

淄博市临淄区安乐店新村二期建设项目、
敬仲镇东苇村棚户区改造工程
实施方案

财政部门：淄博市临淄区财政局

主管部门：淄博市临淄区住房和城乡建设局

实施单位：辛店街道办事处安乐店村民委员会

临淄区敬仲镇东苇河村村民委员会

编制时间：2022 年 02 月

一、项目基本情况

临淄区安乐店新村二期建设项目项目基本情况：

（一）项目名称

临淄区安乐店新村二期建设项目。

（二）项目单位

项目立项主体是辛店街道安乐店村民委员会，安乐店新村二期项目位于临淄区安乐店新村一期以南、纵四路以西、横二路以北。

（三）项目规划审批

项目已取得的批复文件，2018年10月26日取得了临发改项[2018]22号关于临淄区安乐店新村二期建设项目核准的批复；2019年10月25日取得关于临淄区安乐店新村二期建设项目变更投资额的确认意见。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目规划用地面积约2.4959公顷，规划总建筑面积为6.46万平方米，其中地上建筑面积4.11万平方米，地下建筑面积2.35万平方米，包括6栋11层住宅楼，1座4层公建建筑，1座2层公建建筑及配套设施。

（五）项目建设期限

项目建设期限为49个月。

敬仲镇东苇村棚户区改造工程项目基本情况：

（一）项目名称

敬仲镇东苇村棚户区改造工程

（二）项目建设单位

建设单位：淄博市临淄区敬仲镇东苇村村民委员会

联系人：贾友明

联系电话：13589567553

建设单位概况：临淄区敬仲镇东苇河村村民委员会位于敬仲镇政府西五公里，现有 309 户，856 人。

（三）项目规划审批

项目已取得的批复文件，2017 年 7 月 14 日取得了临发改项〔2017〕13 号《关于敬仲镇东苇村棚户区改造建设项目核准的批复》；2021 年 11 月变更投资额为 18152.72 万元，其他建设内容不变。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总建筑面积 90626.95 平方米，其中地上建筑面积 84148.27 平方米，包括住宅建筑面积 64990.92 平方米，公建 19157.35 平方米；地下建筑面积 6478.68 平方米，包括地下车库 6201.88 平方米，配套设施用房 276.8 平方米。

（五）项目建设期限

本项目建设期为 2017 年到 2022 年。

二、项目投资估算及资金筹措方案

临淄区安乐店新村二期建设项目：

1. 编制依据及原则

编制原则：

（1）实事求是的原则。本方案编制从实际出发，深入开展调查研究，从掌握第一手资料出发，按照客观数据进行编制。

（2）合理利用资源，效益最大化原则。本方案编制按照市场经济法则合理编制，利用有限经费、有限的资源，尽可能满足需要。

（3）项目内容完整、数据准确原则。通过艰苦细致的工作，加强研究，

积累的资料，做到内容完整，不遗漏重要项目，同时尽量做到数据准确、完整，项目的投资估算与实际偏差最小化。

(4) 符合安全、环保、节约原则。方案编制重点考虑工程安全、环保措施，从投资估算角度出发，充分考虑项目实施对环境保护、工程施工安全需要，项目投资充分考虑安全、环保、资源节约原则。

编制依据：

(1) 项目单位提供的基础数据资料和图纸；

(2) 现行有关工程技术经济方面的规范、标准、定额以及国家正式颁布的技术法规和技术标准；

(3) 国家现行投资估算的有关规定；

(4) 鲁建标字〔2003〕2号发布的《山东省建筑工程消耗量定额》；

(5) 鲁建标字〔2003〕3号发布的《山东省安装工程消耗量定额》；

(6) 鲁标定字〔2006〕4号发布的《山东省建筑工程价目表》、《山东省安装工程价目表》；

(7) 鲁建标字〔2003〕20号发布的《山东省建设工程施工机械台班费用计算规则》；

(8) 鲁建标字〔2006〕3号发布的《山东省建设工程施工机械、仪器仪表台班单价表》；

(9) 鲁建标字〔2003〕4号发布的《山东省建筑工程量计算规则》、《山东省安装工程量计算规则》；

(10) 鲁建标字〔2006〕2号发布的《山东省建筑安装市政工程费用项目组成及计算规则》；

(11) 淄博市材料预算价格；

(12) 淄博市同类工程造价情况。依据国家有关部门关于建设项目在可行性研究阶段投资估算的编制要求；

(13) 项目《可行性研究报告》。

(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：

资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	20530	100%	
一、资本金	9430	45.93%	
自有资金	9430		
二、债务资金	11100	54.07%	
专项债券	11100		已申请 8100 万元

