

2022 年山东省枣庄市滕州市北辛街道孙庄

居改造区域工程专项债券项目

实施方案

项目单位：滕州市城市建设综合开发有限公司



主管部门：滕州市住房和城乡建设局



财政部门：滕州市财政局



2022 年 1 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.....	2
(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、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	5
(一) 项目收入预测.....	5
(二) 运营成本预测.....	6
(三) 其他需要说明的事项	8
(四) 小结	8
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	8
五、项目风险分析.....	9
(一) 与项目建设相关的风险	9
(二) 与项目收益相关的风险	10
六、事前项目绩效评估报告.....	10
(一) 项目概况.....	10
(二) 评估内容.....	10

一、项目基本情况

（一）项目名称

滕州市北辛街道孙庄居改造区域建设项目

（二）项目单位

建设单位：滕州市城市建设综合开发有限公司

项目单位简介：滕州市城市建设综合开发有限公司成立于 1989 年，具有国家一级房地产开发资质的综合性开发企业，先后荣获中国地产最具公信度企业、中国地产百家销售放心房品牌企业、山东省房地产综合实力 50 强企业等荣誉。现有事业编职工 265 人，专业技术人员 212 人，注册资金 34186 万元，下属 16 个相关产业实体，总资产 4.7 亿元。

三十年来，城建开发一直被滕州人民亲切地称为：大开发，是滕州房地产开发最早、综合实力最强、引领滕州房地产潮流的房地产业的龙头企业。公司开发的赵王河小区，当时在全国县级房地产开发中领跑；善南小区、火车站幸福小区、杏坛小区、龙泉苑小区，都是当时滕州开发面积最大的小区，新兴路步行街迄今为止是本市档次最高，规模最大的商住中心；新兴北路丽都水岸小区，率先引入人性化设计，独具江南风情是本市房地产业的经典；市政府原址区域改造工程暨九州清晏小区，是滕州市建设的重中之重，七城同创的重要砝码；城建·威尼斯是滕州市近年来首个百万平方米大型综合社区。公司还先后承建了润泽小区、西阜圣景小区、城建花园、金州花园、紫竹怡园等品质较高的小区；承揽了火车站地区改造，汽车站，财政局办公楼，化肥厂平房改造等定向开发和统代建项目，先后建设了滕州煤气输配工程、善国路、龙山路（现更名为学院路）、

大同路、杏坛路、平行路等公益性建设项目。现已累计开发面积 300 万平方米，累计投资近 50 多亿元，年开发能力 50 万平方米。强大的实力、良好的信誉、经典的品牌、骄人的业绩得到了社会各界及上级领导的肯定，连续多年被枣庄工商局、物价局评为“诚信单位”、“价格诚信单位”，是枣庄地区房地产行业的排头兵。

臻坚、臻诚、臻美的城建人，本着“追求卓越、创造经典”的宗旨，继续发扬“以诚信以品质创造未来”的企业精神，以百倍的信心，昂首疾步，引领滕州房地产业，为滕州的城市建设事业谱写绚丽篇章。

（三）项目规划审批

项目已取得的批复文件

山东省建设项目登记备案证明：2019-370481-70-02-070028

（四）项目规模与主要建设内容

滕州市北辛街道孙庄居改造区域建设项目位于山东省滕州市北部，项目东起善国北路，西至新兴北路，北至红荷大道，南至通盛路。项目建设规划用地面积 231629 平方米（约 347.6 亩），容积率 2.5。

该项目总建筑面积约 735870 平方米，其中：

1、地上计容建筑面积 567800 平方米

其中：

住宅建筑面积 529860 平方米；

商业建筑面积 26600 平方米；

幼儿园建筑面积 4500 平方米；

公建配套用房建筑面积 6040 平方米；

其他建筑建筑面积 800 平方米。

2、地下建筑面积 168070 平方米

其中：

地下车库建筑面积 117650 平方米；

地下储藏室建筑面积 50420 平方米。

配套建设供热、供气、供水等基础设施。

（五）项目建设期限

计划 2020 年 6 月开始实施，预计 2023 年 5 月底可交付使用，
共计 36 个月。

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）《中华人民共和国城乡规划法》
- （2）《中华人民共和国建筑法》
- （3）《中华人民共和国土地管理法》
- （4）《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》
- （5）《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- （6）山东省《关于解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》
- （7）《山东省人民政府办公厅关于进一步加快城市和国有工矿棚户区改造工作的通知》
- （8）《山东省市政工程消耗量定额》《山东省市政工程价目表》
《山东省市政工程费用表》
- （9）《山东省城市房屋拆迁管理条例》（山东省人民代表大会
常务委员会公告第 88 号）

