整表

项目	已发行专项债券金额(万元)	已发行专项债券利率	已发行专项债券期限
调整前			

聊城高新区引黄灌区农业节水工程	1302.00	3.56%	30 年
调整后			
新河社区项目	1302.00	3.56%	30 年

本次拟调剂政府专项债券 1302.00 万元【由聊城高新区引黄灌区农业节水工程项目调剂而来。原项目主管部门：聊城市农业农村局高新区分局；项目单位：聊城市农业农村局高新区分局；债券全称：2021 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券(十一期) —2021 年山东省政府专项债券(三十二期)；发行金额：3000 万元；发行日期：2021 年 8 月 24 日；到期日期：2051 年 8 月 25 日；期限：30 年；年利率 3.56%，半年付息一次，到期一次性还本；未使用金额：1302.00 万元】，剩余期限 29 年 1 个月，票面利率 3.56%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目收入预测

根据项目实施单位提供的《新河社区项目收益与融资平衡方案》及《新河社区项目收益与融资平衡方案部分内容注释》，本项目预计总净收益为 146121.84 万元，包括以下内容：

(1) 土地出让净收益。可出让土地出让收入减去需缴纳的政府各项基金（包括国有土地收益基金、教育资金、农田水利资金、廉租住房建设资金和农业土地开发资金，共计为可出让土地收入的 11.16%）为土地出让净收益。

根据山东九州高科建设有限公司提供的通过《中国土地市场网》、《聊城公共资源交易中心》查询到相近区域的交易案例，测算高新

区新河社区项目地块附近区域内目前住宅土地平均出让成交价格为 324 万元/亩，科研用地平均出让成交价格 75.65 万元/亩，商业用地平均出让成交价格 129.18 万元/亩。

表 3 相近区域的交易案例

出让年份	宗地号	位置	土地面积 (m ²)	土地成交价(万元)	出让用途
2019	2019-99	长江路以南, 华山路以东	14,280.00	8,353.00	住宅
2019	2019-84	东昌路以北、东外环路以东	81,630.00	34,333.00	住宅
2021	2021-47	东外环路以东、东昌路以北	23,106.00	10,454.00	住宅
2021	2020-130	长江路以南、湄河东路以东	54,000.00	6,152.00	科研
2021	2020-105	汉江东街以南、湄河东路以东	27,125.00	3,066.00	科研
2021	2017-47	湖南路北、中华路西、汉江西街南	31,767.00	10,166.00	商业
2021	2019-57	中华路以西、赣江街以北	45,646.00	6,163.00	商业
2021	2020-227	湖南路以南、东外环路以东	61,769.00	7,801.00	商业

本项目预计 2023 年可出让土地面积 979.00 亩(腾空土地总面积 1358.43 亩减去安置拆迁面积 379.43 亩)，其中：可出让住宅土地面积 246.00 亩，可出让科研土地面积 385.00 亩，可出让商业土地面积 348.00 亩。参考近期周边同级别地块出让单价，考虑本地块的位置、交通、周边公共基础设施等因素，预计住宅土地出让单价 324.00 万元/亩、科研用地出让单价 75.00 万元/亩、商业用地出让单价 100.00 万元/亩。预计住宅土地出让收入 79704.00 万元、科研用地出让收入 28875.00 万元、商业用地出让收入 34800.00 万元。预计土地出让总收入 143379.00 万元，扣除需缴纳政府各类基金 16001.10 万元，预计土地出让净收益 127377.90 万元。

(2) 底商租赁净收益。底商租赁收入减去需缴纳的相关税费(增值税 9%、附加税费 12.5%、房产税 12%)为底商租赁净收益。本项目可出租底商面积共计 11021.60 平方米，预计底商租赁第一年租金价格 350 元/平方米，以年每三年递增 5%。经测算，债券存续

期间底商租赁收入为 12773.63 万元，扣除需缴纳的相关税费为 2592.80 万元，预计底商租赁净收益 10180.81 万元。

表 4 底商租赁净收益

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
底商租赁收入(万元)	192.88	231.45	270.03	324.04	364.54
租赁面积 (m ²)	5,510.80	6,612.96	7,715.12	8,817.28	9,919.44
单价 (元/m ² ·年)	350.00	350.00	350.00	367.50	367.50
出租比率	50%	60%	70%	80%	90%
相关税费 (万元)	39.15	46.98	54.81	65.77	73.99
底商租赁净收益 (万元)	153.73	184.47	215.22	258.27	290.55
项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
底商租赁收入(万元)	384.79	404.03	404.03	404.03	424.23
租赁面积 (m ²)	10,470.52	10,470.52	10,470.52	10,470.52	10,470.52
单价 (元/m ² ·年)	367.50	385.88	385.88	385.88	405.17
出租比率	95%	95%	95%	95%	95%
相关税费 (万元)	78.11	82.01	82.01	82.01	86.11
底商租赁净收益 (万元)	306.68	322.02	322.02	322.02	338.12
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
底商租赁收入(万元)	424.23	424.23	445.44	445.44	445.44
租赁面积 (m ²)	10,470.52	10,470.52	10,470.52	10,470.52	10,470.52
单价 (元/m ² ·年)	405.17	405.17	425.43	425.43	425.43
出租比率	95%	95%	95%	95%	95%
相关税费 (万元)	86.11	86.11	90.42	90.42	90.42
底商租赁净收益 (万元)	338.12	338.12	355.02	355.02	355.02
项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
底商租赁收入(万元)	467.72	467.72	467.72	491.10	491.10
租赁面积 (m ²)	10,470.52	10,470.52	10,470.52	10,470.52	10,470.52
单价 (元/m ² ·年)	446.70	446.70	446.70	469.03	469.03
出租比率	95%	95%	95%	95%	95%
相关税费 (万元)	94.94	94.94	94.94	99.68	99.68
底商租赁净收益 (万元)	372.78	372.78	372.78	391.42	391.42
项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
底商租赁收入(万元)	491.10	515.66	515.66	515.66	541.44