敬仲镇东苇村棚户区改造工程：

(一) 投资估算

1. 编制依据及原则

编制原则：

(1) 实事求是的原则。本方案编制从实际出发，深入开展调查研究，从掌握第一手资料出发，按照客观数据进行编制。

(2) 合理利用资源，效益最大化原则。本方案编制按照市场经济法则合理编制，利用有限经费、有限的资源，尽可能满足需要。

(3) 项目内容完整、数据准确原则。通过艰苦细致的工作，加强研究，积累的资料，做到内容完整，不遗漏重要项目，同时尽量做到数据准确、完整，项目的投资估算与实际偏差最小化。

(4) 符合安全、环保、节约原则。方案编制重点考虑工程安全、环保措施，从投资估算角度出发，充分考虑项目实施对环境保护、工程施工安全需要，项目投资充分考虑安全、环保、资源节约原则。

编制依据：

(1) 国家发展改革委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)。

(2) 山东省建筑工程综合定额

(3) 山东省安装工程综合定额

(4) 现行投资估算的有关规定

(5) 当地相关工程的有关资料

2. 估算总额

经估算，本项目总投资 18152.72 万元。其中建筑工程费用 13985.4604 万元，配套费用 4167.2596 万元。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹措原则

(1) 满足项目建设需要。

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多

占用资金。

(2) 遵守规章制度。

筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

(3) 讲求经济效益。

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，而且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效果。

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：

资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	18152.72	100%	
一、资本金	4652.72	25.63%	
自有资金	4652.72		
二、债务资金	13500	74.37%	
专项债券	13500		已申请 8000 万元

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）土地出让收入预测

临淄区安乐店新村二期建设项目，项目收入来源全部为棚户区改造后腾空土地的出让收入。该项目可腾空土地面积 306.9 亩，可出让土地面积 306.9 亩，腾空土地四至范围为东至安乐店南北村路，西至辛安路东首，南

至寨子村北，北至安乐店新村。腾空土地规划用途为住宅用地，容积率为1.6，计划于2026年前出让。

敬仲镇东苇村棚户区改造工程，项目收入来源全部为棚户区改造后腾空土地的出让收入。该项目可腾空土地面积为240亩，可出让土地面积240亩，腾空土地四至范围为东至毛家村居民点，西至西苇村居民点，南至东苇生产路，北至辛路村居民点。腾空土地规划用途为住宅用地，容积率为1.54，计划于2024年前出让。

(1) 土地定价依据

临淄区安乐店新村二期改造项目：

依据山东省临淄区自然资源局的土地交易信息，并查询临淄区公开土地交易信息，选取项目周边地块5宗，参考此5宗土地出让的平均价格进行预测。具体如下表：

参考土地出让情况

单位名称	位置	用途	面积 (亩)	成交日期	成交价(万元)
山东颐卓置业有限公司	临淄区规划南一路以南，规划横二路以北，规划南四路以东，规划纵二路以西	住宅	36.66	2020年6月1日	8520
山东临淄农村商业银行股份有限公司	临淄区胶济铁路以南、杨坡路以西	住宅	59.94	2020年10月12日	10874
淄博星云房地产开发有限责任公司	临淄区桓公路以南、天齐路以西	住宅、商业	68.19	2020年1月22日	30326
淄博贝瑞建设有限公司	临淄区一诺路以西、齐鲁国际塑化城以北、稷下街道孙娄西村	住宅	71.84	2017年11月1日	27679
淄博慧商置业有限公司临淄分公司	一诺路以东、临淄大道以南	住宅	19.7	2018年5月7日	6938

