

2022年山东省（济宁市泗水县）棚改（含2个）
专项债券项目实施方案



山东泗兴投资集团有限公司

2022年1月

一、项目基本情况

（一）项目名称

2022年山东省（济宁市泗水县）棚改（含2个项目），分别为泗水县滨河路棚户区改造项目和泗水县古城路棚户区改造项目。

（二）项目单位

项目实施单位为山东泗兴投资集团有限公司，注册资本：50,000.00万；法定代表人：赵涛；成立日期：2014年09月04日；住所：山东省济宁市泗水县经济开发区泉鑫路7号；经营范围：城乡基础设施、公共事业、标准化厂房、保障性住房等项目的投资、建设、运营；教育、卫生项目的投资、建设；政府授权的国有资产经营管理和资本运作；土地整理及综合开发；农田水利项目投资、建设；建筑材料经营；政府授权的其他业务。（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

1、泗水县滨河路棚户区改造项目

（1）2018年6月14日，泗水县发展和改革局出具《关于泗水县滨河路棚户区改造项目核准的批复》（泗发改审字（2018）28号）；

（2）2018年6月14日，在山东省投资项目在线审批监管平台进行项目登记，项目代码为2020-370831-47-02-032810；

（3）2018年12月18日，泗水县发展和改革局出具《关于泗水县滨河路棚户区改造项目核准变更的批复》（泗发改审字（2018）47号）；

（4）2020年7月16日，该环境影响登记表完成备案，备案号：202037083100000515。

2、泗水县古城路棚户区改造项目

(1) 2018年5月2日，在山东省投资项目在线审批监管平台进行项目登记，项目代码：2018-370831-47-01-036154。

(2) 2018年6月14日，泗水县发展和改革委员会出具《关于泗水县古城路棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（泗发改审字（2018）27号）；

(3) 2018年7月17日，泗水县国土资源局出具《关于泗水县古城路棚户区改造项目规划情况的说明》，符合泗水县土地利用总体规划（2006-2020年）。

(4) 2018年7月18日，泗水县住房和城乡建设局出具《关于古城路棚户区改造项目的规划说明》，经审查，该项目拟选位置符合《泗水县城市总体规划（2011-2030年）》。

(5) 2020年4月27日，该环境影响登记表完成备案，备案号：202037083100000201。

(6) 2020年4月30日，取得建设用地规划许可证，地字第370831202000009号。

（四）项目规模与主要建设内容

1、泗水县滨河路棚户区改造项目

该项目列入2018年度棚户区改造计划，建设棚改房324套，安置324户，占地面积40亩，总建筑面积58800平方米，其中地上建筑面积43880平方米，安置住宅面积38880平方米，安置公建面积5000平方米及配套设施；地下建筑面积14920平方米。配套建设供水管网1945米、排水管网2095米、电力管线3890米、热力管网2195米、燃气管网2395米；地下建筑面积43220平方米。

该片区改造项目拆迁范围东至圣华路，西至东、西音义村，南至

泉通路，北至东音义村村界，拆迁土地面积373,258.00平方米，可出让土地面积259,924.00平方米，拆迁总建筑面积176,022.00平方米，拆迁户数1376户。

2、泗水县古城路棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围东至济河西岸，南至古城路，西至县水利局原办公区（府前花园小区北）—水利局家属院西边界一线，北至规划幸福路；泗河路以西、青年路以南，人社局家属院，拆迁土地面积367,486.00平方米，可出让土地面积367,486.00平方米，拆迁总建筑面积142,680.00平方米，拆迁户数936户。

（五）项目建设期限

1、泗水县滨河路棚户区改造项目

本项目建设期计划为56个月，2018年11月开工建设，2023年6月竣工验收。

2、泗水县古城路棚户区改造项目

本项目计划2018年10月开工建设，2022年12月底竣工验收。

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）山东省房地产开发管理条例；
- （2）山东省安装工程价目表；
- （3）山东省建筑工程综合定额；
- （4）山东省安装工程综合定额；
- （5）济宁市棚户区改造相关政策；
- （6）济宁地区材料预算价格；