- (10) 国家、省、市有关法律、法规、政策、规定
- (11) 《产业结构调整指导目录（2019 年）》
- (12) 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》
- (13) 《投资项目可行性研究指南》（试用版）
- (14) 项目建设单位提供的有关基础资料、数据

2、估算总额

经测算，项目总投资 313070.51 万元，其中：项目建设直接费用 270345.26 万元，项目建设间接费用 38,933.01 万元，建设期利息 3792.24 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：

资金结构表

表 1

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	313070.51	100%	
一、资本金	238270.51	76.11%	
自有资金	238270.51		
二、债务资金	74800.00	23.89%	
专项债券	74800.00		
银行借款	0		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入预测

本项目收益来源主要为本棚改项目完成后腾空的土地出让返还收益。

上述棚改项目完成后腾空的土地情况相关信息如下：

项目拆迁区域占地面积 723 亩，回迁安置地点计划集中就地安置到北辛街道孙庄居改造区域建设工程内。项目拆迁可腾空商住用地出让土地面积 347.44 亩，项目安置区建设用地约 110.19 亩，剩余腾空土地 237.25 亩。

该项目为棚户区改造项目，项目建成房屋全部用于安置项目拆迁居民，滕州市人民政府将项目腾空土地出让金全额返还，用于偿还项目发行专项债的本息。

参考滕州市 2021 年度城区商住用地成交综合单价 688.94 万元/亩；同时参照近期周边土地编号 TZ2019-43-3、TZ2019-43-4、TZ2019-43-4、TZ2021-21-3、TZ2021-21-1-1、TZ2019-49-7 土地成交单价 610-650 元/亩；综合以上因素，结合项目所在位置，遵循保守谨慎原则，项目腾空商住用地出让单价按 620.44 万/亩进行估算。

在假设与项目土地出让有关的国家政策未有重大变化的情况下，根据国家及地方颁布的法律法规和相关政策文件，参考枣庄市近期土地交易情况、以及土地出让收入预计收到占比综合确定土地出让收益。

预计上述腾空的土地在债券存续期第 7 年前完成出让。

本项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额
一	出让土地回款	147,199.18
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	预计土地出让收入	147,199.18
2	基本政策成本及政府性基金	26,085.46
3	预计用于资金平衡土地相关收益（1-2）	121,113.72

（二）运营成本预测

1、本项目为棚改建设项目，建设完成后，即交付使用，没有运营期，没有相关运营成本。

2、利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券74800.00万元。

项目融资情况表

单位：万元

项目名称	拟融资额度	融资本息合计	预计净现金流量	本息覆盖倍数
枣庄市滕州市北辛街道孙庄居改造区域建设项目	74,800.00	92,850.34	121,113.72	1.30
其中：前期已发行专项债券	35,800.00	44,295.34	-	-
本期预计发行债券	20,000.00	24,900.00	-	-
预计后续发行债券	19,000.00	23,655.00	-	-

1. 前期债券发行情况如下

发行人2021年4月已成功发行2021年山东省(枣庄市滕州市北辛街道孙庄居改造区域建设项目)棚改专项债券(一期)，发行金额35,800.00万元，融资利率为3.39%，期限为7年，在债券期限内，

每年支付债券利息，到期一次性偿还本金，应还本付息情况如下表

所示：

年度	期初债券余额	本期债券发行额	本期债券票面利率	本期债券本金偿还额	期末债券余额	本年支付利息	本年度本息偿还总额
2021 年		35,800.00	3.39%		35,800.00	-	-
2022 年	35,800.00		3.39%		35,800.00	1,213.62	1,213.62
2023 年	35,800.00		3.39%		35,800.00	1,213.62	1,213.62
2024 年	35,800.00		3.39%		35,800.00	1,213.62	1,213.62
2025 年	35,800.00		3.39%		35,800.00	1,213.62	1,213.62
2026 年	35,800.00		3.39%		35,800.00	1,213.62	1,213.62
2027 年	35,800.00		3.39%		35,800.00	1,213.62	1,213.62
2028 年	35,800.00		3.39%	35,800.00	-	1,213.62	37,013.62
合计		35,800.00		35,800.00		8,495.34	44,295.34

