

滨州市滨城区惠众东方瑞景项目实施方案

项目单位：惠众滨州市魅力城乡建设有限公司

主管部门：滨州市滨城区房屋管理服务中心

财政部门：滨州市滨城区财政局

二〇二五年三月

一、项目基本情况

（一）项目名称

惠众东方瑞景

（二）立项单位

滨州市魅力城乡建设有限公司

滨州市魅力城乡建设有限公司成立于 2010-06-30，注册资本 41935.5 万元，注册地址位于山东省滨州市滨城区黄河十六路 997 号，经营范围：许可项目：建筑劳务分包；公路管理与养护；建设工程施工；污水处理及其再生利用；自来水生产与供应；热力生产和供应；房地产开发经营；建设工程设计；林木种子生产经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：城市绿化管理；市政设施管理；环保咨询服务；水污染治理；水环境污染防治服务；土壤环境污染防治服务；大气污染治理；大气环境污染防治服务；室内空气污染治理；土壤污染治理与修复服务；工程管理服务；对外承包工程；园林绿化工程施工；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；农副产品销售；花卉种植；花卉绿植租借与代管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（三）项目规划审批

2020 年 4 月，山东辰安环保科技有限公司出具了《滨州市魅力城乡建设有限公司惠众东方瑞景项目可行性研究报告》。

2020 年 4 月 28 日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2020-371602-47-

03-032962。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于黄河四路以北、渤海二路以东。规划用地面积:144387.16 m²，总建筑面积约 471127.73 m²，其中地上总建筑面积约 340568.88 m²，地下总建筑面积约 130558.85 m²，容积率 2.36，新建住宅 2948 套，配套幼儿园 1 栋、配套服务/养老 1 栋、商业楼 1 栋。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 12 月至 2025 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- （1）《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》
- （2）《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- （3）《滨州市国民经济和社会发展第一三个五年规划纲要》
- （4）《中华人民共和国环境保护法》(2002 年版)
- （5）《中华人民共和国节约能源法》(主席令第 77 号)
- （6）《中华人民共和国水污染防治法》(主席令第 87 号)
- （7）《中华人民共和国大气污染防治法》(主席令第 32 号)
- （8）《中华人民共和国清洁生产促进法》(2002 年版)
- （9）《中华人民共和国安全生产法》(主席令第 70 号)
- （10）《中华人民共和国税收征收管理法》(2001 年版)
- （11）《国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数的通

知》(发改投资[2006]1325号)

(12)《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)

(13)关于印发《建设工程项目管理试行办法》的通知(建市[2004]200号)

(14)《中华人民共和国城乡规划法》(15)

(15)《城市规划编制办法》

(16)《城市居住区规划设计规范(GB50180-93)》建设部(18)

(17)《2002年小康型城乡住宅科技产业示范工程设计导则》建设部

(18)山东省、滨州市的有关法律、规范、条例

(19)《滨州市城市规划管理技术规定》。

(二)资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1)通过自筹投入一定资本金,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

本项目总投资为235,563.87万元,其中,项目单位自有资金125,563.87万元,本期拟发行专项债券15,200.00万元,后续拟发行专项债券94,800.00万元。

表1 项目资金来源情况

资金来源	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	235,563.87	100.00%	
一、资本金	125,563.87	53.30%	
(一)自有资金	125,563.87	53.30%	

（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	110,000.00	46.70%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	15,200.00	6.45%	
（三）后续拟发行专项债券	94,800.00	40.24%	
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	281,618.87	28,191.00			48,347.00	13,540.00
经营活动支出	B	35,736.59	2,238.11			3,738.74	1,009.93
支付的各项税费	C	-					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	245,882.28	25,952.89	-	-	44,608.26	12,530.07
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	235,563.87	10,000.00	30,000.00	40,000.00	30,000.00	15,000.00
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-235,563.87	-10,000.00	-30,000.00	-40,000.00	-30,000.00	-15,000.00
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	125,563.87	10,000.00	30,000.00	40,000.00	30,000.00	15,000.00
专项债券	I	110,000.00					
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	110,000.00					
偿还银行借款本金	L	-					
支付债券利息	M	30,800.00					
支付银行借款利息	N	-					
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	94,763.87	10,000.00	30,000.00	40,000.00	30,000.00	15,000.00
四、期初现金	P			25,952.89	25,952.89	25,952.89	70,561.15
期内现金变动	Q=D+G+O	105,082.28	25,952.89	-	-	44,608.26	12,530.07
五、期末现金	R=P+Q	105,082.28	25,952.89	25,952.89	25,952.89	70,561.15	83,091.22