- (7) 济宁地区类似工程造价；
- (8) 现行投资估算的有关规定。
- (9) 项目《可行性研究报告》及其他相关资料。

2. 估算总额

(1) 泗水县滨河路棚户区改造项目

本项目估算总投资 93,568.00 万元，其中：工程费 60,086.96 万元，工程其他费用 15,338.37 万元，基本预备费 1,885.64 万元，拆迁安置补偿费用 12,546.93 万元，建设期利息 3,710.10 万元。

(2) 泗水县古城路棚户区改造项目

本项目估算总投资 78,770.90 万元，其中：工程费 41,423.13 万元，工程其他费用 23,627.68 万元，基本预备费 1,301.02 万元，拆迁安置补偿费用 9,360.00 万元，建设期利息 3,059.07 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：资金需求及资金筹措表

单位：万元

项目名称	投资总额	自有资金	贷款	拟发债金额	已发债金额	本期发债金额	后续发债金额
------	------	------	----	-------	-------	--------	--------

泗水县滨河路棚户区改造项目	93,568.00	38,568.00		55,000.00	49,000.00	5,000.00	1,000.00
泗水县古城路棚户区改造项目	78,770.90	28,770.90		50,000.00	44,000.00	4,000.00	2,000.00
合 计	172,338.90	67,338.90		105,000.00	93,000.00	9,000.00	3,000.00

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入和运营成本预测

本项目预期收入主要来源于土地出让收入。

1、泗水县滨河路棚户区改造项目

泗水县滨河路棚户区改造项目拆迁范围东至圣华路，西至东、西音义村，南至泉通路，北至东音义村村界，拆迁土地面积373,258.00平方米，可出让土地面积259,924.00平方米，拆迁总建筑面积176,022.00平方米，拆迁户数1376户。

选取参考地块时，本着土地用途性质一致、地块相邻的原则，泗水县滨河路棚户区改造项目位于泗水县县城，根据泗水县自然资源和规划局出具的证明，参照泗征地2017-1-1（2）号地块、泗征地2018-13-2号地块、泗征地2017-1-3号地块等4宗地块的平均价格，并以2020年泗水县GDP目标增速计算5年后的土地价格。

2、泗水县古城路棚户区改造项目

泗水县古城路棚户区改造项目拆迁范围东至济河西岸，南至古城路，西至县水利局原办公区（府前花园小区北）—水利局家属院西边界一线，北至规划幸福路；泗河路以西、青年路以南，人社局家属院，拆迁土地面积367,486.00平方米，可出让土地面积367,486.00平方米，拆迁总建筑面积142,680.00平方米，拆迁户数936户。

选取参考地块时，本着土地用途性质一致、地块相邻的原则，泗水县古城路棚户区改造项目位于泗水县县城，根据泗水县自然资源和规划局出具的证明，参照房家楼2017-1-1(1)号地块、房家楼2017-1-3号地块、西涧沟2014-1-3(1)号地块等5宗地块，并通过赋予一定的权重，并以2018年泗水县GDP目标增速计算5年后的土地价格。

3、本次泗水县滨河路棚户区改造项目和泗水县古城路棚户区改造项目是全县打包发行，打包情况如下：

2018-2022年山东省政府棚改专项债券发行的泗水区棚改项目包中共有7个棚改项目，分别为泗水县泉通路二期（鲁舒社区）棚户区改造项目、泗水县中册中路二期棚户区改造项目、泗水县滨河路棚户区改造项目、泗水县古城路二期棚户区改造项目、泗水县外环路棚户区改造项目、泗水县古城路棚户区改造项目、泗水县人民路棚户区改造项目。本期计划续发2个项目，分别为：泗水县滨河路棚户区改造项目和泗水县古城路棚户区改造项目