2. 本次发行债券情况如下

发行人拟就本项目，发行 2022 年山东省政府专项债券，本次发行金额为 20,000.00 万元，预计 2022 年 8 月再次申请发行 19,000.00 万元，假设融资利率为 3.50%，期限为 7 年，在债券期限内，每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。应还本付息情况如下表所示：

年度	期初债券余额	本期债券发行额	本期债券票面利率	本期债券本金偿还额	期末债券余额	本年支付利息	本年度本息偿还总额
2022 年	-	39,000.00	3.50%		39,000.00	-	-
2023 年	39,000.00		3.50%		39,000.00	1,365.00	1,365.00
2024 年	39,000.00		3.50%		39,000.00	1,365.00	1,365.00
2025 年	39,000.00		3.50%		39,000.00	1,365.00	1,365.00
2026 年	39,000.00		3.50%		39,000.00	1,365.00	1,365.00
2027 年	39,000.00		3.50%		39,000.00	1,365.00	1,365.00
2028 年	39,000.00		3.50%		39,000.00	1,365.00	1,365.00
2029 年	39,000.00		3.50%	39,000.00	-	1,365.00	40,365.00
合计		39,000.00		39,000.00		9,555.00	48,555.00

（三）其他需要说明的事项

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。

（四）小结

本项目收入主要是项目建设腾空土地的出让金收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对收入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 121113.72 万元，融资本息合计为 92850.34 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.3 倍。

现金流覆盖倍数表

表 4

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	74800.00	18050.34	92850.34	
融资合计				121113.72
覆盖倍数	1.3			

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

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，资源开发与利用、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

1、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4、政策风险

由于政府在税收、金融、环保、产业政策等的政策调整，使税率、税种、利率、汇率、通货膨胀率发生变化，导致项目原目标难以实现甚至无法实现。

5、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施和外购、外协件的配套关系发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

6、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（二）与项目收益相关的风险

出让收入达不到预期风险：

从全市房地产行业综合分析，结合周边土地价值，出让金达不到预估地价时，将会对项目的收益带来一定风险。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

滕州市北辛街道孙庄居改造区域建设建设工程项目，项目主管部门为滕州市住房和城乡建设局，实施单位为滕州市城市建设综合开发有限公司，本次拟申请专项债券 74800 万元，用于滕州市北辛街道孙庄居改造区域建设项目，年限为 7 年。

（二）评估内容

（一）立项必要性

（1）项目建设符合《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二〇三五年远景目标纲要》

《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二〇三五年远景目标纲要》第八篇“完善新型城镇化战略 提升城镇化发展质量”第二十九章“全面提升城市品质”第四节“完善住房市场体系和住房保障体系”中指出：“坚持房子是用来住的、不是用

来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、管理和运行机制。”

项目建设一方面有利于缓解北辛街道征迁矛盾，尽快实现拆迁户得到安置，推动安置房工程建设；另一方面有利于改善城市基础建设和投资环境，扩展城市发展空间，提升城市整体形象，促进北辛街道经济社会发展。因此，项目建设符合《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二〇三五年远景目标纲要》中的要求。

(2) 项目建设符合《山东省国民经济和社会发展第十四个五年

规划和二〇三五年远景目标纲要》

《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》第九篇“统筹推进区域协调发展 发挥山东半岛城市群龙头作用”第三十四章“全面提升城市品质”中指出：“完善住房保障体系。坚持房子是用来住的不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让人民群众住有所居。坚持因城施策，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。培育发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。增加保障性住房供给，有效解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建保障性租赁住房。改革完善住房公积金制度，健全缴存使用管理和运营机制。”

项目建设充分利用国企平台优势，通过市场化运营方式解决项目安置房问题，同时通过保障性住房改善居民居住条件，提高居民生活质量，改善居民生活环境。因此，项目建设符合《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中的要求。

（3）项目建设符合《滕州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

《滕州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出滕州市围绕打造城乡一体化发展先行区目标定位，统筹国土空间规划，深入实施新型城镇化战略，加快城市集聚