租赁面积 (m ²)	10,470.52	10,470.52	10,470.52	10,470.52	10,470.52
单价 (元/m ² ·年)	469.03	492.49	492.49	492.49	517.11
出租比率	95%	95%	95%	95%	95%
相关税费 (万元)	99.68	104.67	104.67	104.67	109.90
底商租赁净收益 (万元)	391.42	410.99	410.99	410.99	431.54
项目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	合计
底商租赁收入(万元)	541.44	541.44	568.51	568.51	12,773.63
租赁面积 (m ²)	10,470.52	10,470.52	10,470.52	10,470.52	-
单价 (元/m ² ·年)	517.11	517.11	542.96	542.96	-
出租比率	95%	95%	95%	95%	-
相关税费 (万元)	109.90	109.90	115.40	115.40	2,592.80
底商租赁净收益 (万元)	431.54	431.54	453.11	453.11	10,180.81

(3) 出售停车位净收益。出售停车位收入减去需要缴纳的相关税费（增值税 9%、附加税费 12.5%）为出售停车位净收益。本项目共建 2360 个车位，预计停车位出售单价 40000.00 元/个，预计 3 年内出售完毕。出售停车位收入为 9440.00 万元，扣除需缴纳的相关税费为 876.87 万元，预计出售停车位净收益为 8563.13 万元。

具体测算情况如下表：

表 5 新河社区项目预计净收益测算表

项目	数量或金额
(一) 出让土地净收益	
腾空土地总面积(亩)	1,358.43
安置区总占地面积(亩)	379.43
住宅出让土地面积(亩)	246.00
预计住宅土地出让单价(万元/亩)	324.00
科研出让土地面积 (亩)	385.00
预计科研土地出让单价(万元/亩)	75.00
商业出让土地面积 (亩)	348.00
预计商业土地出让单价(万元/亩)	100.00
土地出让总收入 (万元)	143,379.00
缴纳政府各类基金 (万元)	16,001.10
土地出让净收益 (万元)	127,377.90

(二) 底商租赁净收益	
底商租赁面积(平方米)	11,021.60
预计底商租赁单价 (万元/平方米)	-
底商预计租赁收入 (万元)	12,773.63
底商租赁相关税费 (万元)	2,592.80
底商租赁净收益 (万元)	10,180.81
(三) 出售停车位净收益	
停车位数量 (个)	2,360.00
预计出售停车位单价 (万元/个)	40,000.00
出售停车位收入 (万元)	9,440.00
出售停车位相关税费 (万元)	876.87
出售停车位净收益 (万元)	8,563.13
预计净收益合计 (万元)	146,121.84

(二) 项目专项债券还本付息预测

项目总投资 157470.92 万元。资金来源：项目资本金 79470.92 万元（2018 年投入 3247.09 万元，2019 投入 8117.73 万元，2020 年投入 9741.28 万元，2021 年投入 11364.82 万元，2022 年投入 46998.00 万元，均为自有资金），拟发行专项债券 78002.00 万元（专项债券资金不用于商业设施建设）。

2022 年拟发行专项债券 78002.00 万元，分五期发行。

一期已于 2022 年 1 月发行，金额 3400.00 万元，期限 7 年，票面利率 2.83%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

二期已于 2022 年 5 月发行，金额 7600.00 万元，期限 7 年，票面利率 2.98%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

三期已于 2022 年 6 月发行，金额 7000.00 万元，假设期限 7 年，票面利率 2.89%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

四期本次拟调剂政府专项债券 1302.00 万元【由聊城高新区引黄

灌区农业节水工程项目调剂而来。原项目主管部门：聊城市农业农村局高新区分局；项目单位：聊城市农业农村局高新区分局；债券全称：2021 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十一期）—2021 年山东省政府专项债券（三十二期）；发行金额：3000 万元；发行日期：2021 年 8 月 24 日；到期日期：2051 年 8 月 25 日；期限：30 年；年利率 3.56%，半年付息一次，到期一次性还本；未使用金额：1302.00 万元】，剩余期限 29 年 1 个月，票面利率 3.56%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

五期拟于 2022 年 9 月发行政府债券 58700.00 万元，假设期限 7 年，票面利率 3.5%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

专项债券存续期间，自融资之日应还本付息情况如下（金额单位：万元）：

表 6 专项债券存续期间还本付息表

一期 2022 年 1 月专项债券还本付息明细表							
年度	期初本金 余额	本期增 加本金	本期偿 还本金	期末本 金余额	融资利率	当年应 付利息	当年还 本付息 合计
2022 年 1 月	0.00	3,400.00		3,400.00	2.83%	-	0.00
2023 年	3,400.00			3,400.00	2.83%	96.22	96.22
2024 年	3,400.00			3,400.00	2.83%	96.22	96.22
2025 年	3,400.00			3,400.00	2.83%	96.22	96.22
2026 年	3,400.00			3,400.00	2.83%	96.22	96.22
2027 年	3,400.00			3,400.00	2.83%	96.22	96.22
2028 年	3,400.00			3,400.00	2.83%	96.22	96.22
2029 年	3,400.00		3,400.00	0.00	2.83%	96.22	3,496.22
合计	-	3,400.00	3,400.00	-	-	673.54	4,073.54
二期 2022 年 5 月专项债券还本付息明细表							

