

东营市河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目
(河康新区建设项目) 实施方案

项目单位：东营市河口区城市建设投资集团有限公司

主管部门：东营市河口区住房和城乡建设局

财政部门：东营市河口区财政局

二〇二五年十一月

一、项目基本情况

（一）项目名称

河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目(河康新区建设项目)

（二）立项单位

立项单位名称:东营市河口区城市建设投资集团有限公司

东营市河口区城市建设投资集团有限公司成立于 2020 年 03 月 06 日,统一社会信用代码: 91370503MA3RGQW687, 类型: 有限责任公司(国有独资), 住所: 山东省东营市河口区渤海路 158 号, 法定代表人: 崔东亮, 注册资本: 120000 万元人民币, 经营范围: 许可项目: 房地产开发经营; 建设工程施工; 建设工程设计; 燃气经营; 污水处理及其再生利用; 测绘服务; 建设工程质量检测。(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: 工程管理服务; 文化场馆管理服务; 商业综合体管理服务; 城乡市容管理; 城市绿化管理; 城市公园管理; 物业管理; 市政设施管理; 水资源管理; 水污染治理; 住房租赁; 非居住房地产租赁; 土地使用权租赁; 土地调查评估服务; 土地整治服务; 房地产评估; 停车场服务; 物联网应用服务; 养老服务; 劳务服务(不含劳务派遣); 园林绿化工程施工。(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

1、2020年05月14日，东营市河口区城市建设投资集团有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台完成《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2020-370503-70-03-039968。

2、2021年09月17日，东营市行政审批服务局颁发地字第370503202100029号《中华人民共和国建设用地规划许可证》。

3、2021年12月30日，东营市行政审批服务局颁发建字第370503202100045号《中华人民共和国建设工程规划许可证》。

4、2022年03月14日，东营市河口区行政审批服务局颁发编号为370503202203140101《中华人民共和国建筑工程施工许可证》，工程名称：河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河康新区建设项目）（一期）施工第一标段。

5、2022年03月11日，东营市河口区行政审批服务局颁发编号为370503202203110101《中华人民共和国建筑工程施工许可证》，工程名称：河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河康新区建设项目）（一期）施工第二标段。

6、2022年03月07日，东营市河口区行政审批服务局颁发编号为370503202203070101《中华人民共和国建筑工程施工

工许可证》，工程名称：河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河康新区建设项目）（一期）施工第三标段。

7、2022年03月09日，东营市河口区行政审批服务局颁发编号为370503202203090101《中华人民共和国建筑工程施工许可证》，工程名称：河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河康新区建设项目）（一期）施工第四标段。

8、2022年08月05日，东营市河口区行政审批服务局颁发编号为370503202208050301《中华人民共和国建筑工程施工许可证》，工程名称：河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河康新区建设项目）（一期）配套商业工程施工。

9、2022年08月25日，东营市自然资源和规划局颁发鲁（2022）东营市不动产权第0048086号《中华人民共和国土地不动产权证》；原于2021年12月15日颁发的[鲁（2021）东营市不动产权第0151186号]土地不动产权证注销。

10、2022年11月07日，东营市自然资源和规划局颁发鲁（2022）东营市不动产权第0064980号《中华人民共和国土地不动产权证》。

11、2022年11月07日；东营市自然资源和规划局颁发鲁（2022）东营市不动产权第0064987号《中华人民共和国土地不动产权证》。

12、2023年01月30日，东营市行政审批服务局颁发建

字第 370503202300004 号《中华人民共和国建设工程规划许可证》。

13、2023 年 02 月 01 日，东营市河口区行政审批服务局颁发编号为 370503202302010101 《中华人民共和国建筑工程施工许可证》，工程名称：河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河康新区建设项目）-9 号楼。

14、2023 年 02 月 10 日，东营市行政审批服务局颁发建字第 370503202300011 号《中华人民共和国建设工程规划许可证》。

15、2023 年 03 月 15 日，东营市河口区行政审批服务局颁发编号为 370503202303150301 《中华人民共和国建筑工程施工许可证》，工程名称：河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河康新区建设项目一期）配套工程一标段。

16、2023 年 03 月 15 日，东营市河口区行政审批服务局颁发编号为 370503202303150101 《中华人民共和国建筑工程施工许可证》，工程名称：河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河康新区建设项目一期）配套工程二标段。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于河口区河口街道，详细地址为黄河路以南、海康路以东、商场街以西、渤海路以北。项目占地面积 270 亩，总建筑面积 270000 平方米，拟建设住宅楼及配套基础设施。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 11 月至 2026 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、市政工程，定额标准以《山东省市政工程消耗量定额》为计算依据，并根据山东省东营市的人工、材料及机械价格水平进行调整，施工取费执行东营市的有关取费标准；

