

# 郓城县郓州里安居工程建设项目实施方案

项目单位：郓城县郓财土地开发整理有限公司

主管部门：郓城县房产服务中心

财政部门：郓城县财政局

2024 年 9 月

## 一、项目基本情况

### (一) 项目名称

郓城县郓州里安居工程建设项目

### (二) 立项单位

项目单位：郓城县郓财土地开发整理有限公司

项目单位性质：国有独资企业。

地址：郓城县临城路 53 号。

法定代表人：张中敏。

职责范围：许可项目：测绘服务；非煤矿山矿产资源开采；建设工程施工；住宅室内装饰装修；国土空间规划编制；道路货物运输（不含危险货物）；热力生产和供应；房地产开发经营；供暖服务。（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，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：土地整治服务；规划设计管理；不动产登记代理服务；新兴能源技术研发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；以自有资金从事投资活动；物业管理；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；创业投资（限投资未上市企业）；园林绿化工程施工；农业专业及辅助性活动；土壤污染治理与修复服务；园区管理服务；商业综合体管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；水资源管理；粮油仓储服务；粮食收购；谷物销售；食用农产

品初加工；特种设备销售；汽车零部件及配件制造；生态恢复及生态保护服务；生态保护区管理服务；煤炭及制品销售。（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

2021 年 1 月 15 日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省国土资源厅核发《关于公布 2021 年我省城镇棚户区改造公租房保障计划任务的通知》（鲁建住字[2021]1 号），载明为郓城县新开工计划 1500。

2023 年 4 月 14 日，郓城县发展和改革局核发《关于郓城县郓州里安居工程建设项目可行性研究报告的批复》，同意郓城县郓财土地开发整理有限公司建设郓城县郓州里安居工程建设项目。

2024 年 3 月 7 日，郓城县自然资源和规划局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发鲁（2024）郓城县不动产权第 0005271 号土地证书，载明郓城县郓财土地开发整理有限公司对郓城县育才路以南、崇文路以东的 11483 平方米的土地享有使用权，权利性质为出让。

2024 年 3 月 8 日，郓城县自然资源和规划局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发鲁（2024）郓城县不动产权第 0005576 号土地证书，载明郓城县郓财土地开发整理有限公司对郓城县唐塔路以南、崇文路以东、北邻唐塔路、东邻学前街、

南邻盘沟路、西邻崇文路的 18909 平方米的土地享有使用权，权利性质为国有土地。

2023 年 3 月 9 日，郓城县自然资源和规划局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发鲁（2023）郓城县不动产权第 0017791 号土地证书，载明郓城县郓财土地开发整理有限公司对郓城县唐塔路西段、育才路以南、崇文路以西的 24158 平方米的土地享有使用权，权利性质为出让。

2023 年 3 月 13 日，郓城县自然资源和规划局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发鲁（2023）郓城县不动产权第 0018230 号土地证书，载明郓城县郓财土地开发整理有限公司对郓城县唐塔路以南、崇文路以西的 16864 平方米的土地享有使用权，权利性质为出让。

2023 年 3 月 9 日，郓城县自然资源和规划局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发鲁（2023）郓城县不动产权第 0017788 号土地证书，载明郓城县郓财土地开发整理有限公司对郓城县唐塔路西段路北、西门街以东、育才路以南的 6910 平方米的土地享有使用权，权利性质为出让。

2023 年 3 月 20 日，郓城县自然资源和规划局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发鲁（2023）郓城县不动产权第 0020912 号土地证书，载明郓城县郓财土地开发整理有限公司对郓城县唐塔路以南、盘沟路以北的 24615 平方米的土地享有

使用权，权利性质为出让。

2023 年 5 月 18 日，郓城县行政审批服务局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发地字第 371725202300021 号建设用地规划许可证，载明郓城县郓州里安居工程建设项目（用地位置为育才路以南、崇文路以西、唐塔路以北）用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2023 年 5 月 18 日，郓城县行政审批服务局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发地字第 371725202300022 号建设用地规划许可证，载明郓城县郓州里安居工程建设项目（用地位置为唐塔路以南、崇文路以西、盘沟路以北）用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2023 年 5 月 18 日，郓城县行政审批服务局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发地字第 371725202300023 号建设用地规划许可证，载明郓城县郓州里安居工程建设项目（用地位置为西门街以东、育才路以南、唐塔路以北）用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2023 年 5 月 18 日，郓城县行政审批服务局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发地字第 371725202300024 号建设用地规划许可证，载明郓城县郓州里安居工程建设项目（用地位置为唐塔路以南、盘沟路以北、西门街以东）用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2023 年 6 月 5 日，郓城县行政审批服务局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发地字第 371725202400017 号建设用地规划许可证，载明郓城县郓州里安居工程建设项目（用地位置为育才路以南，崇文路以东）用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2024 年 6 月 5 日，郓城县行政审批服务局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发编号为 371725202400025 号建筑工程规划许可证，载明郓城县郓州里安居工程建设项目符合施国土空间规划和用途管制要求。