年度	期初本金 余额	本期增 加本金	本期偿 还本金	期末本 金余额	融资利率	当年应 付利息	当年还 本付息 合计
2022 年 5 月	0.00	7,600.00		7,600.00	2.98%	-	0.00
2023 年	7,600.00			7,600.00	2.98%	226.48	226.48
2024 年	7,600.00			7,600.00	2.98%	226.48	226.48
2025 年	7,600.00			7,600.00	2.98%	226.48	226.48
2026 年	7,600.00			7,600.00	2.98%	226.48	226.48
2027 年	7,600.00			7,600.00	2.98%	226.48	226.48
2028 年	7,600.00			7,600.00	2.98%	226.48	226.48
2029 年	7,600.00		7,600.00	0.00	2.98%	226.48	7,826.48
合计	-	7,600.00	7,600.00	-	-	1,585.36	9,185.36

三期 2020 年 6 月专项债券还本付息明细表

年度	期初本金 余额	本期增 加本金	本期偿 还本金	期末本 金余额	融资利率	当年应 付利息	当年还 本付息 合计
2022 年 6 月	0.00	7,000.00		7,000.00	2.89%	-	0.00
2023 年	7,000.00			7,000.00	2.89%	202.30	202.30
2024 年	7,000.00			7,000.00	2.89%	202.30	202.30
2025 年	7,000.00			7,000.00	2.89%	202.30	202.30
2026 年	7,000.00			7,000.00	2.89%	202.30	202.30
2027 年	7,000.00			7,000.00	2.89%	202.30	202.30
2028 年	7,000.00			7,000.00	2.89%	202.30	202.30
2029 年	7,000.00		7,000.00	0.00	2.89%	202.30	7,202.30
合计	-	7,000.00	7,000.00	-	-	1,416.10	8,416.10

四期本次专项债券（调剂）还本付息明细表

年度	期初本金 余额	本期增 加本金	本期偿 还本金	期末本金 余额	融资利率	当年应付 利息	当年还本 付息合计
2022 年	0.00	1,302.00		1,302.00	3.56%	23.18	23.18
2023 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2024 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2025 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2026 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2027 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35

2028 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2029 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2030 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2031 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2032 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2033 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2034 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2035 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2036 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2037 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2038 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2039 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2040 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2041 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2042 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2043 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2044 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2045 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2046 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2047 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2048 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2049 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2050 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2051 年	1,302.00		1,302.00	0.00	3.56%	46.35	1,348.35
合计	-	1,302.00	0.00	-	-	1,367.36	2,669.36

五期 2022 年 9 月专项债券还本付息明细表

年度	期初本金 余额	本期增 加本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	当年应付 利息	当年还 本付息 合计
2022 年 9 月	0.00	58,700.00		58,700.00	3.50%	-	0.00
2023 年	58,700.00			58,700.00	3.50%	2,054.50	2,054.50
2024 年	58,700.00			58,700.00	3.50%	2,054.50	2,054.50
2025 年	58,700.00			58,700.00	3.50%	2,054.50	2,054.50
2026 年	58,700.00			58,700.00	3.50%	2,054.50	2,054.50
2027 年	58,700.00			58,700.00	3.50%	2,054.50	2,054.50
2028 年	58,700.00			58,700.00	3.50%	2,054.50	2,054.50
2029 年	58,700.00		58,700.00	0.00	3.50%	2,054.50	60,754.5

							0
合计	-	58,700.00	58,700.00	-	-	14,381.50	73,081.50

专项债券还本付息表汇总表

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年应付 利息	当年还本付息合 计
2022 年	0.00	78,002.00	0.00	78,002.00	23.18	23.18
2023 年	78,002.00	0.00	0.00	78,002.00	2,625.85	2,625.85
2024 年	78,002.00	0.00	0.00	78,002.00	2,625.85	2,625.85
2025 年	78,002.00	0.00	0.00	78,002.00	2,625.85	2,625.85
2026 年	78,002.00	0.00	0.00	78,002.00	2,625.85	2,625.85
2027 年	78,002.00	0.00	0.00	78,002.00	2,625.85	2,625.85
2028 年	78,002.00	0.00	0.00	78,002.00	2,625.85	2,625.85
2029 年	78,002.00	0.00	76,700.00	1,302.00	2,625.85	79,325.85
2030 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2031 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2032 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2033 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2034 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2035 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2036 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2037 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2038 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2039 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2040 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2041 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2042 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2043 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2044 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2045 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2046 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2047 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2048 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2049 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2050 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2051 年	1,302.00	0.00	1,302.00	0.00	46.35	1,348.35
合计	-	78,002.00	78,002.00	-	19,423.86	97,425.86

(三) 项目运营收益及测算平衡

项目运营收益及测算平衡表见表 7。

表 7 项目运营收益及测算平衡表（单位：万元）

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
一、经营活动净现金流量					
1.经营活动收到的现金					
2.经营活动支付的现金					
3.经营活动支付的各项税费					
二、投资活动净现金流量	-3,247.09	-8,117.73	-9,741.28	-11,364.82	-124,976.82
1.出让土地净收益					
2.底商租赁净收益					
3.出售停车位净收益					
4.建设投资	3,247.09	8,117.73	9,741.28	11,364.82	124,976.82
三、筹资活动净现金流量	3,247.09	8,117.73	9,741.28	11,364.82	124,976.82
1.项目资本金投入	3,247.09	8,117.73	9,741.28	11,364.82	46,998.00
2.发行专项债券					78,002.00
3.专项债券利息支出					23.18
4.偿还专项债券本金					
四、现金净增加额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、期初现金余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
六、期末现金余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动净现金流量					
1.经营活动收到的现金					
2.经营活动支付的现金					
3.经营活动支付的各项税费					
二、投资活动净现金流量	130,100.57	3,609.72	2,784.16	258.27	290.55
1.出让土地净收益	127,377.90				

