

淄博经济开发区傅家镇浮山驿村村民安置房项目实施方案



财政部门：淄博经济开发区管理委员会财政局



主管部门：淄博经济开发区傅家镇人民政府

实施单位：淄博市张店区傅家镇浮山驿村村民委员会

编制时间：2022 年 02 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

傅家镇浮山驿村村民安置房项目

（二）项目单位

项目立项主体是淄博市张店区傅家镇浮山驿村村民委员会，项目位于张店区南京路以西，华福大道以南，横三路以北。

（三）项目规划审批

本项目立项、批复情况见下表。

项目立项、批复情况表

序号	批复文件	文号	备注
1	《关于同意浮山驿村实施农村住房建设的批复》	张政字 (2019) 14 号	
2	《关于傅家镇浮山驿村村民安置房项目核准的意见》	张发改项核 (2019) 11 号	
3	《淄博市环境保护局张店分局审批意见》	张环审 (2019) 101 号	

（四）项目规模与主要建设内容

项目规划用地面积约 79999.7 平方米，规划总建筑面积为 222837.81 平方米，其中地上建筑面积 160324.45 平方米，地下建筑面积 62513.36 平方米，包括 14 栋住宅楼、公建、地下车库、储藏室及其他配套设施。

（五）项目建设期限

本项目建设期 42 个月，预计工期为 2019 年 07 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

编制原则：

（1）实事求是的原则。从实际出发，深入开展调查研究，掌握第一手资料，不弄虚作假。

（2）合理利用资源，效益最高的原则。市场经济环境中，利用有限的经费，有限的资源，尽可能满足需要。

（3）尽量做到快、准的原则。通过艰苦细致的工作，加强研究，积累的资料，尽量快速、准确的拿出项目的投资估算。

（4）适应高科技发展的原则。从编制投资估算角度出发，在资料收集、信息储存、处理、使用以及编制方法选择和编制过程应逐步实现计算机化、网络化。

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；

(13) 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；

(14) 项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

傅家镇浮山驿村村民安置房项目总投资 120000 万元，项目资本金比例 62.50%，即项目资本金 75000 万元，剩余 45000 万元通过发行政府专项债券的方式筹集，其中通过 2021 年山东省政府专项债券（三十三期）发行 5000 万元，通过 2022 年山东省政府专项债券（五期）发行 10000 万元，本次拟发行专项债券 5000 万元，后续拟发行

专项债券 25000 万元。项目预计总收益 100575.79 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

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	120000	100%	
一、资本金	75000	62.50%	
自有资金	75000		
二、债务资金	45000	37.50%	
专项债券	45000		已发行 15000 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

本项目改造完成后可腾空出让土地面积约为 215.202 亩，地块一用地性质为住宅用地，土地面积 175.202 亩；地块二用地性质为商业用地，土地面积 40 亩。项目收入来源全部为改造后腾空土地的土地出让收入。预计土地出让收入 100,575.79 万元。

收入预测方法说明：

1. 土地定价依据

本项目出让土地为住宅用地和商业用地，预测出让单价按照近年来张店区、经开区类似土地招拍挂出让价格以及未来经济发展、土地价格合理上涨等因素综合进行判断。

2019-2020 年土地出让情况

宗地编号	位置	用途	面积 (亩)	成交日期	成交价 (万元)
370303100202GB00025[淄博市2020（增量）-张011号]	张店区和平路以南、山东汇美置业有限公司以西、淄博市张店区马尚镇西南村村民委员会以北	二类居住用地	91.074	2020/12/24	54,766.00
370303104204GB00156[淄博市2020（增量）-储经007号]	淄博经济开发区规划十路以南、西五路以东、海岱大道以北	二类居住用地	36.792	2020/12/19	16,768.00
370303101204GB00136[淄博市2020（增量）-储经011号]	复兴路以南、西四路以东、规划八路以北、规划十路以西	二类居住用地	62.0535	2020/12/19	30,291.00
370303101204GB00137[2020（增量）-储经013号]	考工路以南、西四路以东、规划十路以西	二类居住用地	73.179	2020/12/17	34,580.00
370303101204GB00139[2020（增量）-储经015号]	规划十路以南、西四路以西、海岱大道以北	二类居住用地	43.05	2020/12/17	19,620.00
370303001010GB00096[淄博市2020（增量）-张002]	王舍路以南，西四路以东，柳泉路以西，昌国路以北	商业用地	11.919	2020/6/28	6,070.00
370303100203GB00058[淄博市2020（增量）-储张004]号	张店区上海路以东、规划纵一路以西、张周路以南、规划横一路已北	商业商务用地（B1B2） 二类居住用地（R2）	42.5745	2020/12/14	18,867.00