2、《全国市政工程投资估算指标》(HG247-103-96)；

3、《河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河康新区建设项目）可行性研究报告》

4、山东省建设厅鲁建标字[2006]第 2 号《关于印发〈山东省建筑安装市政工程费用项目组成及计算规则〉的通知》；

5、山东省东营市材料预算定额价目表。

（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

本项目估算总投资 105,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 52,500.00 万元，已发行专项债券 47,400.00 万元，调整减

少专项债券 3,000.00 万元，实际已发行 44,400.00 万元。本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，后续拟发行专项债券 3,100.00 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	105,000.00	100%	
一、资本金	52,500.00	50.00%	
（一）自有资金	52,500.00	50.00%	
（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）	52,500.00	50.00%	
（一）已发行专项债券	44,400.00	42.29%	
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	4.76%	
（三）后续拟发行专项债券	3,100.00	2.95%	
（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 2-1 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	88,594.60								88,594.60
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	88,594.60								88,594.60
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	99216.06		18500.00	30478.30	21128.50	10579.02	9441.62	9088.62	
流动资金支出	F	-								
投资活动现金净流量	G=E-F	-99216.06		-18500.00	-30478.30	-21128.50	-10579.02	-9441.62	-9088.62	
三、筹资活动产生的现金	—									
资本金 (自有资金)	H	52500.00		1000.00	14533.00	13775.00	9875.00	5785.00	7532.00	
专项债券	I	52500.00		17500.00	16500.00	8400.00	2000.00	5000.00	3100.00	
银行借款	J	-								
偿还债券本金	K	52500.00								
偿还银行借款本金	L	-								
支付债券利息	M	12185.26		-	554.70	1046.50	1295.98	1343.38	1543.38	1667.38
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	40314.74	-	18500.00	30478.30	21128.50	10579.02	9441.62	9088.62	-1667.38
四、期初现金	P	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	29693.28	-	-	-	-	-	-	-	86927.22
五、期末现金	R=P+Q	29693.28	-	-	-	-	-	-	-	86927.22

续表：

项目/年度	公式	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A									
经营活动支付	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									
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=E-F									
三、筹资活动产生的现金	—									
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	15000.00	16500.00	8400.00	3000.00	5000.00	3100.00			1500.00
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	1667.38	1197.88	706.08	456.60	375.60	175.60	51.60	51.60	51.60
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	-16667.38	-17697.88	-9106.08	-3456.60	-5375.60	-3275.60	-51.60	-51.60	-1551.60
四、期初现金	P	86927.22	70259.84	52561.96	43455.88	39999.28	34623.68	31348.08	31296.48	31244.88
期内现金变动	Q=D+G+O	-16667.38	-17697.88	-9106.08	-3456.60	-5375.60	-3275.60	-51.60	-51.60	-1551.60
五、期末现金	R=P+Q	70259.84	52561.96	43455.88	39999.28	34623.68	31348.08	31296.48	31244.88	29693.28

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目已发行专项债券 44,400.00 万元，其中：2021 年 12 月已发行专项债券 15,000.00 万元，年利率 3.13%，发行期限 7 年，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息；2021 年 12 月调整 2021 年 5 月发行的《2021 年山东省政府专项债券（十六期）》债券中河口区东湖生态湿地建设项目的 1,000.00 万元额度于本项目使用，年利率 3.36%，发行期限 10 年，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息；2021 年 12 月调整 2021 年 8 月发行的《2021 年山东省政府专项债券（三十四期）》债券中东营河口区农村产业融合发展示范园基础设施项目的 1,500.00 万元额度于本项目使用，年利率 3.44%，发行期限 15 年，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息；2022 年 3 月已发行专项债券 11,500.00 万元，年利率 3.02%，发行期限 7 年；2022 年 7 月已发行专项债券 5,000.00 万元，年利率 2.89%，发行期限 7 年；2023 年 3 月已发行专项债券 8,400.00 万元，年利率 2.97%，发行期限 7 年；2023 年 9 月已发行专项债券 3,000.00 万元，年利率 2.85%，发行期限 7 年，于 2023 年 12 月调整减少专项债券 3,000.00 万元，债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息；2024 年 5 月已发行专项债