2.底商租赁净收益	153.73	184.47	215.22	258.27	290.55
3.出售停车位净收益	2,568.94	3,425.25	2,568.94		
4.建设投资					
三、筹资活动净现金流量	-2,625.85	-2,625.85	-2,625.85	-2,625.85	-2,625.85
1.项目资本金投入					
2.发行专项债券					
3.专项债券利息支出	2,625.85	2,625.85	2,625.85	2,625.85	2,625.85
4.偿还专项债券本金					
四、现金净增加额	127,474.72	983.87	158.31	-2,367.58	-2,335.30
五、期初现金余额	0.00	127,474.72	128,458.59	128,616.90	126,249.32
六、期末现金余额	127,474.72	128,458.59	128,616.90	126,249.32	123,914.01
项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动净现金流量					
1.经营活动收到的现金					
2.经营活动支付的现金					
3.经营活动支付的各项税费					
二、投资活动净现金流量	306.68	322.02	322.02	322.02	338.12
1.出让土地净收益					
2.底商租赁净收益	306.68	322.02	322.02	322.02	338.12
3.出售停车位净收益					
4.建设投资					
三、筹资活动净现金流量	-2,625.85	-79,325.85	-46.35	-46.35	-46.35
1.项目资本金投入					
2.发行专项债券					
3.专项债券利息支出	2,625.85	2,625.85	46.35	46.35	46.35
4.偿还专项债券本金		76,700.00			
四、现金净增加额	-2,319.17	-79,003.83	275.67	275.67	291.77
五、期初现金余额	123,914.01	121,594.84	42,591.01	42,866.68	43,142.35
六、期末现金余额	121,594.84	42,591.01	42,866.68	43,142.35	43,434.12
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年

一、经营活动净现金流量					
1.经营活动收到的现金					
2.经营活动支付的现金					
3.经营活动支付的各项税费					
二、投资活动净现金流量	338.12	338.12	355.02	355.02	355.02
1.出让土地净收益					
2.底商租赁净收益	338.12	338.12	355.02	355.02	355.02
3.出售停车位净收益					
4.建设投资					
三、筹资活动净现金流量	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35
1.项目资本金投入					
2.发行专项债券					
3.专项债券利息支出	46.35	46.35	46.35	46.35	46.35
4.偿还专项债券本金					
四、现金净增加额	291.77	291.77	308.67	308.67	308.67
五、期初现金余额	43,434.12	43,725.89	44,017.66	44,326.33	44,635.00
六、期末现金余额	43,725.89	44,017.66	44,326.33	44,635.00	44,943.67
项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动净现金流量					
1.经营活动收到的现金					
2.经营活动支付的现金					
3.经营活动支付的各项税费					
二、投资活动净现金流量	372.78	372.78	372.78	391.42	391.42
1.出让土地净收益					
2.底商租赁净收益	372.78	372.78	372.78	391.42	391.42
3.出售停车位净收益					
4.建设投资					
三、筹资活动净现金流量	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35
1.项目资本金投入					
2.发行专项债券					
3.专项债券利息支出	46.35	46.35	46.35	46.35	46.35
4.偿还专项债券本金					
四、现金净增加额	326.43	326.43	326.43	345.07	345.07

五、期初现金余额	44,943.67	45,270.10	45,596.53	45,922.96	46,268.03
六、期末现金余额	45,270.10	45,596.53	45,922.96	46,268.03	46,613.10
项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动净现金流量					
1.经营活动收到的现金					
2.经营活动支付的现金					
3.经营活动支付的各项税费					
二、投资活动净现金流量	391.42	410.99	410.99	410.99	431.54
1.出让土地净收益					
2.底商租赁净收益	391.42	410.99	410.99	410.99	431.54
3.出售停车位净收益					
4.建设投资					
三、筹资活动净现金流量	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35
1.项目资本金投入					
2.发行专项债券					
3.专项债券利息支出	46.35	46.35	46.35	46.35	46.35
4.偿还专项债券本金					
四、现金净增加额	345.07	364.64	364.64	364.64	385.19
五、期初现金余额	46,613.10	46,958.17	47,322.81	47,687.45	48,052.09
六、期末现金余额	46,958.17	47,322.81	47,687.45	48,052.09	48,437.28
项目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	合计
一、经营活动净现金流量					0.00
1.经营活动收到的现金					0.00
2.经营活动支付的现金					0.00
3.经营活动支付的各项税费					0.00
二、投资活动净现金流量	431.54	431.54	453.11	453.11	-11,325.90
1.出让土地净收益					127,377.90
2.底商租赁净收益	431.54	431.54	453.11	453.11	10,180.81
3.出售停车位净收益					8,563.13
4.建设投资					157,447.74
三、筹资活动净现金流量	-46.35	-46.35	-46.35	-1,348.35	60,045.09
1.项目资本金投入					79,468.92