续：表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	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	A					
经营活动支出	B					
支付的各项税费	C					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	110,563.87				
流动资金支出	F					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-110,563.87	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—					
资本金（自有资金）	H	563.87				
专项债券	I	110,000.00		-	-	
银行借款	J					
偿还债券本金	K					
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	2,200.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00
支付银行借款利息	N					
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	108,363.87	-4,400.00	-4,400.00	-4,400.00	-4,400.00
四、期初现金	P	83,091.22	80,891.22	76,491.22	72,091.22	67,691.22
期内现金变动	Q=D+G+O	-2,200.00	-4,400.00	-4,400.00	-4,400.00	-4,400.00
五、期末现金	R=P+Q	80,891.22	76,491.22	72,091.22	67,691.22	63,291.22

续：表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—			
经营活动收入	A			191,540.87
经营活动支出	B			28,749.81
支付的各项税费	C			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	162,791.06
二、投资活动产生的现金	—			
建设成本支出	E			
流动资金支出	F			
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—			
资本金（自有资金）	H			
专项债券	I			
银行借款	J			
偿还债券本金	K			110,000.00
偿还银行借款本金	L			
支付债券利息	M	4,400.00	4,400.00	2,200.00
支付银行借款利息	N			
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-4,400.00	-4,400.00	-112,200.00
四、期初现金	P	63,291.22	58,891.22	54,491.22
期内现金变动	Q=D+G+O	-4,400.00	-4,400.00	50,591.06
五、期末现金	R=P+Q	58,891.22	54,491.22	105,082.28

（二）应付本息情况

1、专项债券

专项债券金额为 110,000.00 万元，本期拟发行专项债券 15,200.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%；后续拟发行专项债券 94,800.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下表。

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金余 额	融资利 率	应付利息	还本付息 合计
2025 年		110,000.00		110,000.00	4.00%	2,200.00	2,200.00
2026 年	110,000.00	-		110,000.00	4.00%	4,400.00	4,400.00
2027 年	110,000.00			110,000.00	4.00%	4,400.00	4,400.00
2028 年	110,000.00			110,000.00	4.00%	4,400.00	4,400.00
2029 年	110,000.00			110,000.00	4.00%	4,400.00	4,400.00
2030 年	110,000.00			110,000.00	4.00%	4,400.00	4,400.00
2031 年	110,000.00			110,000.00	4.00%	4,400.00	4,400.00
2032 年	110,000.00		110,000.00	-	4.00%	2,200.00	112,200.00
合计		110,000.00	110,000.00			30,800.00	140,800.00

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 245,882.28 万元，融资本息合计 140,800.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.75。

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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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、市场风险

由于宏观经济发生巨大变化导致项目建设期间人工工资、设备和原材料价格比预测值大大增加，将影响项目的社会经济效益实现。

2、工程风险

工程具体实施过程中的工程地质条件、水文条件与预测时的条件发生重大变化，从而导致工程量大量增加，或工期大大延长。由此投资额度的超支导致项目失去进入经营的最佳时期，从而不能实现预期的效益。

3、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时，将导致项目工期拖延甚至被迫中止。

4、组织管理风险

项目在实施中由于组织机构不当、内部控制制度不完善等因素，都会导致项目不能按时完成，造成项目原定目标不能实现。

5、外部协作风险

项目实施过程中，供电、垃圾处理等外部配套与现状存在较大差异，将导致项目实施和经营困难。

（二）与项目收益相关的风险

1、数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对成交价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，市场价格下降，将会对项目的收益带来一定风险。

2、运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

惠众东方瑞景，主管部门为滨州市滨城区房屋管理服务中心，项目单位为惠众滨州市魅力城乡建设有限公司，本次拟申请专项债券 1.52 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目符合国家产业政策

①该项目为保障性安居工程项目，根据国家发改委《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，本项目属于第一类“鼓励类”第四十二项“其他服务业”第 1 条“保障性住房建设与管理”范畴，因此项目建设符合国家产业政策。

②符合《国家新型城镇化规划（2021—2035 年）》

《国家新型城镇化规划（2021—2035 年）》中指出：有序推进城市更新改造。重点在老城区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等“三区一村”改造

为主要内容的城市更新改造，探索政府引导、市场运作、公众参与模式。开展老旧小区改造，推进水电路气信等配套设施建设及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修，促进公共设施和建筑节能改造，有条件的加装电梯，打通消防通道，统筹建设电动自行车充电设施，改善居民基本居住条件。基本完成大城市老旧厂区改造，推动一批大型老旧街区发展成为新型文旅商业消费集聚区，因地制宜将一批城中村改造为城市社区或其他空间。注重改造活化既有建筑，防止大拆大建，防止随意拆除老建筑、搬迁居民、砍伐老树。