土地出让收益分四次实现，2021年已出售51,850.13平方米，2022年拟出让土地面积88,090.65平方米，2023年出让土地面积667,414.27平方米，2024年出让土地面积791,505.44平方米，全部完成土地挂牌交易。

根据土地价格预测数据，上述7项棚户区改造项目到期土地出让金合计455,086.29万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、新增建设用地有偿使用费、土地出让业务费、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金后，该项目可用于资金平衡的土地收益为396,094.80万元。详见下表：

单位：万元

序号	项目	单位	2021 土地出让收益	2022 土地出让收益	2023 土地出让收益	2024 土地出让收益	合计
一	土地出让总金额	万元	18,297.00	20,482.91	245,408.31	189,195.08	473,383.29
二	扣减项目合计	万元	2,924.59	2,927.91	25,296.14	34,366.22	65,514.86
1	集体土地的社保费	万元	116.66	198.21	1,501.67	1,780.88	3,597.41
2	土地出让业务费	万元		146.61	45.59	1,781.17	1,973.37
3	农业土地开发资金	万元	183.74	80.84	368.83	395.75	1,029.16
4	廉租住房保障资金	万元	749.77	714.93	6,680.02	8,688.12	16,832.84
5	农田水利建设资金	万元	1,124.65	1,072.39	10,020.02	13,032.18	25,249.24
6	教育资金	万元	749.77	714.93	6,680.02	8,688.12	16,832.84
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	15,372.42	17,554.99	220,112.17	154,828.86	407,868.43

成本预测方法说明：

1. 集体土地的社保费

根据山东省土地征收管理办法，集体土地的社保费为1.5万元/亩

2. 土地出让业务费

根据济政发〔2005〕14号，土地出让业务费=（土地出让总金额-收储成本）2%；

3. 农业土地开发资金

根据鲁财综〔2004〕110号，农业土地开发资金按5元/平方米；

4. 廉租住房保障资金

根据财综〔2007〕53号，廉租住房保障资金=（土地出让总金额-收储成本-农业开发资金-土地出让业务费）10%；

5. 农田水利建设资金

农田水利建设资金=（土地出让总金额-收储成本-农业开发资金-土地出让业务费）15%；

6. 教育资金

根据财综〔2011〕62号，教育资金=（土地出让总金额-收储成本

-农业开发资金-土地出让业务费) 10%;

7. 利息支出

(1) 泗水县滨河路棚户区改造项目

泗水县滨河路棚户区改造项目 2018 年山东省政府专项债券(五期)已发行 6,800.00 万元、利率 3.80%; 2019 年山东省政府专项债券(五期)已发行 4,700.00 万元、利率 3.16%, 以上两期债券发行期限为 5 年; 2020 年山东省政府棚改专项债券(一期)-2020 年山东省政府专项债券(三十八期)已发行 18,000.00 万元、利率 3.25%、期限为 7 年; 2020 年度根据山东省财政厅文件鲁财债〔2020〕75 号《山东省财政厅关于做好 2020 年部分新增专项债券项目用途调整(第二批)工作的通知》, 将济宁市泗水县泗河引调水工程 2020 年山东省交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券(三期)-2020 年山东省政府专项债券(三十六期)项目的额度 2,000.00 万元调整至本项目, 债券期限 20 年, 利率为 3.81%; 2021 年山东省政府专项债券(十一期)已发行 8,500.00 万元, 利率为 3.39%, 期限为 7 年; 2021 年山东省政府专项债券(三十三期)已发行 9,000.00 万元、利率 3.06%, 发行期限为七年; 本次发行 5,000.00 万元, 后续发行 1,000.00 万元, 假设债券期限为 7 年, 利率为 4.00%。

(2) 泗水县古城路棚户区改造项目

泗水县古城路棚户区改造项目 2018 年山东省政府专项债券(五期)已发行 16,000.00 万元、利率 3.80%, 期限为 5 年; 2020 年山东省政府棚改专项债券(一期)-2020 年山东省政府专项债券(三十