敬仲镇东苇村棚户区改造工程：

敬仲镇东苇村棚户区改造工程参考《淄博市各区县镇政府驻地基准地价及划拨土地使用权租金标准》敬仲镇住宅用地基准地价 35.07 万元/亩。

临淄区安乐店新村二期建设项目、敬仲镇东苇村棚户区改造工程土地收益如下表所示：

序号	项目	地块一	地块二	合计
一	出让土地回款	100,975.40	8,416.80	109,392.20
二	用于资金平衡土地相关收益	95,926.63	7,995.96	103,922.59
1	土地出让收入	100,975.40	8,416.80	109,392.20
2	国有土地收益基金(1*5%)	5,048.77	420.84	5,469.61
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	95,926.63	7,995.96	103,922.59

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。

（2）土地出让计划

土地出让计划表

序号	出让年份	土地性质	面积（亩）
1	2022	住宅用地	240
2	2023	住宅用地	153.45
3	2024	住宅用地	153.45

经综合考虑基准地价、近一年来临淄区类似土地招拍挂出让价格因素，临淄区安乐店新村二期建设项目住宅用地单价按照均价329.02万元/亩预计，敬仲镇东苇村棚户区改造工程住宅用地单价按照基准地价35.07万元/亩预计。

（二）项目建设成本预测

临淄区安乐店新村二期建设项目项目建设成本预测：

建设投资预算表单位：万元

序号	项目	单位成本		计算基数		合计 (万元)	备注
1	土地费用	42.54		37.44		1592.50	
2	前期工程费、规费	226.54		64600		1463.42	
2.1	地质勘测	5.00		64600		237.20	
2.2	立项(地震地灾环评)	1.00				34.00	
2.3	项目申请报告	1.00				1.00	
2.4	规划、图纸设计费	30.00		64600		193.80	
2.5	建设用地规划许可证	1.00		64600		6.46	
2.6	建设工程规划许可证	2.20		64600		14.21	
2.7	劳保统筹	35.00		64600		226.10	
2.8	环保手续费	1.00		64600		6.46	
2.9	排污费(排水手续费)	4.00		64600		25.84	
2.10	竣工验收备案	1.00		64600		6.46	
2.11	人防设计费	35.00		64600		226.10	
2.12	房产面积测量	2.00		64600		12.92	
2.13	房产交易登记	3.00		64600		19.38	
2.14	七通一平	70.20		64600		453.49	
3	建筑安装工程费	2510.5		64600		16218.00	
3.1	土建施工	1800.00		41100		7398.00	
3.2	安装施工	500.00		41100		2055.00	
3.3	地下建筑施工	1900.00		23500		4465.00	
4	配套工程、设备费	294.68		64600		1903.65	

序号	项目	单位成本		计算基数		合计 (万元)	备注
4.1	供电	60.00		64600		387.60	
4.2	给排水	35.00		64600		226.10	
4.3	供暖	65.00		64600		419.90	
4.4	燃气	2600.00		264		68.64	
4.5	有线、宽带	350.00		264		9.24	
4.6	消防	14.80		64600		95.61	
4.7	通风	15.50		64600		100.13	
4.8	公建配套费（景观、铺装、绿化等）	92.33		64600		596.43	
5	其它费用	34.90		64600		225.43	
1-5 项小计						20253.1	
6	养老保证金	1.30%		19103.01		248.34	
7	工伤保险	0.15%		19103.01		28.65	
总投资						20530	

本项目建设周期49个月。

1. 土地费用

本项目建设使用集体用地，土地费用 1203 万元。

2、建设成本：包括建筑安装费、工程建设其他费用、不可预见费用和建筑单位管理费用，具体估算如下：

（1）建筑安装工程费用：该费用含主体建筑、水、电、暖、电梯安装、外部装饰工程费用的费用平均计算。安乐店新村二期建设项目总建筑面积为 64600m² 主要包括住宅楼、共建，总建安成本按 2300 元/m² 计，则总建安成本为：