券 2,000.00 万元，年利率 2.37%，发行期限 7 年，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%，后续 2026 年拟发行专项债券 3,100.00 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 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
2021 年		17,500.00		17,500.00	3.36/3.13/3.44	-	-
2022 年	17,500.00	16,500.00		34,000.00	3.36/3.13/3.44/3.02/2.89	554.7	554.70
2023 年	34,000.00	8,400.00		42,400.00	3.36/3.13/3.44/3.02/2.89/2.97	1,046.5	1,046.50
2024 年	42,400.00	2,000.00		44,400.00	3.36/3.13/3.44/3.02/2.89/2.97/2.37	1,295.98	1,295.98
2025 年	44,400.00	5,000.00		49,400.00	3.36/3.13/3.44/3.02/2.89/2.97/2.37/4.0	1,343.38	1,343.38
2026 年	49,400.00	3,100.00		52,500.00	3.36/3.13/3.44/3.02/2.89/2.97/2.37/4.0	1,543.38	1,543.38
2027 年	52,500.00			52,500.00	3.36/3.13/3.44/3.02/2.89/2.97/2.37/4.0	1,667.38	1,667.38
2028 年	52,500.00		15,000.00	37,500.00	3.36/3.13/3.44/3.02/2.89/2.97/2.37/4.0	1,667.38	16,667.38
2029 年	37,500.00		16,500.00	21,000.00	3.36/3.44/3.02/2.89/2.97/2.37/4.0	1,197.88	17,697.88
2030 年	21,000.00		8,400.00	12,600.00	3.36/3.44/2.97/2.37/4.0	706.08	9,106.08
2031 年	12,600.00		3,000.00	9,600.00	3.36/3.44/2.37/4.0	456.60	3,456.60

2032 年	9,600.00		5,000.00	4,600.00	3.44/4.0	375.60	5,375.60
2033 年	4,600.00		3,100.00	1,500.00	3.44/4.0	175.60	3,275.60
2034 年	1,500.00			1,500.00	3.44	51.60	51.60
2035 年	1,500.00			1,500.00	3.44	51.60	51.60
2036 年	1,500.00		1,500.00	-	3.44	51.60	1,551.60
合计	-	52,500.00	52,500.00	-		12,185.26	64,685.26

（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 88,594.60 万元，融资本息合计 64,685.26 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.37 倍。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位东营市河口区城市建设投资集团有限公司及其主管部门东营市河口区住房和城乡建设局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，项目单位东营市河口区城市建设投资集团有限公司及其主管部门东营市河口区住房和城乡建设局应以本方案中的项目现金流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

本项目需对市场加强监测和对不确定因素进行分析论证，针对市场风险的特点，制定相关风险规避措施，进一步提高项目市场抗风险能力。项目建设需对工程地质条件、水文条件和工程设计方案进行详细勘测和分析论证，技术风险主要来自工艺技术不先进、技术采用不合理引起的工程问题造成的损失，应制定相关风险规避措施，进一步提高项目技术抗风险能力。

（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，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。项目建设需对工程地质条件、水文条件和工程设计方案进行详细勘测和分析论证，需重点对工程量增加、投资额增加、建设工期延长等可能问题进行分析论证，并要考虑到区域总体布局和分期建设的规划，做好与后续项目的衔接工作。

2、运营成本增加风险

本项目需对市场加强监测和对不确定因素进行分析论证，针对市场风险的特点，制定相关风险规避措施，进一步提高项目市场抗风险能力。

项目建设需对工程地质条件、水文条件和工程设计方案进

行详细勘测和分析论证，需重点对工程量增加、投资额增加、建设工期延长等可能问题进行分析论证，并要考虑到区域总体布局和分期建设的规划，做好与后续项目的衔接工作。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河康新区建设项目）主管部门为东营市河口区住房和城乡建设局，项目单位为东营市河口区城市建设投资集团有限公司，本次拟申请专项债券 0.5 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目的建设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。

城市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。

(2) 项目的建设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

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) 项目的建设是促进经济社会协调发展的有效途径

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。对市民来说，这就是最大的幸福。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。

（4）棚户区改造是完善城市功能、加快推进城镇化进程的客观要求

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，改善地区原先落后的环境面貌，提升文明和谐社区的创建水平。

（5）棚户区改造是促进经济社会协调发展、维护本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。

2、项目实施的公益性

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，是改善贫困家庭生活条件的最直接措施，能充分体现党和国家对困难家庭的深切关怀和帮助，让他们感受到党给予的温暖和爱护。搞好棚户区的改造，既能让忧居的贫困家庭体会到优居的快乐，也能充分展示出党利民为民的良好形象。

棚户区改造，首先得益的就是棚改家庭，时期生活环境得到极大的改善。同时，各个棚改地区可以扩大就业面，使得周围的居民有更多的就业机会。而且，棚改后地区的治安得到改善，群众的人生财产安全得到切实的保障，群众的业余生活得到进一步的提升。

3、项目实施的收益性

（1）经济效益

项目建成后，息前净现金流量为 88,594.60 万元，融资本息合计 64,685.26 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.37 倍，具有较强的偿债能力。财务评价指标较好，能