八期)已发行 11,000.00 万元、利率 3.25%，期限为 7 年；2020 年根据山东省财政厅文件鲁财债〔2020〕75 号《山东省财政厅关于做好 2020 年部分新增专项债券项目用途调整（第二批）工作的通知》，调整至本项目专项债券 3,000.00 万元，由以下两个项目调整：①济宁市泗水县龙湾湖乡村振兴示范片区建设项目 2020 年山东省政府农林水利及社会事业发展专项债券（三期）—2020 年山东省政府专项债券（二十五期）项目的额度 1,000.00 万元调整至本项目，债券期限 20 年，利率为 3.55%；②济宁市泗水县龙湾湖乡村振兴示范片区建设项目 2020 年山东省政府交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（三期）—2020 年山东省政府专项债券（三十六期）项目的额度 2,000.00 万元调整至本项目，债券期限 20 年，利率为 3.81%；2021 年山东省政府专项债券（十一期）已发行 7,000.00 万元，利率为 3.39%，期限为 7 年；2021 年山东省政府专项债券（三十三期）已发行 7,000.00 万元、利率 3.06%，发行期限为七年；本次发行 4,000.00 万元，后续发行 2,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%。

（3）泗水县棚改项目全县整体打包情况

泗水县泉通路二期（鲁舒社区）棚户区改造项目、泗水县中册中路二期棚户区改造项目、泗水县滨河路棚户区改造项目、泗水县古城路二期棚户区改造项目、泗水县外环路棚户区改造项目、泗水县古城路棚户区改造项目、泗水县人民路棚户区改造项目合计计划发行专项债券 221,300.00 万元（前期已发行 204,900.00 万元，本期

发行 9,000.00 万元，后续发行 7,400.00 万元)，专项债募集资金不用于货币化及拆迁补偿款，预计还本付息共计 275,731.65 万元，详见下表：

表 3：泗水县 2018-2022 棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

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
2018 年		22,800.00		22,800.00		
2019 年	22,800.00	60,100.00		82,900.00	1,084.00	1,084.00
2020 年	82,900.00	64,000.00		146,900.00	2,872.57	2,872.57
2021 年	146,900.00	61,000.00		207,900.00	5,033.07	5,033.07
2022 年	207,900.00	13,400.00		221,300.00	7,001.97	7,001.97
2023 年	221,300.00		29,200.00	192,100.00	7,537.97	36,737.97
2024 年	297,600.00		53,700.00	138,400.00	6,453.97	60,153.97
2025 年	245,800.00			138,400.00	4,665.40	4,665.40
2026 年	245,800.00			138,400.00	4,665.40	4,665.40
2027 年	245,800.00		49,000.00	89,400.00	4,665.40	53,665.40
2028 年	89,400.00		61,000.00	28,400.00	3,072.90	64,072.90
2029 年	28,400.00		13,400.00	15,000.00	1,104.00	14,504.00
2030 年	15,000.00			15,000.00	568.00	568.00
2031 年	15,000.00			15,000.00	568.00	568.00
2032 年	15,000.00			15,000.00	568.00	568.00
2033 年	15,000.00			15,000.00	568.00	568.00
2034 年	15,000.00			15,000.00	568.00	568.00
2035 年	15,000.00		2,000.00	13,000.00	568.00	2,568.00
2036 年	13,000.00			13,000.00	494.20	494.20
2037 年	13,000.00			13,000.00	494.20	494.20
2038 年	13,000.00			13,000.00	494.20	494.20
2039 年	13,000.00			13,000.00	494.20	494.20
2040 年	13,000.00		12,000.00	1,000.00	494.20	12,494.20
2041 年	1,000.00			1,000.00	39.60	39.60
2042 年	1,000.00			1,000.00	39.60	39.60