2.发行专项债券					78,002.00
3.专项债券利息支出	46.35	46.35	46.35	46.35	19,423.86
4.偿还专项债券本金				1,302.00	78,002.00
四、现金净增加额	385.19	385.19	406.76	-895.24	48,719.18
五、期初现金余额	48,437.28	48,822.47	49,207.66	49,614.42	
六、期末现金余额	48,822.47	49,207.66	49,614.42	48,719.18	

(四) 小结

本项目收入主要是土地出让、底商租赁及出售停车位，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、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的净现金流量为 146121.84 万元，融资本息合计为 97425.86 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.50 倍。

表 8 现金流覆盖倍数表（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	78002.00	19423.86	97425.86	
融资合计	78002.00	19423.86	97425.86	146121.84
覆盖倍数	1.50			

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

山东九州高科建设有限公司保证严格按照《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，山东九州高科建设有限公司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、潜在风险评估

（一）与项目建设相关的风险

（1）自然环境和施工条件

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、洪水暴发等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类，另针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

（2）来源于政府方的风险

风险识别：来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

风险控制措施：政府方，尤其是项目实施主体，应做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，下一步政府将合法合规选择施工实施主体，择优选择设计单位，并聘请工程监理公司，代表政府加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、

关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

（3）来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不行形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签定合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

（4）资金落实情况

风险识别：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

风险控制措施：准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

(5) 工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

(二) 与项目收益相关的风险

1、经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注项目收入情况，保证还本付息及发行费用资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2、市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，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一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

3、财务风险

风险识别：在项目实施过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目实施进度，以及项目施工期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目实施方案编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目实施过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制施工成本。

4、影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于项目目前可行性研究报告及相关数据的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合聊城市经济技术开发区经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；

对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

（2）利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

六、主管部门责任

主管部门：聊城高新技术产业开发区建设管理部

主管部门职能：负责全区住房和城乡建设、人防等工作，贯彻执行上级城乡建设工作的法律法规和方针政策，参与拟订城市规划、村镇规划、国土资源发展规划；负责推进新型城镇化建设，组织实施本行政区域内的房屋征收与补偿工作，组织落实棚户区改造相关政策工作；负责辖区建筑市场管理工作，负责建设工程消防设计审查验收相关工作；负责辖区内物业服务企业经营活动的监督管理及公共维修基金的代管工作；负责公租房监督管理工作；负责规范辖区内房地产市场秩序等工作；负责建筑节能相关工作，负责装配式建筑和建设科技推广工作；负责指导、督促和协调建设领域拖欠农民工工资清欠工作；负责辖区内城市管理工作；负责辖区内除市场监管、应急管理领域外的综合行政执法工作。

主管部门责任：本项目主管部门为聊城高新技术产业开发区建设管理部，项目单位为山东九州高科建设有限公司。项目主管部门和单

位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

七、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

新河社区项目实施单位为山东九州高科建设有限公司，2021 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十一期）—2021 年山东省政府专项债券（三十二期）聊城高新区引黄灌区农业节水工程金额中的 1302.00 万元调整至新河社区项目。

（二）评估内容

债券项目事前绩效评估

项目单位：山东九州高科建设有限公司					单位（万元）
项目名称	新河社区项目	项目实施单位	山东九州高科建设有限公司	主管部门	聊城市高新技术产业开发区建设管理部
项目建设状态	在建	资金投向领域	保障性安居工程		
项目起止时间	2018.11-2022.12	项目属性（请勾选）	☐ 公益性项目 ☒ 有收益 ☐ 资本性支出		
项目总投资	专项债券资金 <u>78002.00</u> 万元 年度债券资金需求 <u>78002</u> 万元；			市场化融资：计划 <u>0</u> 万元 其中：已融资 <u>0</u> 万元	
	其他资金	本单位自筹 <u>79468.92</u> 万元			
测算依据及说明	依据国家及山东省有关政策、法规、规划，建设单位提供的有关材料及相关数据编制投资估算；债券需求依据本年度工程进度、资本金注入及债券申报资金比例要求。				

项目概况、主要内容及用途	该项目腾空土地总面积 1358.43 亩，回迁安置区占地面积 379.43 亩（252957 平方米）。回迁安置区总建筑面积 40.66 万平方米，项目拟建住宅楼及幼儿园、商业服务、农贸市场、社区服务设施、社区办公、物业管理、医疗卫生、金融邮电、文化活动中心、养老设施、变电室、换热站、垃圾转运站等配套公建设施。截至目前该项目已完成 31 栋楼主体施工，48 栋楼正在基础工程筏板施工，车库完成 90%。项目总投资 157470.92 万元，拟发行专项债券 78002.00 万元（专项债券资金不用于商业设施建设）。			
未来收益测算	偿债资金来源及测算依据	本项目收入主要来源于土地出让、底商租赁及出售停车位。		
	预计项目收益	可用于资金平衡的项目的 息前净现金流量为 146121.84 万元	预计本息 覆盖倍数	1.50
项目立项情况	项目立项的依据	土地（审批文号）：鲁（2020）聊城市不动产权第 0004829 号； 鲁（2020）聊城市不动产权第 0004830 号 规划（审批文号）：地字第 371501202020022 号 地字第 371501202020002 号 地字第 371501201950026 号 立项（审批文号）：聊高新区经字[2018]20 号		
	项目申报的可行性和必要性	项目的建设符合国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中第四十二项其他服务业中第 1 条“保障性住房建设与管理”的规定，因此本项目属于鼓励类项目，符合国家产业政策和行业发展规划，符合地方经济发展政策。		
项目实施进度计划	项目实施内容	起止时间		
	主体及配套建设	2018 年 11 月-2022 年 12 月		
项目绩效目标	长期目标		年度目标	
	通过规划和设计，项目建成后加快推进棚户区改造，不仅能使千百万困难群众告别“忧居”，更能实现建设“新型城镇化”的目标，提高城镇化质量，促进社会和谐。该项目约 379.43 亩，总建筑面积 40.66 万平方米，建设 79 栋 6 层住宅楼以及配套公建设施。		年度完成 79 栋 6 层住宅楼以及幼儿园、商业服务、农贸市场、社区服务设施、社区办公、物业管理、医疗卫生、金融邮电、文化活动中心、养老设施、变电室、换热站、垃圾转运站等主体施工及配套公建设施的建设	
自评小结：1、项目的实施是落实科学发展观、构建和谐社会的重要举措，是为扩大内需、改善城镇低收入家庭住房条件作出的重大决策。项目建成后对提升居住水平、改善城市环境、完善城市功能等具有重要意义，2、项目建设投资合规，项目成熟度较为完善，3.项目资金来源可靠可以保证到位，4.项目收入、成本、收益的测算根据国家及地方标准，进行了充分的市场调研；5.债券资金申报方向及比例合理；6.项目有可行的偿债计划及偿债风险应对措施；7.绩效目标符合项目实际情况。				