宗地编号	位置	用途	面积 (亩)	成交日期	成交价 (万元)
370303107202GB00046[淄博市2020(增量)-储张012]号	淄博市保障房投资有限公司以东、张店区天津路以西、汇英路以南、华光路以北	商务用地	78.8715	2020/12/14	31,833.00
370303100201GB00016[淄博市2020(增量)-张012号]	张店区和平路以南、淄博张店区马尚供销社有限公司以西、山东汇美置业有限公司以北、已批国有土地以东	商业用地	15.264	2020/12/24	6,128.00
370303100214GB00029 淄博市2017(增量)-储张009-01号	张店区上海路以东、明发集团(淄博)房地产开发有限公司以西、华光路以南、规划荣一路以北	商业、商务用地,二类居住用地	7.008	2019/12/28	1,612.00

2. 土地出让计划

腾空土地计划从2023年至2026年平均出让。

经综合考虑近一年来张店南部城区类似土地招拍挂出让价格、未来南部城区经济发展、土地价格合理上涨预期等因素,本项目腾空住宅用地出让单价按照均价509.64万元/亩预计,商业用地出让单价按照均价414.49万元/亩预计,此价格已考虑扣除出让价款中按照规定比例计提的农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、土地出让业务费等地方收入。预计腾空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	89289.65	16579.61	105869.25
二	用于资金平衡土地相关收益	84825.17	15750.62	100575.79
1	土地出让收入	89289.65	16579.61	105869.25
2	国有土地收益基金(1*5%)	4464.48	828.98	5293.46

序号	项目	地块一	地块二	合计
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	84825.17	15750.62	100575.79

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。

（二）建设成本预测

项目投资估算表单位：（万元）

序号	项目	单位成本		计算基数		合计 (万元)	备注
1	拆迁安置费用					1746.89	
2	前期工程费、规费	399.70	元/m ²	222838	m ²	8906.94	
2.1	地质勘测	10.00	元/m ²	222838	m ²	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				3.00	
2.4	规划、图纸设计费	60.00	元/m ²	222837.81	m ²	1337.03	
2.5	建设用地规划许可证	2.00	元/m ²	222837.81	m ²	44.57	
2.6	建设工程规划许可证	2.20	元/m ²	222837.81	m ²	49.02	
2.7	劳保统筹	35.00	元/m ²	222837.81	m ²	779.93	
2.8	环保手续费	2.00	元/m ²	222837.81	m ²	44.57	
2.9	排污费（排水手续费）	4.00	元/m ²	222837.81	m ²	89.14	
2.10	竣工验收备案	2.00	元/m ²	222837.81	m ²	44.57	
2.11	人防设计费	45.00	元/m ²	222837.81	m ²	1002.77	
2.12	房产面积测量	2.00	元/m ²	222837.81	m ²	44.57	
2.13	房产交易登记	3.00	元/m ²	222837.81	m ²	66.85	
2.14	七通一平	90.20	元/m ²	222837.81	m ²	2010.00	
2.15	城市道路及绿化、环卫配套费	140.00	元/m ²	222837.81	m ²	3119.73	
3	建筑安装工程费	4173.76	元/m ²	222837.81	m ²	93007.16	
3.1	土建施工	3200.00	元/m ²	160324.45	m ²	51303.82	