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
2043 年	1,000.00			1,000.00	39.60	39.60
2044 年	1,000.00			1,000.00	39.60	39.60
2045 年	1,000.00			1,000.00	39.60	39.60
2046 年	1,000.00			1,000.00	39.60	39.60
2047 年	1,000.00			1,000.00	39.60	39.60
2048 年	1,000.00			1,000.00	39.60	39.60
2049 年	1,000.00			1,000.00	39.60	39.60
2050 年	1,000.00		1,000.00		39.60	1,039.60
合计		221,300.00	221,300.00		54,431.65	275,731.65

(五) 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。

(六) 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的估算，测算得出本项目全县打包平衡可用于资金平衡的项目的土地净收益为 407,868.43 万元，融资本息合计为 275,731.65 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.48 倍。

表 6：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	221,300.00	54,431.65	275,731.65	
一般贷款				
融资合计	221,300.00	54,431.65	275,731.65	407,868.43
覆盖倍数	1.48			

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. 自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对项目实施过程造成的影响，自然风险因素主要包括：火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险。

2. 技术风险

技术风险是指由于科学技术的进步、技术结构以及相关变量的变动给项目可能带来的损失。包括：建筑施工技术和工艺革新的风险、建筑设计变动或计算失误的风险、设备故障或损坏的风险、建筑生产力因素短缺风险、施工事故风险。

3. 社会稳定风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对项目的影响。风险因素主要有城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、住户干预风险、治安风险。

4. 政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给房地产市场中商品交换者与经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对房地产的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对房地产市场产生重大的影响。所以，应该密切关注房地产政策的变化趋势，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。

（二）与项目收益相关的风险

1. 拆迁补偿工作风险

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，因此在征地拆迁问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制拆迁，这种负面情绪一经积累有可能演变为激烈的抵制行动，从而影响社会稳定。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

1、泗水县滨河路棚户区改造项目

实施单位：山东泗兴投资集团有限公司，拟申请专项债券 5.5 亿元用于棚户区改造项目建设，2018 年已发行债券 6,800.00 万元，期限为 5 年；2019 年已发行债券 4,700.00 万元，期限为 5 年；2020 年已发行 18,000.00 万元，调整发行 2,000.00 万元，期限均为 7 年；2021 年已发行 17,500.00 万元，期限为 7 年；本次申请发债金额

5,000.00 万元，2022 年度后续申请发债金额 1,000.00 万元，期限为 7 年。

2、泗水县古城路棚户区改造项目

实施单位：山东泗兴投资集团有限公司，拟申请专项债券 5.0 亿元用于棚户区改造项目建设，2018 年已发行债券 16,000.00 万元，期限为 5 年；2020 年已发行 11,000.00 万元，期限为 7 年，调整发行 3,000.00 万元，期限为 20 年；2021 年已发行 14,000.00 万元，期限为 7 年；本次申请发债金额 4,000.00 万元，2022 年度后续申请发债金额 2,000.00 万元，期限 7 年；

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）发展规划的符合性

①符合国家十三五发展规划的要求

《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中第三十四章、建设和谐宜居城市中指出：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。完善配套基础设施，加强工程质量监管。

第三十五章、健全住房供应体系提出：统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。多渠道筹集公共

租赁房房源。实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

第三十六章、推动城乡协调发展提出：推动新型城镇化和新农村建设协调发展，提升县域经济支撑辐射能力，促进公共资源在城乡间均衡配置，拓展农村广阔发展空间，形成城乡共同发展新格局。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。

②符合山东省“十三五”发展规划的要求

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中第四十九章、完善社会保障制度提出：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。坚持政府主导、政策扶持，引导社会参与，通过新建、改建、配建、长期租赁等方式，增加公共租赁住房供应，使其成为保障性住房的主体。完善保障性住房建设、分配、运营、管理制度，强化土地、财税、金融政策支持，严格质量监管。

