

2022 年山东省聊城市本级丽水社区

项目实施方案



聊城经开置业有限公司

2022 年 06 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

丽水社区项目

（二）项目单位

项目立项主体名称，项目单位简介项目实施单位为聊城经开置业有限公司，统一社会信用代码 91371500675535388N，法定代表人田希昌，是聊城经济技术开发区管委会出资成立的国有独资企业。公司成立于 2008 年 5 月，注册资金 2.2797 亿元，具有房地产二级开发资质，主要承担开发区棚户区改造、农村新型社区、城市基础设施、工业项目建设管理及房地产开发等任务，同时承担开发区棚户区改造政府融资平台的职能。

（三）项目规划审批

2018 年 5 月 8 日，聊城经济技术开发区经贸发展局出具《关于聊城经开置业有限公司丽水社区项目核准的批复》（聊开经字[2018]25 号）

（四）项目规模与主要建设内容

项目回迁安置总占地约 166.80 亩，地上总建筑面积约 27.74 万 m²，地下总建筑面积 77689 m²，拟建 3 栋 30 层，4 栋 26 层，14 栋 18 层，2 栋 17 层高层住宅，可安置回迁 2380 套，附属设施包含：公建配套、附属商业（专项债券不用于附属商业建设）、幼儿园、养老设施、变电室、换热站、垃圾转运站等附属配套。拆迁建筑面积 21.48 万 m²。

本项目共分南、北两个区：

南区位于中华路以西、财干路以南，占地 6.33 万 m²（合 95 亩），地上总建筑面积为 15.8 万 m²，其中住宅建筑面积为 14.6 万 m²、公建 1.2 万 m²。地下总建筑面积 46425 m²，其中储藏室建筑面积 16640 m²，车库建筑面积 29785 m²。项目拟建 4 栋 26 层，6 栋 18 层，2 栋 17 层高层住宅，共计 1344 套，居住人数 4300 人，容积率 2.5，建筑密度 20%，绿地率 35%，地下停车位 672 个，征收土地 95 亩。

北区位于中华路以东、财干路以北、周公河以南，占地 4.79 万 m²（合 71.8 亩），地上总建筑面积为 11.94 万 m²，其中住宅建筑面积为 11.14 万 m²、公建约 0.8 万 m²。地下总建筑面积 31264 m²，其中储藏室建筑面积 12014 m²，车库建筑面积 19250 m²。项目拟建 3 栋 30 层，8 栋 18 层高层住宅，共计 1036 套，居住人数 3315 人，容积率 2.49，建筑密度 20.0%，绿地率 35%，地下停车位 518 个，征收土地 71.8 亩。

（五）项目建设期限

本项目从筹建阶段至项目建成投入使用，总计划时间为 54 个月，具体建设日期为 2018 年 12 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）、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）、聊城市材料预算定额价目表；
- （3）、聊城市最近类似工程造价资料；
- （4）、国家有关投资估算的规定；

(5)、其他相关资料。

2. 估算总额

该项目总合计投资为 115,418.54 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	115,418.54	100%	
一、资本金	77,153.54	66.85%	
自有资金	77,153.54		
二、债务资金	38,265.00	33.15%	
专项债券	38,265.00		
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 收入预测

本项目预期收入主要来源于土地出让收入。运营期各年收入预测如下：。

根据对可行性研究报告中预测的审核，以 2022 年经济技术开发

区 GDP 目标增速计算相应土地价格的的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、政策性基金的情况，考虑政府收益、相关税费的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下表：
按 2022 年 GDP 目标增速计算可用于资金平衡的土地出让收益：

单位：万元

项目	可出让土地面积(万亩)	土地出让收入	相关规费、税费及政策性基金	可用收益
丽水社区	135.61	67,873.42	5,346.92	62,526.50
合计	135.61	67,873.42	5,346.92	62,526.50

（二）利息支出

项目总投资 115,418.54 万元，项目资本金 77,153.54 万元，发行专项债券 38,265.00 万元。其中已发行专项债 35,665.00 万元（包含资金用途调整 265.00 万元），拟继续发行专项债券 2,600.00 万元。假定 2022 年下半年拟发行债券发行期限 7 年，票面利率为 4.00%。

（1）2019 年 2 月发行专项债券 8,200.00 万元，发行期限 5 年，票面利率 3.16%。

（2）2019 年 6 月发行专项债券 4,700.00 万元，发行期限 5 年，票面利率 3.31%。

（3）2022 年 1 月发行专项债券 19,400.00 万元，发行期限 7 年，票面利率 2.83%。

（4）2022 年 6 月发行专项债券 3,100.00 万元，发行期限 7 年，票面利率 2.89%。

（5）2022 年 6 月 30 日，聊城市为进一步加快政府债券资金使用进度，将 2020 年 9 月已发行的“2020 年山东省政府黄河流域引黄灌区水利建设专项债券（二期）—2020 年山东省政府专项债券（五