和品质提升，努力提升城市综合承载能力和竞争力。

坚持集聚发展、产城融合、城乡统筹原则，优化空间布局和功能配置，构建构建“一核三区多点”发展格局。一核：中心城区（北辛、东沙河、荆河、龙泉、善南、洪绪）为发展核心，以现代服务业和高端制造业为主导方向。三区：形成“北部旅游及生态农业、中部文化传承及都市产业、南部历史文化及生态旅游”三大主体功能区。多点：支持镇域因地制宜、特色发展，构建以工业发展重点镇（鲍沟、东郭、官桥、级索、姜屯、木石、南沙河、西岗、张汪）、生态文旅特色镇（滨湖、柴胡店、东郭、大坞、界河、姜屯、龙阳、羊庄）、高效农业示范镇（柴胡店、界河、龙阳、羊庄）、商贸物流中心镇（鲍沟、东郭、大坞、官桥、界河）、城镇建设样板镇（级索、西岗）、历史文化名镇（滨湖、大坞、官桥、姜屯、张汪）为重要支点的城乡融合发展新格局。

不断提高城市功能品质，瞄准市场有效配置资源、需要政府支持引导的公共领域，谋划实施一批弥补本地突出短板、契合群众迫切需要的项目，以及一批公共性平台程度较高、惠及较多群众及市场主体的项目，推进全国新型城镇化试点县建设。坚持精品城市理念，大力实施城市更新行动，加大棚户区改造和老旧小区改造力度，开发现代化高品质住宅区，创建绿色社区。成片开发有效提升城市功能，将孙庄居改造区域及其周边区域等成片开发区域纳入土地征收成片开发方案，提升土地利用效率以及经济、社会、生态效益。因此，项目建设符合《滕州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中的要求。

（4）聚焦互动融合，着力提升城乡面貌，项目建设是完善城市

基础设施，提升城市形象的必然选择

随着滕州市对外开放和招商引资的不断扩大，经济的迅猛发展、交通条件的改善、城市基础设施建设的增强和城市整体服务功能的不断提高，都为城市提供了广阔的发展前景。项目建设为居民提供高品质居住环境的小型现代化生活社区，安置小区开发建设功能齐全，建筑标准高，可以改善原有居民的住房水平，提高城市形象和品位。在结构设计上，结合地段情况提升居住档次，改善人居环境，完善城市基础设施，完善城区的总体规划，使该区域形成较为完整的整体空间，促进滕州市住宅业的发展，符合城市规划及 2021 年度工作重点相关，职能相关性强。

(5) 符合国家产业政策，建设创新型城市

1、查《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），项目属于“E 建筑业”门类中“47 房屋建筑业”大类中“4710 住宅房屋建筑”小类。

2、根据《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，项目符合“鼓励类”第四十二类“其他服务业”中第 1 条“保障性住房建设与管理”的规定，属于鼓励类项目，符合产业政策。

3、改造项目的实施符合产业转型升级的要求，符合发展文化产业的精神，符合建设生态环保型城市节能型产业的精神。项目的建设为加快提升市自主创新能力，加快建设创新型城市，转变经济发展方式、实现跨越发展提供了重要支撑。

(6) 项目建设是保障和改善民生，促进和谐社会建设的必然要求

城中村建筑物房屋结构简单，建筑密度较大，房屋使用年限较

长，质量较差，基础实施简陋。片区内中居民多为中低收入者，对城中村改造的呼声日益激烈。实施城中村改造，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，改善居住环境。群众安置均采用产权调换的形式，不会因住房条件改善而提高价格，使群众真正享受到城市建设的"实惠"。与此同时，群众还能得到不同程度的经济补偿，为他们以后的安居乐业增添一份保障，这也是市政府取之于民、用之于民、富民强市政策的具体体现，具有较强公共性，属于公共财政支持范围。本项目是一项造福百姓的民心工程，它是解决民生问题、促进经济发展、构建和谐社会的重要工作和建设内容，意义非常重大。

房地产业在国民经济中具有基础性、资源性、先导性产业的地位，地域性很强。除带动建筑、建材、机械加工、装饰、家俱、家电等直接相关的产业外，还将极大地促进市政基础设施的配套完善，推动商业及办公、金融、医疗卫生、教育、交通运输、邮政电信、餐饮服务等公共服务行业的共同发展，在解决就业、繁荣地方经济、刺激消费、增加财税收入等方面发挥着巨大的作用。因此，该项目的实施能够带动相关产业和创造扩大就业岗位。