够适应市场变化，具有较强的抗风险能力，该项目经济收益良好。

（2）社会效益

首先，解决了群众的现实困难。棚户区的居民大多数无力改善居住现状。在我们的社会任何人都享有居住的权利，经济社会的发展成果，应该为全体社会成员所共享。棚户区改造利用政府补贴的形式，改变了棚户区居民的居住条件，使棚户区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活现状都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，改善了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

其次，改变了城市的面貌，体现了人与环境的和谐发展。棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新建的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反应了社会的精神状态，良好的精神面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对城市的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井

井有条,改变了城市的面貌,充分体现了人与社会的和谐发展。

再次,化解了社会矛盾,促进了社会稳定。棚户区居住混乱、管理困难、生活贫困使这里成为犯罪的多发地区,偷窃、抢劫时有发生,人与人之间的关系也比较紧张,冲突不断,成为城市转型过程中社会稳定的隐患。棚户区的改造,变无序为有序,不仅使棚户区居民的生活环境发生了巨大的变化,更方便了对于小区的管理,遏制了犯罪的产生。人人有其屋,缓和了群众之间以及政府与群众之间的矛盾,增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

4、项目投资合规性

(1) 符合国家产业政策

国家发改委发布《产业结构调整指导目录(2024年本)》,其中,本项目符合第一类中鼓励类,二十二、3、城镇基础设施,城市品质提升和住房保障:城镇园林绿化及生态小区建设,城市生态系统关键技术应用,城市照明系统智能化改造,保障性住房(含保障性租赁住房)建设、运营和管理,城乡社区基础服务设施及综合服务网点建设,属于鼓励类项目。

(2) 符合山东省政策要求

为进一步解决城镇中等偏下收入住房困难家庭和新市民居住困难,增强住房困难家庭的获得感、幸福感,根据国家和省有关住房保障工作的要求,省住房城乡建设厅、民政厅、财

政厅、人力资源社会保障厅、国家税务总局山东省税务局联合制定《关于进一步推进城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》。《意见》指出按照“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度发展方向，落实中央经济工作会议“完善住房保障体系”工作要求，细化省委、省政府“双招双引”配套措施，以保障城镇住房困难家庭的基本住房需求为立足点，以解决新市民住房困难为出发点，进一步拓宽保障范围，加大住房租赁补贴力度，增多保障渠道、完善保障方式，增强住房困难群众的获得感、幸福感。

5、项目成熟度

随着东营市河口区的经济快速发展和人民生活水平的逐步提高，人民群众对居住环境和居住质量的要求也越来越高。本项目为河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河康新区建设项目），项目的建设可使项目片区居民的生活质量和环境得到改善。

该项目建设符合东营市河口区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，对促进东营市河口区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。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目共需资金 105,000.00 万元，其中 52,500.00 万元申请地方政府专项债券资金，其余 52,500.00 万元由东营市河口区城市建设投资集团有限公司自筹解决。依据国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）计划申请债券额度为总投资的 50.00%，符合国家要求。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目财务分析是依据国家发展改革委及建设部 2006 年颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），并结合本工程特点编制分析。

项目计算期按照 7 年计算（2020-2026 年），本项目建设完成后现金流入为土地出让现金流入。

河口区政府拟征收腾空地块 1（商场街以西、德盛街以北）、储备土地 4（河雁路以北、公园路以西）、储备土地 5（湖滨路以东、河庆路以北）、储备土地 6（河庆路以北、海昌路以西）作为本项目的土地出让现金流入，土地出让价格按照 120 万元/亩计算现金流入，土地面积为 415,766.90 平方米，则总现金流入约为 74,837.67 万元。

假设本期债券募集资金投资项目改造地块自债券存续期

已出让部分按照实际出让金额进行测算，未出让部分假设于第七年开始土地挂牌交易，土地全部于一年内出售完毕。根据可行性研究报告中预测的数据，以 2020 年 GDP 增长速度 3.05% 的 80% 计算土地价格的增长，则可用于资金平衡的项目息前净现金流量为 88,594.60 万元。

8、债券资金需求合理性

一是从专项债安排使用领域看本项目属于保障性安居工程领域中的棚户区改造项目。

二是本项目属于政府主导早晚要干的项目，而且能够尽快形成工作量和有效投资；是具备较高收益的公益性基础设施项目；前期手续完备，能够尽快开工建设。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本次专项债券期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。本项目预期现金流入主要来源于土地出让现金流入。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对河口区河口街道黄河路南侧区块棚改项目（河康新区建设项目）现金流入以及相关营运成本的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流为 88,594.60 万元，融资本息合计 64,685.26 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.37 倍。本项目具有较强的偿债能力。

10、绩效目标合理性

目前项目建设需求迫切，项目建成后，社会效益和经济效益明显。

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，是进一步加快改善民生的重大举措。也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。

（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为 88,594.60 万元，融资本息合计 64,685.26 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.37 倍，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。