③符合济宁市“十三五”发展规划的要求

《中共济宁市委关于制定济宁市国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》指出：推进以人为核心的新型城镇化。深化户籍制度改革，促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口进城落户，提高户籍人口城镇化率。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。开展老旧小区综合整治，加大棚户区改造力度，疏解老城空间。稳步推进国家和省级新型城镇化综合试点。提升城市发展品质，加大城市景观及河岸开发、生态园林、公共空间等建设力度，传承城市文脉和肌理，推进老城有机更新，做好水的文章，建设精致城市，展现城市特色风貌。坚持以人为本、源头治理、权责一致、协调创新的原则，构建权责明晰、服务为先、管理优化、执法规范、安全有序的城市管理体制。综合施策促进房地产业持续健康发展。

（2）符合国家产业政策

2013年2月16日，国家发改委发布《产业结构调整指导目录（2011年本）（2013修正）》，其中，本项目符合第一类中鼓励类，第三十七、1、保障性住房建设与管理的要求，属于鼓励类项目。

（3）有助于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善人居环境，是进一步加快改善民生的重大举措

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。实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。因此，棚户区改造是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，是将城市建设发展成果惠及更多百

姓，很好地体现以人为本执政理念的需要。

(4) 有助于完善城市基础设施配套，盘活土地资源，实现土地集约利用，改善城市环境，提高城市竞争力，是推进城市协调、健康发展的需要

棚户区土地利用效率低，居民改善居住条件的诉求强烈，棚户区改造对于落后城区土地利用效率提高、居民居住条件改善、住宅供应增加方面将意义显著，通过棚户区改造可以优化配置土地资源，改棚户、建高楼，提升容积率，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活存量土地，提高土地的使用价值，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力。也将有效缓解部分城市土地紧张、住房供应不足和房价上涨压力。

改造后的棚户区可以带动城市基础设施建设，从而带动周边地块盘活，有利于城市总体规划，改善城市整体形象，提高城市竞争力，推进城市协调、健康发展。

(5) 是提升群众幸福感、维护泗水县地区社会和谐稳定的有效途径

实施棚户区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，减少不稳定因素，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。通过棚户区改造，能够使多数普通群众告别棚户区后搬迁上楼，可以起到稳定民心的积极作用。

棚户区是城市发展矛盾的集中体现，也是影响城市幸福感的最

根本因素。古人讲“宅者人之本”、“人因宅而立”。对于广大老百姓来说，安居才能乐业。居者有其屋，是群众最基本的幸福追求。把群众的所求、所需、所盼始终装在心里，一切以群众的期盼为出发点和落脚点，才能把城市建设好、改造好，群众才会感到幸福。大量存在的棚户区，是影响群众幸福感的最迫切问题。棚户区是历史欠账。棚户区中的群众，在计划经济时期，为支援地方经济建设和企业发展做出了巨大贡献。这些职工群众依然居住在简陋的棚户区里，吃水难、排污难、取暖难、入厕难，环境十分恶劣，无“幸福”可言。棚户区条件差给群众带来了强烈的心理反差。棚户区削弱了对城市的认同感。通过棚改，让市民住上了宽敞的新房子，不仅居住条件发生了质的飞跃，而且家庭财产有了大幅增加。抓好棚户区改造，是科学发展的回归，是尊严的回归，是民生的回归。

综上所述，本项目主要面向改造棚户区片区内的中低收入拆迁居民，项目的建设符合各级建设发展规划的要求，是其精神和发展原则的具体贯彻和落实，是一项实实在在的民生工程。

2、项目实施的公益性

（1）改善棚户区居民居住条件

该项目的实施，是重大的民生工程，能够帮助棚户区居民改善住房条件，圆上他们的“住房梦”，使他们能够享受到城市发展的成果，感受到党和政府的温暖，以实际行动回应李克强总理关于决不能一边高楼林立，一边棚户连片的庄严承诺。