2024 年 6 月 20 日，郓城县行政审批服务局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发编号为 371725202400030 号建筑工程规划许可证，载明郓城县郓州里安居工程建设项目符合国土空间规划和用途管制要求。

2024 年 7 月 29 日，郓城县行政审批服务局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发编号为 371725202407290101 号建筑工程施工许可证，载明郓城县郓州里安居工程建设项目符合施工条件，准予施工。

#### **（四）项目规模与主要建设内容**

建设地点位于郓城县育才路以南，西门街以东，盘沟路以北，项目规划用地面积 107565.74 平方米。

建设内容：项目总建筑面积 268905.31 平方米：项目主要建



设 31 栋安置房及配套商业和公建，其中 10 栋 8F 安置房，13 栋 11F 安置房，3 栋 15F 安置房，2 栋 16F 安置房，3 栋 18F 安置房，并建设管网、道路、绿化等配套基础设施。

### **(五) 项目建设期限**

本项目预计工期为 2023 年 9 月至 2025 年 9 月。

## **二、项目投资估算及资金筹措方案**

### **(一) 编制依据**

1、《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》；

2、《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》；

3、《郓城县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》；

4、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

5、国家发展计划委员会办公厅关于出版《投资项目可行性研究指南（试用版）》的通知（计办投资〔2002〕15 号）。

### **(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

项目资金筹措包括项目单位自筹和发行专项债券。其中，项目单位自有资金 120,058.40 万元，本期拟发行专项债券 10,800.00 万元，后续计划继续发行 8,000.00 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	138,858.40		
一、资本金	120,058.40	86.46%	
（一）自有资金	120,058.40		
（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）	18,800.00	13.54%	
（一）已发行专项债券	-		
（二）本期拟发行专项债券	10,800.00		
（三）后续拟发行专项债券	8,000.00		
（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 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	31,589.60	-	-	1,220.41	1,372.93	1,372.93	1,372.93	1,372.93	24,877.47
经营活动支出	B	631.56	-	-	112.40	114.09	114.09	116.39	116.39	58.20
支付的各项税费	C	624.09	-	-	102.50	115.91	115.91	115.91	115.91	57.95
经营活动现金净流量	D=A-B-C	30,333.95	-	-	1,005.51	1,142.93	1,142.93	1,140.63	1,140.63	24,761.32
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	138,106.40	91,488.56	46,617.84	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	752.00	-	752.00						
投资活动现金净流量	G=E-F	-138,858.40	-91,488.56	-47,369.84	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	120,058.40	72,688.56	47,369.84	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	18,800.00	18,800.00	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J		-	-	-	-	-	-	-	-

偿还债券本金	K	18,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,800.00
偿还银行借款本金	L		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	4,512.00				752.00	752.00	752.00	752.00	752.00	752.00	752.00	752.00	752.00	752.00	752.00	752.00	752.00	752.00
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	115,546.40	91,488.56	47,369.84	-752.00	-752.00	-752.00	-752.00	-752.00	-752.00	-752.00	-752.00	-752.00	-752.00	-752.00	-752.00	-752.00	-752.00	-19,552.00
四、期初现金	P																		1,812.63
期内现金变动	Q=D+G+O	7,021.95	-	-		253.51	390.93	390.93	390.93	390.93	390.93	390.93	390.93	390.93	390.93	390.93	390.93	390.93	5,209.32
五、期末现金	R=P+Q	7,021.95	-	-		253.51	644.44	644.44	1,035.37	1,035.37	1,035.37	1,035.37	1,035.37	1,035.37	1,035.37	1,035.37	1,035.37	1,035.37	7,021.95

## （二）应付本息情况

本期拟发行专项债券 10,800.00 万元，后续计划继续发行 8,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4%，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 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金金额	计划融资利率	计划发行应付利息	应付本息合计
2024	0.00	18,800.00		18,800.00	4.00%		0.00
2025	18,800.00			18,800.00	4.00%	752.00	752.00
2026	18,800.00			18,800.00	4.00%	752.00	752.00
2027	18,800.00			18,800.00	4.00%	752.00	752.00
2028	18,800.00			18,800.00	4.00%	752.00	752.00
2029	18,800.00			18,800.00	4.00%	752.00	752.00
2030	18,800.00			18,800.00	4.00%	752.00	752.00
2031	18,800.00		18,800.00	0.00	4.00%	752.00	19,552.00
合计		18,800.00	18,800.00	-		5,264.00	24,064.00