1、项目实施的必要性

本项目属于《产业结构调整指导目录》(2019 年本)中鼓励类第四十二条“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。

2011 年 1 月 36 日，国务院办公厅下发《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》。该文件为巩固和扩大调控成果，进一步做好房地产市场调控工作，逐步解决城镇居民住房问题，促进房地产市场平稳健康发展，针对性地提出了八条措施，即进一步落实地方政府责任，加大保障性安居工程建设力度，调整完善相关税收政策、加强税收征管，强化差别化住房信贷政策，严格住房用地供应管理，合理引导住房需求，落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制，坚持和强化舆论引导等。

在加快推进集中成片城市回迁区改造的基础上，各地区要逐步将其他回迁区、城中村改造，统一纳入城市回迁区改造范围，稳步、有序推进。市、县人民政府应结合当地实际，合理界定城市回迁区具体改造范围。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回迁区改造范围。城市回迁区可采取拆除新建、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。

《山东省人民政府关于贯彻落实国发〔2013〕25 号文件加快棚户区改造工作的意见》（鲁政发〔2013〕29 号）的要求。意见中指

出：“科学规划，分布实施；政府主导，市场运作；因地制宜，注重实效；整体推进、配套建设。建设以人为本，以改善民生为重点，将危房旧房改造成房屋质量优良、社区功能完善、服务设施齐全、生态环境优美的新型城市社区。”

《山东省人民政府关于贯彻国发〔2015〕37号文件加快推进城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设的实施意见》中指出：“要求各级各部门紧紧抓住政策机遇，以扩大城镇棚户区改造规模、大幅提高货币化安置比重、积极推行政府购买服务为重点，全力打好新一轮三年攻坚战。2015—2017 年全省改造城镇棚户区 110 万户以上，货币化安置比重达到 50%以上，同步配套完善基础设施；改造农村危房 20 万户以上。”

2、项目实施的公益性

本项目属城市回迁区改造项目，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，是实实在在的民生工程。

3、项目实施的收益性

本项目收入主要来源于土地出让、底商租赁及出售停车位。

（1）土地出让净收益。本项目预计 2023 年可出让土地面积 979.00 亩（腾空土地总面积 1,358.43 亩减去安置拆迁面积 379.43 亩），其中：可出让住宅土地面积 246.00 亩，可出让科研土地面积 385.00 亩，可出让商业土地面积 348.00 亩。参考近期周边同级别地块出让单价，考虑本地块的位置、交通、周边公共基础设施等因素，预计

住宅土地出让单价 324.00 万元/亩、科研用地出让单价 75.00 万元/亩、商业用地出让单价 100.00 万元/亩。预计住宅土地出让收入 79704.00 万元、科研用地出让收入 28,875.00 万元、商业用地出让收入 34800.00 万元。预计土地出让总收入 143379.00 万元，扣除需缴纳政府各类基金 16001.10 万元，预计土地出让净收益 127377.90 万元。

(2)底商租赁净收益。底商租赁收入减去需缴纳的相关税费(增值税 9%、附加税费 12.5%、房产税 12%)为底商租赁净收益。本项目可出租底商面积共计 11021.60 平方米，预计底商租赁第一年租金价格 350 元/平方米，以年每三年递增 5%。经测算，债券存续期间底商租赁收入为 12773.63 万元，扣除需缴纳的相关税费为 2592.80 万元，预计底商租赁净收益 10180.81 万元。

(3)出售停车位净收益。出售停车位收入减去需要缴纳的相关税费(增值税 9%、附加税费 12.5%)为出售停车位净收益。本项目共建 2360 个车位，预计停车位出售单价 40000.00 元/个，预计 3 年内出售完毕。出售停车位收入为 9440.00 万元，扣除需缴纳的相关税费为 876.87 万元，预计出售停车位净收益为 8563.13 万元。

4、项目投资合规性

项目审批：该项目由聊城高新技术产业开发区经贸发展局于 2018 年 3 月 15 日以聊高新区经字〔2018〕20 号《关于山东九州高科建设有限公司新河社区项目可行性研究报告批复意见》予以批复，同意项目建设。

项目可行性研究报告：山东九州高科建设有限公司委托山东正信环保节能与工程咨询有限公司出具了《山东九州高科建设有限公司新河社区项目可行性研究报告》（2018 年 2 月）。