具有较强公共性，属于公共财政支持范围

为规范棚户区改造融资行为，坚决遏制地方政府隐性债务增量，财政部、住建部发文明确，有序推进试点发行地方政府棚户区改造专项债券工作此次，《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》明确，债券资金要由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由本级的棚改主管部门专项用于棚户区改造，不得用于经常性支出。此外，试点地区的棚改项目，应当有稳定的预期偿债资金来源。

综上，该项目的实施将进一步满足滕州市部分改善居住条件向提高型过渡居民的要求，在整个滕州市房地产市场中所占比例较小，不会对滕州市房地产业产生垄断。项目建设符合国家及滕州市关于改善人居环境等方面的政策要求，有利于改善民生、促进社会和谐稳定，有利于促进滕州市经济社会全面发展，项目的实施是非常有必要的。

（二）绩效目标合理性

绩效目标明确，符合客观实际。北辛街道孙庄居改造区域建设促进城乡协同发展，增加社会就业，减少矛盾进一步巩固社会长久稳定，改善居民生活条件，促进地区经济增长，该项目建设符合国家和滕州市经济与社会发展十三规划，符合滕州市城市总体规划和滕州市国土规划，更符合习近平总书记在党的十九大报告中强调的“房子是用来住的、不是用来炒的”精神，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。

（三）投入经济性

1、投入合理性

国家计委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、建设部颁布的《房地产项目经济评价方法》和现行投资估算的有关规定、《滕州市人民政府关于进一步加快普通商品房开发和示范项目建设的意见》滕政发[2011]29号、山东省建筑工程消耗量定额、山东省安装工程消耗量定额、枣庄地区材料预算价格、临近地区类似工程造价、现行投资估算的有关规定及开发公司提供相关数据等，经测算，项目总投资 313070.51 万元，其中：项目建设直接费用 270345.26 万元，项目建设间接费用 38,933.01 万元，建设期利息

3792.24 万元。测算依据较充分，投入合理性较强。

据测算，项目共需还本付息资金 92850.34 万元，其中偿还贷款本金 74800.00 万元，利息费用 18050.34 万元。项目经营期可用于还本付息资金能够覆盖运营期还本付息。项目偿债备付率均大于 1，具有较好的偿债能力。

本项目收益来源主要为本棚改项目完成后腾空的土地出让返还收益。

上述棚改项目完成后腾空的土地情况相关信息如下：

项目拆迁区域占地面积 723 亩，回迁安置地点计划集中就地安置到北辛街道孙庄居改造区域建设工程内。项目拆迁可腾空商住用地出让土地面积 347.44 亩，项目安置区建设用地约 110.19 亩，剩余腾空土地 237.25 亩。

该项目为棚户区改造项目，项目建成房屋全部用于安置项目拆迁居民，滕州市人民政府将项目腾空土地出让金全额返还，用于偿还项目发行专项债的本息。

参考滕州市 2021 年度城区商住用地成交综合单价 688.94 万元/亩；同时参照近期周边土地编号 TZ2019-43-3、TZ2019-43-4、TZ2019-43-4、TZ2021-21-3、TZ2021-21-1-1、TZ2019-49-7 土地成交单价 610-650 元/亩；综合以上因素，结合项目所在位置，遵循保守谨慎原则，项目腾空商住用地出让单价按 620.44 万/亩进行估算。

在假设与项目土地出让有关的国家政策未有重大变化的情况下，根据国家及地方颁布的法律法规和相关政策文件，参考枣庄市近期土地交易情况、以及土地出让收入预计收到占比综合确定土地出让收益。

预计上述腾空的土地在债券存续期第 7 年前完成出让。

本项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额
一	出让土地回款	147,199.18
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	预计土地出让收入	147,199.18
2	基本政策成本及政府性基金	26,085.46
3	预计用于资金平衡土地相关收益（1-2）	121,113.72