## （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 30,333.95 万元，融资本息合计 24,064.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26。

## 四、专项债券使用与项目收入缴库安排

郓城县郓财土地开发整理有限公司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，郓城县郓财土地开发整理有限公司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. 自然环境和施工条件

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、洪水暴发等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类，另针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

#### 2. 来源于项目建设单位的风险

风险识别：来源于项目建设单位的风险主要是项目建设单位作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

风险控制措施：项目建设单位应做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，下一步合法合规选择施工实施主体，择优选择设计单位，并聘请工程监理公司，代表政府加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

### 3.来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不能形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方

主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

#### 4.资金落实情况

风险识别：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

风险控制措施：准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

#### 5.工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组

织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

## （二）与项目收益相关的风险

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性。本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

### 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，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

### 2.流动性风险

由于社会环境、人口政策变化、宏观经济环境、法律法规调整等因素，致使投入工程施工材料价格、人工费上涨发生变化，导致预测数据与实际情况之间出现差异，从而产生收入的不确定性，进而影响项目的现金流量。

## 六、项目事前绩效评估



## （一）项目概况

郓城县郓州里安居工程建设项目主管部门为郓城县住房和城乡建设局，项目单位为郓城县郓财土地开发整理有限公司，本次拟申请专项债券 10,800.00 万元用于项目建设。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

（1）项目是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

本项目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。实施安置区项目建设，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，本项目安置区建设是一项保障民生、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。

（2）项目是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

项目区内土地利用效率低，居民改善居住条件的诉求强烈，本项目安置区的建设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，通过安置区的建设可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。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。项目建成后可以带动城市基础设施建设，从而带动周边地块盘活，有利于城市的总体规划，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。

### （3）项目是促进经济社会协调发展的有效途径

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。通过本项目安置区的建设，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。对市民来说，这就是最大的幸福。抓好安置区的建设，是科学发展的回归，是尊严的回归，是民生的回归。

### （4）本项目的建设是促进经济社会协调发展、维护社会和谐稳定的有效途径

本项目安置区的建设，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，可以起到稳定民心的积极作用。

此外，政府可以出台相应的农业扶持政策，鼓励农民增加农业生产，提高农业产值，从而改善当地的农村经济状况。最后，安置房建设项目还可以促进当地基础设施的建设，提高当地的交通、通讯等基础设施水平，为当地经济的发展提供更好的条件。这些基础设施的建设不仅可以改善当地居民的生活条件。

## 2、项目实施的公益性

项目建成后良好的环境将使居民的生活质量得到良好的改善。同时大量的居民集聚将带来的消费、娱乐需要，会极大地刺激相关产业形成与发展，快速形成居住、商业氛围，改良地区经济结构，增加区域人员密集度，重建区域社会关系。

本项目建设将带动关联性高的产业发展，如建材业、建筑业等。居住区为服务业的发展提供了较大的平台，可直接为社会提供大量的就业机会，解决部分人员的就业，促进服务业的发展。

项目的建设可以繁荣市场经济，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。

### 3、项目实施的收益性

本项目专项债券本息优先从自身项目现金流入中偿还，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

### 4、项目建设投资合规性

2023 年 4 月 14 日，该项目取得郓城县发展和改革局《关于郓城县郓州里安居工程建设项目可行性研究报告的批复》（郓发改审批(2023〕21 号）。

本项目符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》（2021 年修订）“第一类、鼓励类”“四十二、其他服务业”“1、保障性住房建设与管理”的要求，属于鼓励类项目，符合国家当前鼓励发展的产业政策。

### 5、项目成熟度

2021 年 1 月 15 日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省国土资源厅核发《关于公布 2021 年我省城镇棚户区改造公租房保障计划任务的通知》（鲁建住字[2021]1 号），载明为郓城县新开工计划 1500。

2023 年 4 月 14 日，郓城县发展和改革局核发《关于郓城县郓州里安居工程建设项目可行性研究报告的批复》，同意郓城县郓财土地开发整理有限公司建设郓城县郓州里安居工程

建设项目。

2024 年 3 月 7 日，郓城县自然资源和规划局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发鲁（2024）郓城县不动产权第 0005271 号土地证书，载明郓城县郓财土地开发整理有限公司对郓城县育才路以南、崇文路以东的 11483 平方米的土地享有使用权，权利性质为出让。