$$64600\text{m}^2 \times 2300 \text{ 元/m}^2 \div 10000 = 14858 \text{ 万元}$$

截止 2020 年建安费用支出 4600 万元，尚未支出部分在剩余 30 个月内平均分摊。

2021 年应分摊金额为：

$$10258 \times 12 / 30 = 4103.2 \text{ 万元}$$

2022 年应分摊的金额为：

$$10258 \times 12 / 30 = 4103.2 \text{ 万元}$$

2023 年 1-6 月应分摊的金额为：

$$10258 \times 6 / 30 = 2051.6 \text{ 万元}$$

(2) 工程建设相关费用：包括配套费、劳保基金、开发管理费、设计费、招标代理费、监理费、消防设施费、人防工程建设费等，根据《淄博市人民政府关于加快“两区一村”整治改造的实施意见》规定，项目建设过程中区级配套费用将全部减免，本项目安置所需的相关费用主要为工程建设过程中的开发管理费、设计费、招标代理费、监理费等，本次 100 元/m²，总费用为：

$$64600 \text{ m}^2 \times 100 \text{ 元/m}^2 \div 10000 = 646 \text{ 万元。}$$

截止 2020 年工程建设相关费用支出 230 万元，尚未支出部分在剩余 30 个月内平均分摊。

2021 年应分摊的金额为：

$$416 \times 12 / 30 = 166.4 \text{ 万元}$$

2022 年应分摊的金额为：

$$416 \times 12 / 30 = 166.4 \text{ 万元}$$

2023 年 1-6 月应分摊的金额为：

$$416 \times 6 / 30 = 83.2 \text{ 万元}$$

(3) 管理费：管理费是指管理部门为组织和管理开发经营活动中发生

的各种费用，一般按项目投资的 3%~5%估算，结合本项目的实际开发周期确定管理费为总投资的 3.1%，则管理费用为：

$$(10982+646) \times 3.1\% = 360.47 \text{ 万元}$$

管理费用在剩余 30 个月内平均分摊。

2021 年应分摊的金额为：

$$360.47 \times 12/27 = 144.185 \text{ 万元}$$

2022 年应分摊的金额为：

$$360.47 \times 12/27 = 144.185 \text{ 万元}$$

2023 年 1-6 月应分摊的金额为：

$$360.47 \times 6/27 = 72.1 \text{ 万元}$$

(4) 不可预见费：主要是指设计变更及施工过程中可能增加工程的费用，则总不可预见费为 240 万元。

假设不可预见费发生在 2023 年临竣工前。

敬仲镇东苇村棚户区改造工程项目建设成本预测：

项目投资预算

单位：万元

内 容	基 数	单 价	单 位	总 价
一、前期工程费				280.46
1. 可行性研究费	64419.06	0.5	元/m ²	3.22
2. 地质勘察费	64419.06	2	元/m ²	12.88
3. 规划设计费				
(1) 总体规划设计	90626.95	2.5	元/m ²	22.66
(2) 单体方案设计费	90626.95	2.5	元/m ²	22.66
(3) 施工图设计费	90626.95	2.5	元/m ²	22.66
(4) 景观设计费	5000	5	元/m ²	2.5
4. 施工图审查费	90626.95	3	元/m ²	27.19
5. “三通一平”费				
(1) 场地平整费(回调土)	64419.06	20	元/m ²	128.84
(2) 施工用水管线	64419.06	1	元/m ²	6.44

(3) 用水增容费、手续费	64419.06	0		0
(4) 施工接电费、增容费	64419.06	0	元/m ²	0
(5) 临时道路费	500	12	元/m ²	0.6
6. 预算编制费	15406.58	0.20%	建安成本	30.81
二、项目前期手续费用				540.75
1. 城市基础设施配套费	90626.95	16	元/m ²	145
2. 测绘费	90626.95	0.7	元/m ²	6.34
3. 招标交易服务费	90626.95	2	元/m ²	17.48
4. 招标代理服务费	15406.58	0.55%	工程造价	84.74
5. 质量监督费	15406.58	0.07%	工程造价	10.78
6. 消防安全检测费	90626.95	1.5	元/m ²	13.59
7. 消防用电验收审查费	90626.95	1.5	元/m ²	13.59
8. 防雷图纸审核费	90626.95	0.2	元/m ²	1.81
9. 防雷工程验收费	90626.95	1.1	元/m ²	9.97
10. 散装水泥基金	90626.95	0.96	元/m ²	8.7
11. 河道维护费	90626.95	0.5	元/m ²	4.53
12. 环保排污费	90626.95	1	元/m ²	9.06
13. 环评报告费	90626.95	1	元/m ²	9.06
14. 房地产开发管理费	90626.95	4.4	元/m ²	39.87
15. 监理费	90626.95	15	元/m ²	135.94
16. 地震安全评价费用				0
17. 三表检测费	516	60	元/户	3.1
18. 噪音、排污费	90626.95	3	元/m ²	27.19
三、基础设施配套工程费			元/m²	22
(一) 红线内基础设施费			元/m ²	20
(二) 红线外基础设施费			元/m ²	2
四、建筑安装工程费			元/m²	16403.48
(一) 桩基施工	90626.95	160	元/m ²	1450.03
(二) 住宅	90626.95	1650	元/m ²	14953.45
五、开发期间费用				27.18
(一) 销售费用				
1. 产权测绘费(住宅)	90626.95	1.5	元/m ²	13.59
2. 房产交易费	90626.95	1.5	元/m ²	13.59
3. 房地产初始登记费	0.00	260	元/套	0.00
不可预见费用				878.85
单方成本				2003.02 元/m²
成本总计				18152.72