布局城市更新做好城中村改造工作是重要抓手之一，开展城中村改造，有助于促进城市公共设施的完善，也有助于形成新的文旅商业消费集聚区，符合《国家新型城镇化规划（2021—2035年）》的要求。

（2）项目的建设是加快城市化进程的需要

我国正处于城市化进程的加速期，城中村的改造不同于旧城改造。宅基地、自留地、祖屋、出租屋以及各级违法建筑，形成了各种各样的土地房屋关系，村民、集体、开发商以及全社会的利益，交织在一起，错综复杂，所以城中村问题被称为城市化进程中最大的难题。因此城中村的改造将为城市化发展提供良好的发展环境。

（3）项目的建设是集约节约用地，拓展城市发展空间的需要

随着企业的入驻、城市建设的不断推进，滨城区可用土地的稀缺与建设用地需求的矛盾日益突出。城镇化建设、工业化进程加快，土地资源紧张的矛盾严重制约着当地的发展。但是于此同时，区内及郊区村庄内闲置土地较多，土地利用率较低，这与贯彻落实集约节约用地宗旨极不相符。

集约节约用地，用有限的资源创造出更大的经济效益成为解决当前问题的有效途径。项目建设通过从全局的角度进行合理的规划土地使用，通过土地整合，实现土地的高效配置，可有效节约土地，为产业发展提供后续用地，是提高土地综合利用率，合理利用现有土地资源，拓展城市发展空间的要求。

（4）项目的建设是加强社会主义精神文明建设的需要

城中村村民虽居住于城市中，但大都未有正式工作，多靠出租为经济来源，因此城中村居民将生存和发展的希望寄托于房屋出租，也就造成了城中村屡禁不止的违建问题。同时，城中村出租屋因分散性、隐藏性，客观性成为犯罪分子的聚集地，未来人口的违法犯罪类型多样，这对社会主义精神文明建设造成了极其不良的影响。

（5）项目的建设是带动当地其他行业发展的需要

城中村改造涉及多方面行业，其中房地产涉猎其中。房地产业关联度高，既可拉动投资，又可带动消费，还能扩大就业。据测算，房地产业涉及 50 余个部门，每增加 1 元产值，便可带动相关产业增加 1.7~2.2 元产值，从而促进财政收入的稳定增长。

（6）项目的建设是吸引人才的需要

人才是推动科学发展的“第一资源”，人才问题事关滨州市经济社会发展的大局。在新的发展时期，实施人才强市战略，加快引进、培育各级各类人才，建设规模宏大、结构合理的高素质人才队伍，是我市提升城市竞争力、促进经济社会持续健康发展的重要保证。当前，我市人才工作正面临新的形势与挑战，特别是城区内居住成本高对人才吸引力和经济社会发展的不利影响日益凸显。落实人才强市战

略，实施人才公寓工程，努力解决人才住房的后顾之忧，对于吸引人才、留住人才扎根滨州、创业发展具有重大而深远的意义。据调查，我市近年引进的各类人才中以大学本科学历居多，而专业性较强的专业技术人才以及研究生以上学历的人才相对较少。另外，近几年各行政、事业单位招考的一些人员（我市引进人才的重要组成部分）大多存在物理买房、工资偏低的现象。这一现象影响了我市人才引进和人才队伍建设工作的稳定性，就我区目前来说，解决引进人才的住房保障问题已成为了一项迫切的工程。在实施人才公寓工程，政府可采取建设或购买一定的住房提供给引进人才居住，以保障引进人才才能安心工作。

该项目的建设可直接推动建筑业的增长，带动商业、金融、装饰装修、房地产经纪、物业管理、餐饮业的发展。同时，该项目的建设对建材、家具、家电、化工、机电等行业也有巨大的促进作用。本项目的建设可吸收部分剩余劳动力，缓解滨城区在结构转型和城市化进程中产生的就业问题，维护社会安定，为滨州市人才引进打下良好基础。

2、项目实施的公益性

①本项目的建设是提升城市现代化水平、建设宜居宜业城市的必由之路。城中村改造是城市整体质量的提升，是城中村发展历史的一次转机，更可能是城中村历史的终结。

②本项目的建设是满足居民日益增长的工作、生活水平的需求，是提高当地群众的工作、生活水平的需要，有助于促进和谐社会的发展。

3、项目实施的收益性

该项目预期产生的现金流入主要来源于腾空土地出让现金流入。项目建成后，

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 245,882.28 万元，融资本息合计 140,800.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.75，项目具有较好的盈利能力。项目计算期内各年现金流入均大于现金流出，具备较好的财务生存能力。

4、项目投资合规性

2020 年 4 月 28 日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2020-371602-47-03-032962。