本项目总投资为 157470.92 万元。投入项目资本金 79468.92 万元；拟发行政府专项债券 78002.00 万元。项目概算精细化程度高、依据较为充分，与市场价格标准相吻合，符合国家相关规定，总体经费指标合理

项目投资概算编制明确了任务内容、概算金额主要因素，绩效目标具备一定的可行性，项目成本与预期产出、效果具有一定的匹配程度。且项目整体概算未超社会平均水平，成本控制较为有效。

5、项目成熟度

该项目目前所有相关手续均齐全。

2017 年 3 月 15 日，聊城高新技术产业开发区经贸发展局批复《关于山东九州高科建设有限公司新河社区项目节能报告书的审查意见》（聊高新区经能审字【2018】06 号）；

2017 年 3 月 23 日，聊城市环境保护局高新技术产业开发区分局出具《山东九州高科建设有限公司新河社区项目环境影响报告表》（聊高新环报告表【2018】9 号）；

2018 年 3 月 15 日，聊城市高新区行政审批服务局出具《山东省建设项目备案证明》（2018-371591-70-01-008847）；

2019 年 9 月 30 日，聊城市自然资源和规划局出具《建设用地规划许可证》（地字第 371501201950026 号）；

2020年1月15日，聊城市行政审批服务局出具《建设用地规划许可证》（地字第371501202020002号）；

2020年7月24日，聊城市行政审批服务局出具《建设工程规划许可证》（地字第371501202020022号）。

6、项目资金来源和到位可行性

（1）筹资的合规性

本项目总投资为157470.92万元。投入项目资本金79468.92万元；拟发行政府专项债券78002.00万元。项目资本金的比例为50.47%，满足《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26号）要求。

该项目符合国家、山东省和聊城市的相关政策引导，资金来源符合支出方向，投入风险小；建设单位执行项目申报与资金申请的程序科学规范，能够较好地体现责权对等和财权事权的匹配，筹资具有合规性。

（2）财政投入能力

该项目属于政府专项债券资金保障范围。项目除资本金外所需资金来源全部为申请国家政府专项债券资金，没有其他渠道资金。本项目实施方案中要求“资金执行按照资金管理办法的规定，管理好项目资金，实行专户储存、专款专用，严禁挤占挪用，严格按工程进度拨付资金。加强审计督促检查，确保资金使用安全、高效”。项目经费具有较强的保障能力。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要来源于土地出让、底商租赁及出售停车位。

（1）土地出让净收益。本项目预计2023年可出让土地面积

979.00 亩(腾空土地总面积 1358.43 亩减去安置拆迁面积 379.43 亩),其中:可出让住宅土地面积 246.00 亩,可出让科研土地面积 385.00 亩,可出让商业土地面积 348.00 亩。参考近期周边同级别地块出让单价,考虑本地块的位置、交通、周边公共基础设施等因素,预计住宅土地出让单价 324.00 万元/亩、科研用地出让单价 75.00 万元/亩、商业用地出让单价 100.00 万元/亩。预计住宅土地出让收入 79704.00 万元、科研用地出让收入 28875.00 万元、商业用地出让收入 34800.00 万元。预计土地出让总收入 143379.00 万元,扣除需缴纳政府各类基金 16001.10 万元,预计土地出让净收益 127377.90 万元。

(2)底商租赁净收益。底商租赁收入减去需缴纳的相关税费(增值税 9%、附加税费 12.5%、房产税 12%)为底商租赁净收益。本项目可出租底商面积共计 11021.60 平方米,预计底商租赁第一年租金价格 350 元/平方米,以年每三年递增 5%。经测算,债券存续期间底商租赁收入为 12773.63 万元,扣除需缴纳的相关税费为 2592.80 万元,预计底商租赁净收益 10180.81 万元。

(3)出售停车位净收益。出售停车位收入减去需要缴纳的相关税费(增值税 9%、附加税费 12.5%)为出售停车位净收益。本项目共建 2360 个车位,预计停车位出售单价 40000.00 元/个,预计 3 年内出售完毕。出售停车位收入为 9440.00 万元,扣除需缴纳的相关税费为 876.87 万元,预计出售停车位净收益为 8563.13 万元。

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 146121.84 万元,融资本息合计为 97425.86 万元,项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到

1.50 倍。

8、债券资金需求合理性

项目投资类别符合 2022 年新增专项债券项目申报国务院确定的“九大领域”，债券申报方向合理。

本项目拟申请专项债券 7.8 亿元用于项目建设，债券资金占项目总投资的比例为 49.53%，债券需求控制在总投资的 80%以下，债券申报资金比例合理。

项目专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其建设运营的成功。

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

测算得出本项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.50 倍。用于还本付息资金的充足性能够得到保障，且项目偿债计划与项目预计每年收益情况匹配度高，计划可行。

（2）项目偿债风险点

1) 项目建设风险

由于本期投资和建设时间较长，从开始建设至项目收入实现的过程中，或将面临许多不确定因素，可能导致工程进度缓慢、工期延长等情况，影响项目的竣工及收入，并可能使实际投资超出预算，对项目收益产生一定的不利影响。

2) 偿付风险

本期债券发行根据财预[2016]155 号第三条“专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理”之规定，本期债券的偿付资金主要源于项目建成后的预期收益，具有极大不

确定性，将可能给本期债券偿付带来一定的法律风险。

3) 利率风险

在本期债券发行债券存续期间，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变化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项目运营的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

4) 流动性风险

本期债券发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期债券发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

5) 政策风险

国家法律、法规、政策的可能变化对项目产生的具体政策性风险，如财政、金融、行业管理、产业政策、环境保护、税收制度、收费标准等发生变化可能导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