本项目建设周期为2017年到2022年。

1. 土地费用

本项目建设使用集体建设用地，估算中暂不考虑土地费用。

2. 建设成本：包括建筑工程费、设备购置及安装工程费用、工程建设其他费用、预备费用等，具体估算如下：

(1) 建筑工程费用：该费用含主体建筑、装饰工程费用平均计算。旧村改造居住区住宅楼建设项目工程总建筑面积为90626.95m²，主要包括住宅楼、共建和地下工程，水电、燃气工程总建安成本按1565.45元/m²计，则总建安成本为：

$$90626.95\text{m}^2 \times 1565.45\text{元}/\text{m}^2 \div 10000 = 14187.19\text{万元}$$

(2) 设备购置及安装费用：该费用电气工程、消防工程、燃气工程、电梯采购及安装费用平均计算。旧村改造居住区住宅楼建设项目工程总建筑面积为90626.95 m²，主要包括电气工程、消防工程、燃气工程、电梯采购及安装费用成本按714.15元/m²计，则总建安成本为：

$$90626.95\text{ m}^2 \times 714.15\text{ 元}/\text{m}^2 \div 10000 = 6472.12\text{ 万元}$$

(3) 工程建设相关费用：包括配套费、劳保基金、设计费、招标代理费、监理费、消防设施费、人防工程建设费等，根据《淄博市人民政府关于加快“两区一村”整治改造的实施意见》规定，项目建设过程中区级配套费用将全部减免，本项目安置所需的相关费用主要为工程建设过程中的规费、设计费、招标代理费、监理费等，本次估算标准按54.13元/m²，总费用为：

$$90626.95\text{m}^2 \times 54.13\text{元}/\text{m}^2 \div 10000 = 490.56\text{万元}。$$

(3) 管理费：管理费是指管理部门为组织和管理开发经营活动中发生

的各种费用，一般按项目投资的3%~5%估算，则管理费用和安置费用为3625.08万元。

(4) 不可预见费：主要是指设计变更及施工过程中可能增加工程的费用，则总不可预见费为756.77万元。

利息支出

根据临淄区安乐店新村二期建设项目资金筹措计划，该项目已于2021年山东省政府专项债券（十一期）融资1600万元，利率3.39%，期限7年；于2021年山东省政府专项债券（三十三期）融资1500万元，利率3.06%，期限7年；于2021年山东省政府专项债券（五十二期）融资2000万元，利率3.25%，期限7年；于2021年山东省政府专项债券（五十七期）融资1000万元，利率3.13%，期限7年；于2022年山东省政府专项债券（五期）融资2000万元，利率2.83%，期限7年；本次拟发行3000万元，假设年利率3.70%，期限7年，每年付息一次，到期一次偿还本金。

根据敬仲镇东苇村棚户区改造工程资金筹措计划，该项目通过2019年发行专项债券融资5000万元，利率3.40%，期限7年；于2022年山东省政府专项债券（五期）融资3000万元，利率2.83%，期限7年；本次拟发行专项债券4300万元，2022年拟继续发行专项债券1200万元，发行期限为7年，年利率按照3.70%计算，根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。专项债券一年付息一次，到期一次偿还本金。本项目还本付息预测如下：