5、项目成熟度

2020 年 4 月，山东辰安环保科技有限公司出具了《滨州市魅力城乡建设有限公司惠众东方瑞景项目可行性研究报告》。

2020 年 4 月 28 日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2020-371602-47-03-032962。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 235,563.87 万元，其中，项目单位自有资金 125,563.87 万元，本期拟发行专项债券 15,200.00 万元，后续拟发行专项债券 94,800.00 万元。该项目已列入当地政府工作计划，且政府财政能力可支持本项目的建设。

7、项目现金流入、成本、收益预测合理性

（1）现金流入预测的合理性。本项目现金流入充分参考了项目周边土地出让价格，符合当前滨州市市场现状。

（2）成本预测的合理性。本项目充分考虑到基本政策费用和政策性基金后对项目土地出让现金流入进行核算，成本的预测较为准确合理。

(3) 收益观测的合理性。本项目严格按照《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)等规定,测算项目收益,收益测算过程例规。本项目在债券存续期限内项目收益能够覆盖本息。

8、债券资金需求合理性

本项目债券属于 2025 年债券申请领域中的“保障性安居工程”类,没有列入“负面清单”,申请债券占总投资的比重为 46.70%,本息覆盖倍数为 1.75,符合本次申请债券的有关规定。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 偿债计划可行性

该项目债券为附息债券,按单利计算,每年付息一次,到期还本和偿付最后一次利息。项目组织机构健全,目前已按要求设置专门机构对项目进行管理,分工基本明确。滨州市滨城区财政局负责预算审核、资金筹集、拨付及监管,各单位职责分工明确,且本项目具有一定的收益,完全可以支持本项目的正常运营及债券本息的支付。

(2) 偿债风险点

本项目的收益主要是腾空土地出让,受限于市场环境的变化,还可能面临价格下降等的不确定性,一旦下降,不能从收费中获取足够的收益,将出现还款困难。

10、绩效目标合理性

(1) 惠众东方瑞景产出指标有:

①产出数量方面:主要建设新建住宅 2948 套,配套幼儿园 1 栋、配套服务/养老 1 栋、商业楼 1 栋,配套建设供水、供电、供气、供热、道路等基础设施。

②产出质量方面：各项建设内容质量达标率和验收合格率均要达到使用要求。本建设项目符合滨州市总体规划，是滨州市发展民生事业，搞好基础设施建设工作的需要。项目建成后有效带动城市基础设施和房地产业的发展，提升了居民的生活品质，提升了城市的整体形象。

③产出时效方面：2020年12月底开始施工，至2025年12月底建设完成。

④产出成本方面：保证结算单价在批复概算单价以内。

（2）项目效益指标为：

①经济效益指标：该项目预期产生的现金流入主要来源于腾空土地出让现金流入。项目建成后，本项目可用于资金平衡的息前净现金流为245,882.28万元。

②社会效益方面：本项目建设将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，进一步加快改善民生的重大举措。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，推进城市协调、健康发展的需要。

③可持续影响方面：住宅的可持续发展体现在居住者的人性化设计和对自然环境的关心，该项目注重人文环境和自然环境的相统一，以自然的设计手法尽可能的设计出适宜人类居住的温度和湿度环境，保持住宅的舒适度，同时减少能量的消耗；在声音环境上建造一个安静和谐、适宜居住的环境；在采光上要尽可能的利用自然采光，同时搭配良好的照明系统，营造出适宜的光环境；对空间布局进行合理的规划，以多效灵活的理念对房间进行设计；对于住户进行全面的考虑，特别是对于老人、残障人士进行合理的关心，在设计中予以体现；增强住宅设计的抗灾能力和建造质量，加长其使用寿命。

以可持续发展为核心参与住宅设计与建设，有助于保持住宅建设的连续性和稳定性、有助于实现住宅建设的规模效益，能够持续提供经济使用的住宅产品，提高住宅产品的适用性，从而保持住宅建设产业自身发展的可持续性。

④满意度方面：保证社会公众或服务对象的满意度在 90%以上。

经专家论证，该项目绩效目标设置比较明确，绩效目标设置与部门长期规划目标，年度工作目标相一致，受益群体较为准确；绩效目标和指标设置与项目实施内容相关。

惠众东方瑞景亟需解决的现实需求相匹配；绩效目标的设置基本实现了细化、量化，比如，项目建设面积、建筑规模等指标运用了定量指标，对不能定量的指标使用定性的指标进行界定，指标值设计也都比较合理。该项目绩效指标的设置主要注重当下，前瞻性和挑战性方面有待进一步提高。

经专家论证，绩效目标设置与项目预计需要解决的问题相匹配，绩效目标有着一定的现实需求，绩效指标值设置合理，基本做到了量化、细化。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 245,882.28 万元，融资本息合计 140,800.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.75，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。