2024 年 3 月 8 日，郓城县自然资源和规划局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发鲁（2024）郓城县不动产权第 0005576 号土地证书，载明郓城县郓财土地开发整理有限公司对郓城县唐塔路以南、崇文路以东、北邻唐塔路、东邻学前街、南邻盘沟路、西邻崇文路的 18909 平方米的土地享有使用权，权利性质为国有土地。

2023 年 3 月 9 日，郓城县自然资源和规划局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发鲁（2023）郓城县不动产权第 0017791 号土地证书，载明郓城县郓财土地开发整理有限公司对郓城县唐塔路西段、育才路以南、崇文路以西的 24158 平方米的土地享有使用权，权利性质为出让。

2023 年 3 月 13 日，郓城县自然资源和规划局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发鲁（2023）郓城县不动产权第 0018230 号土地证书，载明郓城县郓财土地开发整理有限公司对郓城县唐塔路以南、崇文路以西的 16864 平方米的土地享有

使用权，权利性质为出让。

2023 年 3 月 9 日，郓城县自然资源和规划局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发鲁（2023）郓城县不动产权第 0017788 号土地证书，载明郓城县郓财土地开发整理有限公司对郓城县唐塔路西段路北、西门街以东、育才路以南的 6910 平方米的土地享有使用权，权利性质为出让。

2023 年 3 月 20 日，郓城县自然资源和规划局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发鲁（2023）郓城县不动产权第 0020912 号土地证书，载明郓城县郓财土地开发整理有限公司对郓城县唐塔路以南、盘沟路以北的 24615 平方米的土地享有使用权，权利性质为出让。

2023 年 5 月 18 日，郓城县行政审批服务局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发地字第 371725202300021 号建设用地规划许可证，载明郓城县郓州里安居工程建设项目（用地位置为育才路以南、崇文路以西、唐塔路以北）用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2023 年 5 月 18 日，郓城县行政审批服务局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发地字第 371725202300022 号建设用地规划许可证，载明郓城县郓州里安居工程建设项目（用地位置为唐塔路以南、崇文路以西、盘沟路以北）用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2023 年 5 月 18 日，郓城县行政审批服务局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发地字第 371725202300023 号建设用地规划许可证，载明郓城县郓州里安居工程建设项目（用地位置为西门街以东、育才路以南、唐塔路以北）用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2023 年 5 月 18 日，郓城县行政审批服务局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发地字第 371725202300024 号建设用地规划许可证，载明郓城县郓州里安居工程建设项目（用地位置为唐塔路以南、盘沟路以北、西门街以东）用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2023 年 6 月 5 日，郓城县行政审批服务局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发地字第 371725202400017 号建设用地规划许可证，载明郓城县郓州里安居工程建设项目（用地位置为育才路以南，崇文路以东）用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2024 年 6 月 5 日，郓城县行政审批服务局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发编号为 371725202400025 号建筑工程规划许可证，载明郓城县郓州里安居工程建设项目符合施国土空间规划和用途管制要求。

2024 年 6 月 20 日，郓城县行政审批服务局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发编号为 371725202400030 号建筑



工程规划许可证,载明郓城县郓州里安居工程建设项目符合国土空间规划和用途管制要求。

2024年7月29日,郓城县行政审批服务局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发编号为371725202407290101号建筑工程施工许可证,载明郓城县郓州里安居工程建设项目符合施工条件,准予施工。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资约为138,858.40万元,项目实施单位自筹120,058.40万元;通过发行地方政府专项债券方式筹集18,800.00万元;资金筹集到位可行性强。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

目数据的预测参考历史数据以及可研报告数据,现金流入及成本预测具有合理性。

(1)项目收入参照目前项目的市场经营价格,考虑未来市场供求状况的变化,预测本项目正常年收入,预测结果合理。

(2)项目运营成本均按当地实际情况估算,预测估算结果合理。

(3)政府指定地块出让收益预测合理,处于谨慎原则,进行适当调减地价。

#### 8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则,本次拟发行债券资金

10800.00 万元，与投资支出进度相匹配，需求合理。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

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要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，郓城县郓州里安居工程建设项目可以以相较银行借款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为项目建设提供足够的资金支持，保证此次发行项目的顺利施工。同时，本项目建成后产生的预期收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足项目专项债券还本付息要求。

#### 10、绩效目标合理性

经专家论证，绩效目标设置可以解决问题，能够满足现实需求，有一定前瞻性，能够做到量化和细化指标相结合，绩效目标合理。

### （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 30,333.95 万元，融资本息合计 24,064.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26，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。