（2）符合城市总体规划

该项目的实施分别符合《泗水县城市总体规划（2011—2030年）》要求，符合城区总体发展布局。通过棚户区改造工程，可以充分发挥该区域的自然环境优势，对于提高城市文化底蕴和城市整体功能，促进城区基础设施建设的步伐，对于改善人民的生活条件，树立城市对外良好形象，将起到积极的推动作用。

（3）对繁荣经济的影响

该项目建设所用的大部分建筑材料和部分设备将由本地区供应，这将给建材业带来发展机遇。扩大就业渠道，增加人民收入。

（4）对发展第三产业的影响

项目建设能够带动第三产业的发展，当地居民可从第三产业的消费中获取相当的收入，在第三产业的带动下，本地区的农业、餐饮等行业将会产生乘数效应。对拉动经济增长，培育新的经济增长点，促使泗水县经济快速、稳定的发展，加快全面建设小康社会的步伐，起到了积极作用。

（5）对节约及合理利用国家资源的影响

项目建设符合泗水县城市总体规划，既可节约土地又能合理地利用国家资源；既可扩大劳务市场，又能解决农村劳动力过剩问题，从而实现人力资源的合理配置；既可增加就业渠道，又能提高居民的生活水平和质量；既可保护环境又能繁荣经济。总之，项目建设符合国家可持续发展的战略。

（6）提高人民物质文化生活及社会福利的影响

项目建设可繁荣市场，可增加居民收入，可实现人力资源的合

理配置，并可带动相关经济的发展，可培育新的经济增长点，可提高人民的物质文化水平。

项目建设生活服务设施配套齐全，功能合理，为居民创造了一个良好的健康、文明、安全、卫生的环境，对环境社会居民的公共福利起到了积极促进作用。

（7）对远景发展的影响

项目建设对济宁市国民经济和社会发展“十三五”规划具有积极地影响。一是有利于优化资源配置，调整产业结构，繁荣产业结构，繁荣经济，扩大再就业，提高人民的物质文化生活水平；二是有利于节约土地资源，积极构建节约型社会；三是有利于加快城市化进程和全面建设小康社会步伐。

3、项目实施的收益性

（1）泗水县滨河路棚户区改造项目经济效益指标来自于可行性研究报告，该片区改造项目拆迁范围位于东至圣华路，西至东、西音义村，南至泉通路，北至东音义村村界，拆迁土地面积 373,258.00 平方米，可出让土地面积 259,924.00 平方米，拆迁总建筑面积 176,022.00 平方米，拆迁户数 1376 户。根据土地价格预测数据，泗水县滨河路棚户区改造项目到期土地出让金 91,122.34 万元，用于资金平衡土地收益 90,206.34 万元。

（2）泗水县古城路棚户区改造项目经济效益指标来自于可行性研究报告，该片区改造项目拆迁范围东至济河西岸，南至古城路，西至县水利局原办公区（府前花园小区北）—水利局家属院西边界

一线，北至规划幸福路；泗河路以西、青年路以南，人社局家属院，拆迁土地面积 367,486.00 平方米，可出让土地面积 367,486.00 平方米，拆迁总建筑面积 142,680.00 平方米，拆迁户数 936 户。根据土地价格预测数据，泗水县古城路二期棚户区改造项目到期土地出让金 147,807.76 万元，用于资金平衡土地收益 121,342.52 万元。

4、项目投资合规性

本项目前期经过了集体决策，并进行了可行性论证和研究。

本项目的实施计划基本完整、可行、合理，具备明确的项目范围和项目内容，具备明确的项目组织及分工。

5、项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

6、项目资金来源和到位可行性

泗水县滨河路棚户区改造项目总投资为 93,568.00 万元，资本金 38,568.00 万元，占总投资 41.22%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 55,000.00 万元，占总投资 58.78%。泗水县古城路棚户区改造项目总投资为 78,770.90 万元，项目资本金 28,770.90 万元，占总投资 36.52%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 50,000.00 万元，占总投资 63.48%。专项债募集资金不用于货币化及拆迁补偿款。资金来源渠道及筹措程序合规，且未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是主要通过发行专项债筹集，资金支