经测算得出项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配。

2、成本控制措施有效性

为了确保专项资金的正确合理使用，项目管理组应根据实际情况，按照工程项目计划的整体安排，制定具体的实施方案，严格执行政府采购相关制度，第三方服务经政府招标程序全部实行公开招标，确保采购物资设备的质优价廉，制定合理的招标控制价格，成本控制措施较好，最大限度地发挥资金的使用效益，从而确保项目投入的经济性。同时，为了做到专款专用，建设单位应设立专用帐户，指派专人管理，从项目的立项申报、资金的概算、配套资金情况，到项目预算、项目完成资金决算等，进行全方位的定向管理，做到专款专用，明确职责，责任到人，确保项目的如期完成。

（四）实施方案有效性

滕州市北辛街道孙庄居改造区域建设项目制定了明确的实施方案，与绩效目标相匹配。项目经营期为 5 年，其中建设期 3 年，明确了项目实施的时间阶段，项目退出、调整机制健全。项目组织、进度安排合理，与绩效目标一致，项目相关的基础设施条件能得到

有效保障。

该项目项目申报、审批、调整及项目资金申请、审批、拨付等方面计划履行程序规范，项目组织机构健全、职责分工明确，业务管理制度、技术规程、标准健全、完善，相关业务方面问题得到有效解决并配有相应的保障措施，项目执行过程设立管控措施、机制等，对项目执行过程中发现的重大质量问题、安全隐患做出了相关要求，并对项目执行过程中的风险进行合理预估，评价认为该项目过程控制有效性较好。

（五）筹资合规性

根据鲁政发〔2019〕6号，山东省人民政府关于推动“六稳”工作落地见效的若干意见中第五条“抓实项目稳投资”，综合运用财政投资补助、棚改专项债券等手段，完善市场化运作模式，加快推进棚户区 and 老旧小区整治改造。根据财【2018】28号，《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知中第三章预算编制，第四章预算执行和决算，县级以上地方各级棚改主管部门应当根据本地区棚户区改造规划和分年改造任务等，结合项目收益与融资平衡情况等因素，提出下一年度棚改专项债券资金需求，报本级财政部门复核。财政资金配套方式和承受能力是科学合理的，财政部门和其他部门不存在类似项目资金重复投入，财政资金支持方式同样是科学合理的。该项目投资主体明确，资金来源可靠，整体资金投入可行。

该项目筹资的合规性较好，财政投入风险较小，本次专项债券申请考虑较全面，其中项目偿债风险主要包括在政策环境变化、市场风险、价格风险、金融风险等。政策环境变化方面，国务院及相

关部委近年来出台了多项政策。国家把保障基本住房、稳定房价和加强市场监管纳入地方政府经济发展目标，由省级人民政府负总责，市、县级人民政府直接负责。国家和各级政府通过完善土地供应政策，增加住房用地供应量，优先安排房地产开发等保障性住房用地，有效扩大普通商品房供给，从而保障人民基本住房和稳定房价。但是，与此同时各地加强了对房地产市场的监管，房地产建设面临政策上的不确定性。因此，该项目存在着一定的政策性风险。市场风险方面，国务院一再力推房地产开发，增加保障性住房和普通商品住房有效供给：从项目商品房的目标市场来看，存在一定的市场风险，但是，风险强度较小。价格风险方面，由于房地产项目受疫情和大环境的影响变化明显，因此，存在一定的价格风险因素。金融风险方面，该项目为房地产开发建设项目，受宏观经济政策影响较大。从商品房项目的目标市场来讲，该项目销售价格增幅预计有限；从自有资金使用成本和融资资金回收考虑，该项目资金筹措金额较大，一定程度也增加了项目金融风险发生的概率。因此，该项目存有一定的金融风险。

该项目对筹资风险认识全面，针对预期风险设定应对措施，应对措施可行、有效。针对以上风险积极制定应对措施及偿债计划如下：

- 1、加大地下停车位促销力度，分渠道、多种方式推广促销，最大限度地减少项目的市场销售风险。

- 2、实施优化设计，树立品牌战略，采取切实可行的工程技术措施和施工方案。在施工管理中，控制各项开发建设成本费用，降低经营成本，提高销售效益。

3、积极争取市政府及金融部门的支持，筹集足够的建设资金，加快工程建设进度，缩短工期，加快资金回笼。

4、融资单位加强资金使用情况监管。

（六）总体结论

综合上述绩效评估情况，事前绩效评估综合得分 90 分，评估组认为本次申请的滕州市北辛街道孙庄居改造区域建设项目（专项债）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，评估过程经调查研究及科学论证，符合实际。