序号	项目	单位成本		计算基数		合计 (万元)	备注
3.2	安装施工	1100.00	元/m²	160324.45	m²	17635.69	
3.3	地下建筑施工	3850.00	元/m²	62513.36	m²	24067.64	
4	配套工程、设备费	559.47	元/m²	222837.81	m²	12467.13	
4.1	供电	95.00	元/m²	222837.81	m²	2116.96	
4.2	给排水	65.00	元/m²	222837.81	m²	1448.45	
4.3	供暖	65.00	元/m²	222837.81	m²	1448.45	
4.4	燃气	2600.00	元/户	1146	户	297.96	
4.5	有线、宽带	350.00	元/户	1146	户	40.11	
4.6	消防	74.80	元/m²	222837.81	m²	1666.83	
4.7	通风	55.50	元/m²	222837.81	m²	1236.75	
4.8	公建配套费（景观、铺装、绿化等）	189.00	元/m²	222837.81	m²	4211.63	
5	其它费用	96.79	元/m²	222837.81	m²	2156.76	
1-5 项小计						118284.87	
6	养老保证金	1.30%		118284.87	元	1537.70	
7	工伤保险	0.15%		118284.87	元	177.43	
总投资						120000	

（三）利息支出

根据本项目资金筹措计划，该项目通过 2021 年发行专项债券（三十期）融资 5000 万元，利率 3.06%，期限 7 年；通过 2022 年发行专项债券（五期）融资 10000 万元，利率 2.83%，期限 7 年；本期拟发行专项债券 5000 万元，发行期限为 7 年，年利率按照 3.70% 计算，2022 年拟继续发行专项债券 25000 万元，发行期限为 7 年，年利率按照 3.70%，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：

2022-2029 年债券利息支出预测表

发行年份	债券利息支出（万元）	备注
2022 年	153.00	
2023 年	1,546.00	
2024 年	1,546.00	
2025 年	1,546.00	
2026 年	1,546.00	
2027 年	1,546.00	
2028 年	1,546.00	
2029 年	1,393.00	

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表

资金测算平衡表单位（万元）

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	220,575.79	25,000.00	29,000.00	66,000.00	25,143.95	25,143.95	25,143.95	25,143.95	-	-	-
1.1	土地出让收入	100,575.79				25,143.95	25,143.95	25,143.95	25,143.95			
1.2	融资活动现金收入	45,000.00		5,000.00	40,000.00							
1.3	资本金投入	75,000.00	25,000.00	24,000.00	26,000.00							
1.4	其他资金	-										
2	现金流出	175,867.00	2,000.00	50,005.00	60,693.00	9,046.00	1,546.00	1,546.00	1,546.00	1,546.00	6,546.00	41,393.00
2.1	建设投资	120,000.00	2,000.00	50,000.00	60,500.00	7,500.00						
2.2	融资活动现金流出	55,867.00	-	5.00	193.00	1,546.00	1,546.00	1,546.00	1,546.00	1,546.00	6,546.00	41,393.00
2.2.1	债券发行费用	45.00		5.00	40.00							
2.2.2	偿还债券本金	45,000.00									5,000.00	40,000.00
2.2.3	支付债券利息	10,822.00			153.00	1,546.00	1,546.00	1,546.00	1,546.00	1,546.00	1,546.00	1,393.00
2.3	其他现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	现金结余		23,000.00	1,995.00	7,302.00	23,399.95	46,997.90	70,595.84	94,193.79	92,647.79	86,101.79	44,708.79

（五）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。

（六）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 100,575.79 万元，该项目资金覆盖率达 1.80 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。

表 12：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	45,000.00	10,822.00	55,822.00	
融资合计	45,000.00	10,822.00	55,822.00	100,575.79
覆盖倍数	1.80			

四、项目风险分析

（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的等等，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。

（4）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。

（5）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。

（6）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。

（7）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。

（8）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。

（9）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。

（10）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。

（11）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。

（12）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

傅家镇浮山驿村村民安置房项目，项目主管部门为淄博市经开区住房和城乡建设局，实施单位为张店区傅家镇浮山驿村村民委员会，2022 年拟申请专项债券 40000.00 万元用于傅家镇浮山驿村村民安置房项目建设，债券发行期限 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