持方式科学，到位可行性强。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

泗水县滨河路棚户区改造项目拆迁范围位于东至圣华路，西至东、西音义村，南至泉通路，北至东音义村村界，拆迁土地面积 373,258.00 平方米，可出让土地面积 259,924.00 平方米，拆迁总建筑面积 176,022.00 平方米，拆迁户数 1376 户。泗水县古城路棚户区改造项目拆迁范围东至济河西岸，南至古城路，西至县水利局原办公区（府前花园小区北）—水利局家属院西边界一线，北至规划幸福路；泗河路以西、青年路以南，人社局家属院，拆迁土地面积 367,486.00 平方米，可出让土地面积 367,486.00 平方米，拆迁总建筑面积 142,680.00 平方米，拆迁户数 936 户。根据土地价格预测数据，泗水县全县棚户区改造项目整体打包到期土地出让金 407,868.43 万元（7 个项目打包收益）。

8、债券资金需求合理性

本次发行的两个棚户区改造项目，项目总投资共计 172,338.90 万元，项目资本金为 67,338.90 万元，该项目资金缺口为 105,000.00 万元，根据本项目的投资需求，结合县财政实际财力情况，拟申请专项债 105,000.00 元，本次申请债券期限为 7 期。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

房地产投资的成功在很大程度上依赖于对风险的认识和管理。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。项目控制风险的方式包括三项措施：

（1）通过加快进度来回避风险

首先，开发经营周期越长，项目建成以后的经济形势就越难预测。其次，开发经营周期越长，项目建成以后的政策形势也越难预测。所以回避房地产开发经营风险的办法是加快完成开发项目。项目预计建设周期为 3-4 年，建议采取提高项目前期的速度、利用法律手段，来保证工作的顺利进行、采用招投标的办法和建设单位签订具有法律效力的承包合同，以保证资金的充分供应，与建筑材料等物资供应商签订施工材料供应合同。这样可避免主要因素的影响。

（2）通过市场调查来降低风险

项目通过周密的房地产市场调查，获得了尽可能多的信息。获得的有关投资环境和投资项目的市场信息越多，公司决策层作出的决策就越精确，从而能进行正确的科学的决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的方式选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好地控制项目投资过程中的风险。

（3）通过加强管理来回避风险

良好的项目管理是重要的保证。从投资开发来看，项目全过程的投资、进度和质量是重点。建议公司聘请有经验的房地产专家进行指导和培训，这样就可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

10、绩效目标合理性

国家发改委发布的《产业结构调整指导目录》（2011 年本，2013 年修正），将第三十七项其他服务业第 1 条“保障性住房建设与管理”

列为鼓励发展的建设项目。该项目绩效目标符合国家政策发展的要求。绩效指标明确合理、细化量化，可衡量；指标值合理，可考核。

（三）评估结论

泗水县滨河路棚户区改造项目收益 90,206.34 万元，泗水县古城路棚户区改造项目收益 121,342.52 万元，两个项目债券本息合计 130,895.45 元，本息覆盖倍数为 1.62（全县打包平衡项目收益为 407,868.43 万元，债券本息合计为 271,775.08 万元，本息覆盖倍数为 1.48），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。本项目建设符合泗水县城市总体规划的要求，项目建设场址具有良好的交通区位优势，外部供水、供电、供燃气、供热等基础设施条件良好，为项目建设提供了有利的建设条件。项目的建设规模、建设方案、环境保护、消防安全、实施进度安排、项目组织与管理、投资估算和资金筹措方案是可行的。项目建设具有良好的社会效益，对当地居民的居住环境和居住质量的提高具有积极的重要作用，对促进泗水县的城市化进程和现代化建设，提升区域的形象有着重要影响。本次续发的两个项目实施以后，拆迁土地面积 740,744.00 平方米，拆迁总建筑面积 318,702.00 平方米，拆迁户数 2,312.00 户。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。