专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

发行年份	债券利息支出（万元）
2020年	170.00
2021年	170.00

发行年份	债券利息支出（万元）
2022 年	366.44
2023 年	822.44
2024 年	822.44
2025 年	652.44
2026 年	652.44
2027 年	652.44
2028 年	652.44
2029 年	456.00

（三）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表。

序号	项目	小计	截至 2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	现金流入	142,605.31	7,850.00	10,100.00	27,349.41	49,342.59	47,963.32	-	-			
1.1	土地出让收入	103,922.59			7,995.96	47,963.32	47,963.32					
1.2	融资活动现金收入	24,600.00	5,000.00	6,100.00	13,500.00	-						
1.3	资本金投入	14,082.72	2,850.00	4,000.00	5,853.45	1,379.27						
1.4	其他资金	-										
2	现金流出	68,724.40	7,350.00	9,376.10	20,233.39	3,276.71	5,822.44	652.44	652.44	652.44	6,752.44	13,956.00
2.1	建设投资	38,682.72	7,175.00	9,200.00	19,853.45	2,454.27						
2.2	融资活动现金流出	30,041.68	175.00	176.10	379.94	822.44	5,822.44	652.44	652.44	652.44	6,752.44	13,956.00
2.2.1	债券发行费用	24.60	5.00	6.10	13.50	-						
2.2.2	偿还债券本金	24,600.00					5,000.00			-	6,100.00	13,500.00
2.2.3	支付债券利息	5,417.08	170.00	170.00	366.44	822.44	822.44	652.44	652.44	652.44	652.44	456.00
三	现金结余		500.00	1,223.90	8,339.92	54,405.80	96,546.67	95,894.23	95,241.79	94,589.35	87,836.91	73,880.91

（四）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 2 月发行成功，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

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，债券存续期内，项目土地挂牌交易产生的现金流入为 103,922.59 万元，该项目资金覆盖率达 3.46 倍，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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	24,600.00	5,417.08	30,017.08	
融资合计	24,600.00	5,417.08	30,017.08	103,922.59
覆盖倍数	3.46			

四、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

（1）工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资

将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

（2）项目投资的变化产生的风险

本项目总投资的核算和后期腾空土地的利用是根据工程可行性研究报告的报批稿得出，政府主管部门批复后可能会有小幅度的变动，影响资金项目资本金投入和发债计划安排。

（3）工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

（二）与项目收益相关的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是国家、山东省对房地产调控对房屋销售量、售价、税金的规定，影响房屋销售进度和收入，导致偿债能力减弱。

（2）支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

（3）后期运行管理风险

随着城市的发展，居民生活水平的提高，将影响人们对居住区配套服务质量的要求，居民追求更为快捷、安全的生活管理服务水平和安全、舒

适、优美、便捷的生活环境。本项目建成后，如果达到预计的服务水平，将能吸引更多的人前来居住或从事商业；反之，如果达不到预计的服务水平，将影响运行期收入预测的水平，给项目的经济收益带来风险。

（4）自然风险

自然风险是指由于自然因素的不定性对公共配套建筑的生产过程和经营造成的影响，以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、洪水风险。

（5）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业价值的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、土地使用制度改革风险、住房制度改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

（6）经营风险

经营风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括：财务风险、地价风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

（7）社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对建筑的影响，从而给从事商品生产和经营的投资者带来损失的可能性。社会风险因素主

要包括城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险。

（8）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，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影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（9）土地征迁风险

引起该项目土地征迁风险的主要因素：一是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，以各种形式抵制征地拆迁。

五、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

临淄区辛店街道安乐店改造项目，项目主管部门为临淄区住建局，实施单位为临淄区人民政府辛店街道办事处安乐店民委员会，2022 年拟申请专项债券 5000 万元用于安乐店新村二期工程建设，年限为 7 年。

东苇村棚户区改造项目，项目主管部门为临淄区住房和城乡建设局，实施单位为东苇村村民委员会，2022 年拟申请专项债券 8500 万元用于东苇村棚户区改造项目，年限为 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