十五期)”项目专项债券金额中的 265.00 万元（原发行期限 30 年，票面利率 4.02%）调整到本项目。债券计息期限 28.50 年，票面利率 4.02%。

丽水社区棚改项目专项债券存续期间，需支付利息 7,575.33 万元，应还本付息情况如下：

专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金	新增本金	本期偿还本金	期末本金	支付利息	应付本期合计
2019 年		12,900.00		12,900.00		
2020 年	12,900.00			12,900.00	414.69	414.69
2021 年	12,900.00			12,900.00	414.69	414.69
2022 年	12,900.00	25,365.00		38,265.00	420.02	420.02
2023 年	38,265.00			38,265.00	1,167.95	1,167.95
2024 年	38,265.00		12,900.00	25,365.00	1,167.95	14,067.95
2025 年	25,365.00			25,365.00	753.26	753.26
2026 年	25,365.00			25,365.00	753.26	753.26
2027 年	25,365.00			25,365.00	753.26	753.26
2028 年	25,365.00			25,365.00	753.26	753.26
2029 年	25,365.00		25,100.00	265.00	753.26	25,853.26
2030 年	265.00			265.00	10.65	10.65
2031 年	265.00			265.00	10.65	10.65
2032 年	265.00			265.00	10.65	10.65
2033 年	265.00			265.00	10.65	10.65
2034 年	265.00			265.00	10.65	10.65
2035 年	265.00			265.00	10.65	10.65
2036 年	265.00			265.00	10.65	10.65
2037 年	265.00			265.00	10.65	10.65
2038 年	265.00			265.00	10.65	10.65
2039 年	265.00			265.00	10.65	10.65
2040 年	265.00			265.00	10.65	10.65
2041 年	265.00			265.00	10.65	10.65
2042 年	265.00			265.00	10.65	10.65
2043 年	265.00			265.00	10.65	10.65
2044 年	265.00			265.00	10.65	10.65
2045 年	265.00			265.00	10.65	10.65
2046 年	265.00			265.00	10.65	10.65
2047 年	265.00			265.00	10.65	10.65
2048 年	265.00			265.00	10.65	10.65
2049 年	265.00			265.00	10.65	10.65
2050 年	265.00		265.00		10.65	275.65

年度	期初本金	新增本金	本期偿还本金	期末本金	支付利息	应付本期合计
合计		38,265.00	38,265.00		7,575.33	45,840.33

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目资本金支付。按照文件规定本次丽水片区棚改项目可以实现区内自行平衡。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况如下表：

项目	按 2022 年 GDP 目标增速计算的本息覆盖倍数
丽水社区	1.36
合计	1.36

丽水社区棚改项目按 2022 年 GDP 目标增速计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数。

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年				
2023 年		104.00	104.00	
2024 年		104.00	104.00	29,277.90
2025 年		104.00	104.00	
2026 年		104.00	104.00	19,000.19
2027 年		104.00	104.00	
2028 年		104.00	104.00	
2029 年	2,600.00	104.00	2,704.00	14,248.41
小计	2,600.00	728.00	3,328.00	62,526.50
已发债券本息	35,665.00	6,847.33	42,512.33	
合计	38,265.00	7,575.33	45,840.33	62,526.50
本息覆盖倍数	1.36			

（三）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2020 年	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	67,873.42					31,781.58		20,624.98			15,466.86
经营活动支出	5,346.92					2,503.68		1,624.79			1,218.45
支付的各项税费	0.00										
经营活动产生的现金净额	62,526.50	0.00	0.00	0.00	0.00	29,277.90	0.00	19,000.19	0.00	0.00	14,248.41
二、投资活动产生的现金	0.00										
建设成本支出	115,418.54	55,349.65	26,900.00	22,300.00	7,818.54	3,050.35					
流动资金支出	0.00										
投资活动产生的现金净额	-115,418.54	-55,349.65	-26,900.00	-22,300.00	-7,818.54	-3,050.35	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	77,153.54	77,153.54									
专项债券	38,265.00	12,900.00		25,365.00							
银行借款	0.00										
偿还债券本金	38,265.00					12,900.00					25,100.00
偿还银行借款本金	0.00										
支付债券利息	7,575.33	414.69	414.69	420.02	1,167.95	1,167.95	753.26	753.26	753.26	753.26	753.26
支付银行借款利息	0.00										
融资活动产生的现金净额	69,578.21	89,638.85	-414.69	24,944.98	-1,167.95	-14,067.95	-753.26	-753.26	-753.26	-753.26	-25,853.26
四、期初现金			34,289.20	6,974.51	9,619.49	633.00	12,792.60	12,039.33	30,286.26	29,533.00	28,779.74
期内现金变动		34,289.20	-27,314.69	2,644.98	-8,986.49	12,159.60	-753.26	18,246.93	-753.26	-753.26	-11,604.85
五、期末现金		34,289.20	6,974.51	9,619.49	633.00	12,792.60	12,039.33	30,286.26	29,533.00	28,779.74	17,174.88