6) 税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

(3) 偿债应对措施

1) 本期债券募集资金投资项目自身收益与专项债券本息实现自求平衡。

2) 必要时可发行新一期地方政府专项债券用于偿还本期债券本息。

3) 利用项目实施单位的融资能力扩大政策银行贷款、商业银行贷款等其他融资渠道。

10、绩效目标合理性

1) 目标的明确性

本项目绩效目标对项目预期工作任务做了概述，与项目实施内容具有较强的相关性，与拟解决的问题、现实需求也具有较高的匹配度。目标对项目预期绩效成果的描述较为具体，绩效目标设置较明确。

2) 目标的合理性

项目设立了绩效目标指标表，项目总体绩效目标明确，对绩效目标进行相应的优化、细化。项目产出数量对应的计划成本已详细列明，但项目完成时间以及项目预计取得的社会效益、经济效益等其他绩效目标及目标值没有详细列明。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

(三) 评估结论

本项目息前净现金流量为 146121.84 万元，融资本息合计为 97425.86 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.50 倍。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。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。

债券项目绩效目标申报表（2022 年度）

项目单位（公章）	山东九州高科建设有限公司	主管部门（公章）	聊城市高新技术产业开发区建设管理部（公章）
----------	--------------	----------	-----------------------

项目名称	新河社区项目	项目实施单位	山东九州高科建设有限公司
主管部门	聊城市高新技术产业开发区建设管理部	本次债券调整金额（万元）	1302
总投资（万元）	157470.92	2022 年度项目资金来源（万元）	
		合计	其他资金
		125000	自有资金：46998
年内建设内容	该项目占地约 379.43 亩，总建筑面积 40.66 万平方米，年度完成 79 栋 6 层住宅楼以及幼儿园、商业服务、农贸市场、社区服务设施、社区办公、物业管理、医疗卫生、金融邮电、文化活动中心、养老设施、变电室、换热站、垃圾转运站等主体施工及配套公建设施的建设		

偿债资金来源及测算依据	偿债资金来源主要为项目运营收入，本项目运营收入主要为土地出让、底商租赁及出售停车位。依据国家及山东省有关政策、法规、规划，建设单位提供的有关材料及相关材料及相关数据编制投资估算；债券需求依据本年度工程进度、资本金注入及债券申报资金比例要求。			
项目绩效目标	长期目标		年度目标	
	通过规划和设计，项目建成后加快推进棚户区改造，不仅能使千百万困难群众告别“忧居”，更能实现建设“新型城镇化”的目标，提高城镇化质量，促进社会和谐。新型城镇化是以人为核心的城镇化，棚户区改造作为破解城市二元结构、提高城镇化质量的关键抓手，显得尤为重要。本项目符合聊城市城乡建设规划，符合聊城市加快推进新型城镇化建设的要求。		该项目约 379.43 亩，总建筑面积 40.66 万平方米，拟建 79 栋 6 层住宅楼以及配套公建设施，年度内预期完成 79 栋楼的主体施工。	
	一级指标	二级指标	三级指标	指标目标值
	产出指标	数量指标	项目开工建设楼座数量	≥79 栋
		质量指标	已完工项目质量是否合格	合格
		时效指标	项目完成及时率	100%
成本指标		指标 1：项目建设成本	不超过预算总投资	
长期绩效指标（全项目周期）		指标 2：项目运营成本	与项目运营收入相匹配	

	效益指标	经济效益指标	指标 1：预期项目收益覆盖专项债券还本付息倍数	>1.4
			指标 2：预期项目收益覆盖总债务本息倍数	>1.4
			指标 3：项目年度投入资金	≥2 亿元
		社会效益指标	指标 1：是否能够改善回迁居民居住条件	有效改善
			指标 2：是否能够促进农民工就业	有效促进
			指标 1：是否能够有效合理利用土地	有效合理
	生态效益指标		指标 2：项目的实施是否对环境产生积极或消极影响	通过项目实施，改善棚户区脏乱差的环境。同时项目实施过程中未造成二次污染，对环境治理有积极影响。
			指标 1：项目收益与还本资金匹配程度	预期匹配
			指标 2：付息是否按时足额	按时足额付息
			回迁居民满意度	≥90%
年度绩效指标	社会公众或服务对象满意度指标	一级指标	三级指标	
			指标 1：是否按期完成年度建设内容	指标目标值
			指标 2：开工目标完成率	100%
	产出指标	数量指标	已完工项目质量是否合格	100%
			质量指标	合格
			时效指标	100%



			指标 2：项目完成及时率	100%	
		成本指标	项目建设成本	不超过预算总投资	
	效益指标	经济效益指标	指标 1：预期项目收益覆盖专项债券还本付息倍数	>1.4	
			指标 2：预期项目收益覆盖总债务本息倍数	>1.4	
		社会效益指标	指标 1：是否能够改善回迁居民居住条件	有效改善	
			指标 2：是否能够促进农民工就业	有效促进	
		生态效益指标	指标 1：是否能够有效合理利用土地、降低土地使用成本	有效降低	
			指标 2：项目的实施是否对环境产生积极或消极影响	通过项目实施，改善棚户区脏乱差的环境。同时项目实施过程中未造成二次污染，对环境治理有积极影响。	
	社会公众或服务对象满意度指标	可持续影响指标	指标 1：项目收益与还本资金匹配程度	预期匹配	
			指标 2：付息是否按时足额	按时足额付息	
			回迁居民满意度	≥90%	