国家在《国民经济和社会发展规划纲要》第三十六章“推动城乡协调发展”中指出：“推进农村改革和制度创新，增强集体经济组织服务功能，激发农村发展活力。全面改善农村生产生活条件。科学规划村镇

建设、农田保护、村落分布、生态涵养等空间布局。加快农村宽带、公路、危房、饮水、照明、环卫、消防等设施改造。开展新一轮农网改造升级，农网供电可靠率达到 99.8%。实施农村饮水安全巩固提升工程。改善农村办学条件和教师工作生活条件，加强基层医疗卫生机构和乡村医生队伍建设。建立健全农村留守儿童和妇女、老人关爱服务体系。加强和改善农村社会治理，完善农村治安防控体系，深入推进平安乡村建设。加强农村文化建设，深入开展“星级文明户”、“五好文明家庭”等创建活动，培育文明乡风、优良家风、新乡贤文化。开展农村不良风气专项治理，整治农村非法宗教活动等突出问题。开展生态文明示范村镇建设行动和农村 13 人居环境综合整治行动，加大传统村落和民居、民族特色村镇保护力度，传承乡村文明，建设田园牧歌、秀山丽水、和谐幸福的美丽宜居乡村。”

《山东省国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》也指出：“加强农村规划管理。完善村镇体系规划和村庄规划，开展美丽乡村创建示范。实施特色村居保护工程，加大传统村落民居和历史文化名村名镇保护力度。分类指导、梯次推进农村社区建设，有序撤销合并社区内原行政村村民委员会，建立现代社区治理体制。建立健全农村社区组织，推进农村基层服务型党组织建设，推进农村社区网格化管理。鼓励驻村机关、团体、部队、企事业单位支持参与农村社区建设。”

《淄博市委办公厅、淄博市政府办公厅印发〈关于推进美丽乡村标准化建设的实施意见〉的通知》（淄办发【2016】53 号）中指出：“推进美丽乡村标准化建设，是贯彻落实党的十八大关于“努力建设美丽中国”的具体实践，是全面建成小康社会的客观要求，是统筹城乡一体化发展的重

要途径，是新型城镇化建设的重要任务，对改善农村人居环境、培育文明新风，推进农业农村供给侧结构性改革、加快一二三产业融合发展，促进农民脱贫致富、提高农民生产生活水平具有重要意义。各级党委、政府要充分认识推进美丽乡村标准化建设的重要性和紧迫性，切实把思想统一到省委、省政府和市委、市政府的决策部署上来，以走在前列为目标定位，加强组织领导，强化工作措施，调动各方力量，推动我市美丽乡村建设迈上新水平，为全面建成小康社会打下坚实基础。”

2、项目实施的公益性

随着淄博市经济的快速发展，人民群众的生活水平得到了显著提高，人民群众在满足了衣、食、行等方面的要求后，对居住条件、工作环境的要求也日益提高，特别是中高档收入消费者对高品质工作、生活、休闲、娱乐和居住场所的需求与日俱增。宽敞、舒适、服务功能多样化、日用科技现代化的住宅及工作场所已成为改善人们生活环境的重要组成部分。现在淄博临淄区的住宅区难以满足当地居民和广大企业职工的居住及生活需求，对改善居住环境和改善城市面貌的要求越来越迫切。

3、项目实施的收益性

项目收益 103,922.59 万元；发行债券本息合计 30,017.08 万元，本息覆盖倍数为 3.46，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款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。项目建成后能够改善城市面貌和当地居民居住条件，增加社会就业，带动消费、投资增长，发挥更大社会效益和环境效

益。

4、项目投资合规性

临淄区安乐店新村二期建设项目、敬仲镇东苇村棚户区改造工程属于公共性项目，具有公益性，属于公共财政支持范围。

5、项目成熟度

项目的拟实施方案技术路线完整、可行、合理，与绩效目标匹配，进度安排科学有序。各项与项目相关的硬件条件如场地、设备、能源等均能够有效保障。

6、项目资金来源和到位可行性

该项目符合《国民经济和社会发展的十三五规划纲要》、《山东省国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》、《淄博市委办公厅、淄博市政府办公厅印发〈关于推进美丽乡村标准化建设的实施意见〉的通知》（淄办发【2016】53号）。本次申请的财政资金配套方式和承受能力科学合理，本次申请的专项债券项目资金与已设立的专项资金使用方向或者用途无重叠或交叉。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