年度	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入											
经营活动支出											
支付的各项税费											
经营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	0.00
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
流动资金支出											
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	0.00
三、融资活动产生的现金											
资本金											
专项债券											
银行借款											
偿还债券本金											
偿还银行借款本金											
支付债券利息	10.65	10.65	10.65	10.65	10.65	10.65	10.65	10.65	10.65	10.65	10.65
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65
四、期初现金	17,174.88	17,164.23	17,153.58	17,142.92	17,132.27	17,121.62	17,110.96	17,100.31	17,089.66	17,079.01	17,068.35
期内现金变动	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65
五、期末现金	17,164.23	17,153.58	17,142.92	17,132.27	17,121.62	17,110.96	17,100.31	17,089.66	17,079.01	17,068.35	17,057.70

年度	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入										
经营活动支出										
支付的各项税费										
经营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
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出										
流动资金支出										
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										
资本金										
专项债券										
银行借款										
偿还债券本金										265.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	10.65	10.65	10.65	10.65	10.65	10.65	10.65	10.65	10.65	10.65
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65	-275.65
四、期初现金	17,057.70	17,047.05	17,036.39	17,025.74	17,015.09	17,004.43	16,993.78	16,983.13	16,972.48	16,961.82
期内现金变动	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65	-10.65	-275.65
五、期末现金	17,047.05	17,036.39	17,025.74	17,015.09	17,004.43	16,993.78	16,983.13	16,972.48	16,961.82	16,686.17

（四）其他需要说明的事项

1. 专项债券本次调整 265.00 万元，于 2050 年 9 月到期，债券剩余计息期限 28.50 年，票面利率 4.02%。其余专项债券 2,600.00 万元于 2022 年下半年发行成功，期限 7 年，每 7 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。通过对土地出让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 62,526.50 万元，融资本息合计为 45,840.33 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.36 倍。

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	38,265.00	7,575.33	45,840.33	
银行借款	0.00	0.00	0.00	
融资合计	38,265.00	7,575.33	45,840.33	62,526.50
覆盖倍数				1.36

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）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。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

概述项目实施单位、申请专项债券资金规模及年限等情况

丽水社区项目，实施单位为聊城经开置业有限公司，申请专项债券约 3.83 亿元用于丽水社区项目建设，年限为 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

本项目属于《产业结构调整指导目录》（2013 年本修正版）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。

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和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收益，即对居住用地利用招拍挂的形式出售。

本项目建设完成后，项目可得腾空出让土地135.61亩，其中项目收益主要来源于腾空土地出让收益。根据聊城市土地成交价格，

腾空土地按照 6,500.34 元/m²计算。

4、项目投资合规性

2018 年取得聊城经济技术开发区经贸发展局《关于聊城经开置业有限公司丽水社区项目的核准意见》（聊开经字[2018]25 号）。

2018 年 3 月取得《丽水社区项目申请报告》。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

2018 年取得聊城经济技术开发区经贸发展局《关于聊城经开置业有限公司丽水社区项目的核准意见》（聊开经字[2018]25 号）。

2018 年 3 月取得了聊城市国土资源局开发区分局《关于聊城经开置业有限公司丽水社区项目用地的预审意见》（聊国土开发〔2018〕26 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 115,418.54 万元。投入项目资本金 77,153.54 万元；政府专项债券 38,265.00 万元。项目资本金的比例为 66.82%，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

该项目属于一般债券资金保障范围。项目除资本金外所需资金来源全部为申请国家一般债券资金，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收益，即对居住用地利用招拍挂的形式出售。

本项目建设完成后，项目可得腾空出让土地 135.61 亩，其中项目收益主要来源于腾空土地出让收益。根据聊城市土地成交价格，腾空土地按照 6,500.34 元/m² 计算。

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 62,526.50 万元，融资本息合计为 45,840.33 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.36 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。

本次拟申请专项债券 3.83 亿元用于项目建设，年限为 7 年，债

券资金占项目总投资的比例为 33.15%，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 1.36 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 62,526.50 万元，融资本息合计为 45,840.33 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.36 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。项目建成后能够达到预期目标。该项目投入成本合理，预算编制内容明确，与预期产出、效果具有一定的匹配程度。成本虽缺少询价留痕，但预算未超社会平均水平，成本

控制认定较为有效。项目前期手续已办理完成。

该项目预期绩效具有一定的可实现性，但部分绩效指标设置得不够细化、量化，且未设置可持续影响指标，绩效目标申报表需进一步完善。

该项目实施方案能够在一定程度上反映项目实施内容与工作安排，但该方案过于粗略，缺少决策程序、管理机制、管控措施等重要内容，实施方案的可行性和过程控制的有效性略显不足，对项目实施的指导性和约束性有待提高，需进一步调整完善。

该项目拟申请国家一般债券资金支持，资金来源符合公共预算支出方向，项目除资本金外所需资金全部由国家一般债券资金支持，没有其他渠道资金，项目申报与资金申请的程序较为规范，项目筹资具有合规性。