2013 年 7 月 4 日，《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》

(国发[2013]25号)颁布。该文件在“城市棚户区改造”专题中指出：2013年至2017年五年改造城市棚户区800万户，其中，2013年改造232万户。在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。市、县人民政府应结合当地实际，合理界定城市棚户区具体改造范围。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棚户区改造范围。城市棚户区改造可采取拆除新建、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。

2014年7月21日，《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）中指出：各地区要进一步摸清待改造棚户区的底数、面积、类型等情况。区分轻重缓急，结合需要与可能，按照尽力而为、量力而行的原则，有计划有步骤地组织实施。各地区要在摸清底数的基础上，抓紧编制完善2015—2017年棚户区改造规划，将包括中央企业在内的国有企业棚户区纳入改造规划，重点安排资源枯竭型城市、独立工矿区和三线企业集中地区棚户区改造，优先改造连片规模较大、住房条件困难、安全隐患严重、群众要求迫切的棚户区。省级人民政府尚未审批棚户区改造规划的，要抓紧审批，并报国务院有关部门。各地区编制完善2015-2017年棚户区改造规划，应突出前瞻性、科学性。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》“加快城镇棚户区和危房改造”提出：“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”。

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》在“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。”

《淄博市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》在“提升城镇建设管理水平”中指出：“十三五”期间，全市完成老旧小区整治改造 230 个，改造面积 1200 万 m² 以上。

2、项目实施的公益性

棚户区简易结构房屋较多，建筑密度较大，房屋使用年限较长，房屋质量较差，使用功能不全，基础设施简陋。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，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，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信。棚户区安全隐患突出，影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，增强城市承载能力，提升城市品位；有利于优化土地资源配置和集约利用土地，加快推进城镇化进程；可以改变城市基础设施条件，完善城市功能，改善地区落后的环境面貌，提升文明和谐社区的创建水平。因此本项目具有公益性。

3、项目实施的收益性

项目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 100,575.79 万元，该项目资金覆盖率达 1.80 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。项目建成有利于提高区域保障性住房的有效供给。实施棚户区改造，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，改善生活环境。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。

4、项目投资建设合规性

傅家镇浮山驿村村民安置房项目属于公共性项目，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

该项目符合国务院印发《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》、山东省人民政府印发《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》、淄博市人民政府印发《淄博市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》淄政发〔2021〕7 号文。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

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，傅家镇浮山驿村村民安置房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。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 100,575.79 万元，该项目资金覆盖率达 1.80 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。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资额为 120000.00 万元，其中：项目资本金比例 62.50%，即项目资本金 75000.00 万元，项目资本金由政府统筹安排，剩余 45000.00 万元通过发行政府专项债券的方式筹集，其中通过 2021 年山东省政府专项债券（三十三期）发行 5000 万元，通过 2022 年山东省政府专项债券（五期）发行 10000 万元，本次拟发行专项债券 5000.00 万元，2022 年拟继续发行专项债券 25000 万元。项目预计总收益 100575.79 万元。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）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的等等，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。

(4) 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、陕西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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

（8）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。

（9）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。

（10）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。

（11）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。

（12）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。

根据山东省人民政府办公厅印发《山东省政府性债务风险应急处置预案》，按照“谁举债、谁偿还”的原则，要求举借债务或使用债务资金的有关单位制定本单位债务风险应急预案，当出现债务风险事件时，落实债务还款资金安排，但本单位未对预期风险制定应对措施。

10、绩效目标合理性

项目建成后可以改变城市基础设施条件，完善城市功能，改善地区落后的环境面貌，提升文明和谐社区的创建水平。棚户区改造不仅是一项民生工程，同时是事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。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。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

傅家镇浮山驿村村民安置房项目土地挂牌交易产生的现金流入为 100575.79 万元，该项目资金覆盖率达 1.80 倍，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。项目建成有利于提高区域保障性住房的有效供给。实施棚户区改造，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，改善生活环境。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。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。