临淄区安乐店新村二期建设项目主要用于安乐店安置用房及配套公建设施，规划安置房约264户，主要建设住宅楼、综合楼、幼儿园、村委办公楼及相关配套设施，规划用地面积约2.4959公顷，规划总建筑面积为6.46万平方米，其中地上建筑面积4.11万平方米，地下建筑面积2.35万平方米，包括6栋11层住宅楼，1座4层公建建筑，1座2层公建建筑及配套设施。项目建设期49个月。敬仲镇东苇村棚户区改造工程总建筑面积

90626.95 平方米，其中地上建筑面积 84148.27 平方米，包括住宅建筑面积 64990.92 平方米，公建 19157.35 平方米；地下建筑面积 6478.68 平方米，包括地下车库 6201.88 平方米，配套设施用房 276.8 平方米。项目建设期为 2017 年到 2022 年。

临淄区安乐店新村二期建设项目、敬仲镇东苇村棚户区改造工程参考近几年项目周边地块成交情况及基准地价计算土地价格，项目收益 103,922.59 万元；发行债券本息合计 30,017.08 万元，本息覆盖倍数为 3.46。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据当前国内融资环境，安乐店村居住区改造项目可以以相较银行贷款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。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息的要求。

8、债券资金需求合理性

临淄区安乐店新村二期建设项目项目总投资 20530 万元，其中：自有资金 9430 万元，比例为 45.93%；本项目拟通过发行地方政府专项债券募集建设资金 11100 万元，其中 2021 年已发行地方政府专项债券 6100 万元，期限 7 年，2022 年拟继续发行专项债券 5000 万元。敬仲镇东苇村棚户区改造项目总投资 18152.72 万元，项目资本金比例 25.63%，即项目资本金 4652.72 万元，剩余 13500 万元通过发行政府专项债券的方式筹集，其中通过 2019 年山东省政府专项债券融资 5000 万元，2022 年拟发行专项债券 8500 万元。资金来源渠道合规，符合相关政策，不存在法律风险。本项目资金来源和到位具有可行性，债券资金需求具有合理性。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本次申请的专项债券资金和政府统筹安排资金不会引起不良效应及风险，不会导致其他领域、市场主体投入的减少、产出和效益的损失。本项目具有较强的偿债能力，筹资风险可控。

本债券的风险因素主要有：

(1) 利率风险，由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

(2) 流动性风险，本期债券发行后可在银行间债券市场和证券交易所债券市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本债券流动性。

(3) 偿付风险，本期债券根据相关规定，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，本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来土地出让收益，偿较有保障，偿付风险极低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期偿付带来一定风险。

(4) 评级变动风险，长明以来，山东省社会经济快速发展，财政收入稳定增长，地方债务风险可控，基于山东省整体发展情况及本期债券较低的偿付风险，上海新世纪资信评估投资服务有限公司给予本期债券信用等级评定为 AAA。本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，导致山东省经济

增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题,不排除发行人资信情况出现变化,本期债券的信用等级发生调整,从而为债券投资者带来一定的风险。

(5) 税务风险, 根据《财政部、国家税务总局关于地方政将债券利息免征所得税问题的通知》(财税【2013】15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。

10、绩效目标合理性

项目落成后该区域建设将成为功能齐全的住宅小区配套以完善的商业综合设施,项目综合收益较高,同时项目将会给该区域内的居民改善居住生活环境、提供就业岗位,为居民从事第三产业提供良好的区位优势,居民收入将得到显著提高。绩效目标的设定与项目预计解决的问题匹配且,符合实际需求;绩效目标经过充分论证和合理测算,符合国家政策的发展趋势,具有前瞻性。

(三) 评估结论

临淄区辛店街道安乐店居住区改造项目、敬仲镇东苇村棚户区改造工程收益 103,922.59 万元;发行债券本息合计 30,017.08 万元,本息覆盖倍数为 3.46,符合专项债发行要求;项目可以以相较银行贷款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。项目建成后能够改善城市面貌和当地居民居住条件,

增加社会就业，带动消费、投资增长，发挥更大社会效益和环境效益。但该项目在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。