

滨州经济技术开发区朝阳小区四期项目实施方案

项目单位：滨州经济技术开发区财金投资集团有限公司

主管部门：滨州经济技术开发区住房和城乡建设和水务局

财政部门：滨州经济技术开发区财政局

二〇二五年六月

一、项目基本情况

（一）项目名称

滨州经济技术开发区朝阳小区四期项目

（二）立项单位

项目单位名称：滨州经济技术开发区财金投资集团有限公司。公司成立于 2017-12-29，注册资本 70000 万元，注册地址位于山东省滨州经济技术开发区渤海十八路 667 号中海大厦裙楼 338 办公室，经营范围：政府授权范围内的国有资产运营；为企业筹集资金；风险投资；城市建设开发投资；对外投资；股权投资；股权投资管理；资产管理；受托资产管理；政府投融资项目管理；城乡基础设施建设投资；棚户区改造；保障性住房及其他房地产开发与销售；土地储备开发经营；旅游开发；新农村、小城镇建设投资；道路桥梁、水利工程承建建设；工程项目管理；建材经营与销售；受托管理股权引导基金及其他财政性资金。（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

2020 年 11 月，山东展弘绿色低碳科技有限公司出具了《滨州经济技术开发区朝阳小区四期项目可行性研究报告》。

2021 年 10 月 20 日，滨州市行政审批服务局出具《滨州经济技术开发区朝阳小区四期项目用地预审及选址意见书》（用字第 371600202100027 号）

2020 年 11 月 17 日，滨州经济技术开发区经贸发展局出具《关于滨州经济技术开发区朝阳小区四期项目的立项批复》（滨开经投资〔2020〕21 号）；

2021 年 10 月 20 日，滨州经济技术开发区生态环境服务中心出具《不需编制

环境影响评价文件的证明》。

（四）项目规模与主要建设内容

滨州经济技术开发区朝阳小区四期项目计划拆迁滨州市经济技术开发区饮马、信家、西李、洼梁等城中村，拆迁区总占地面积 502 亩，拆迁总建筑面积 152962.25 m²，拆迁总户数 850 户，人口 2247 人。新建集中安置小区 1 个，安置区规划总占地面积 289.6 亩，总建筑面积 607985 m²，其中建设住房 3240 套，住宅及地下建筑面积 576280 m²，配套用房、幼儿园及商业用房 31705 m²。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 6 月至 2024 年 6 月。2025 年 6 月项目单位出具延期声明，预计工期为 2022 年 6 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）国家现行的有关法规和规定；
- （2）山东省建筑工程综合定额；
- （3）山东省安装工程综合定额；
- （4）滨州市及滨州经济技术开发区材料预算价格；
- （5）现行投资估算的有关规定；
- （6）项目《可行性研究报告》。

（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、发行专项债券及银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 177,200.00 万元，已发行专项债券 83,400.00 万元，本期拟发行专项债券 7,000.00 万元，后续拟发行专项债券 59,600.00 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	327,200.00	100.00%	
一、资本金	177,200.00	54.16%	
（一）自有资金	177,200.00	54.16%	
（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）	150,000.00	45.84%	
（一）已发行专项债券	83,400.00	25.49%	
（二）本期拟发行专项债券	7,000.00	2.14%	
（三）后续拟发行专项债券	59,600.00	18.21%	
（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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	260,918.51				41,310.00	
经营活动支出	B	17,478.00					
支付的各项税费	C	3,410.92				3,410.92	
经营活动现金净流量	D=A-B-C	240,029.60	-	-	-	37,899.08	-
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	305,889.50	60,000.00	60,600.00	105,289.50	80,000.00	
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-305,889.50	-60,000.00	-60,600.00	-105,289.50	-80,000.00	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	177,200.00	40,000.00	40,000.00	87,200.00	10,000.00	
专项债券	I	150,000.00	25,100.00	20,600.00	37,700.00	66,600.00	
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	150,000.00					
偿还银行借款本金	L	-					
支付债券利息	M	31,310.57	-	729.62	1,311.80	2,189.51	4,853.51
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	212,489.43	65,100.00	59,870.38	123,588.20	74,410.49	-4,853.51
四、期初现金	P			5,100.00	4,370.38	22,669.08	54,978.65
期内现金变动	Q=D+G+O	146,629.53	5,100.00	-729.62	18,298.70	32,309.57	-4,853.51
五、期末现金	R=P+Q	146,629.53	5,100.00	4,370.38	22,669.08	54,978.65	50,125.14

(续1)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A			219,608.51			
经营活动支出	B			17,478.00			
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	202,130.51	-	-	-
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			25,100.00	20,600.00	37,700.00	66,600.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	4,853.51	4,853.51	4,853.51	4,123.89	3,541.71	41,241.71
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	-4,853.51	-4,853.51	-29,953.51	-24,723.89	-41,241.71	-107,841.71
四、期初现金	P	50,125.14	45,271.63	40,418.12	212,595.13	187,871.24	146,629.53
期内现金变动	Q=D+G+O	-4,853.51	-4,853.51	172,177.00	-24,723.89	-41,241.71	-107,841.71
五、期末现金	R=P+Q	45,271.63	40,418.12	212,595.13	187,871.24	146,629.53	38,787.82

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2022 年 5 月已发行专项债券 22,100.00 万元，期限 7 年，利率 2.92%；2022 年 10 月已发行专项债券 3,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.81%；2023 年 1 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 7 年，利率为 2.97%；2023 年 5 月已发行专项债券 9,600.00 万元，期限 7 年，利率为 2.78%；2023 年 9 月已发行专项债券 6,000.00 万元，期限 7 年，利率为 2.78%；2024 年 2 月发行专项债券 19,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.52%；2024 年 3 月发行专项债券 12,700.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.13%；2024 年 8 月发行专项债券 6,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.14%；本期拟发行专项债券 7,000.00 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 59,600.00 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
2022 年		25,100.00		25,100.00	2.13~4.0%		-
2023 年	25,100.00	20,600.00		45,700.00	2.13~4.0%	729.62	729.62
2024 年	45,700.00	37,700.00		83,400.00	2.13~4.0%	1,311.80	1,311.80
2025 年	83,400.00	66,600.00		150,000.00	2.13~4.0%	2,189.51	2,189.51
2026 年	150,000.00			150,000.00	2.13~4.0%	4,853.51	4,853.51
2027 年	150,000.00			150,000.00	2.13~4.0%	4,853.51	4,853.51
2028 年	150,000.00			150,000.00	2.13~4.0%	4,853.51	4,853.51
2029 年	150,000.00		25,100.00	124,900.00	2.13~4.0%	4,853.51	29,953.51
2030 年	124,900.00		20,600.00	104,300.00	2.13~4.0%	4,123.89	24,723.89
2031 年	104,300.00		37,700.00	66,600.00	2.13~4.0%	3,541.71	41,241.71
2032 年	66,600.00		66,600.00		2.13~4.0%	2,664.00	69,264.00

合计		150,000.00	150,000.00			33,974.57	183,974.57
----	--	------------	------------	--	--	-----------	------------

（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 240,029.60 万元，融资本息合计 183,974.57 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.31。

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

施工安全风险：由于施工过程中施工人员操作不当会引起施工安全风险，发生后会对当地造成恶劣的影响；

施工噪声风险：施工过程中施工机械噪声指标超标，可能会影响周边群众日常生活、生产；

施工现场与道路扬尘：施工过程中运输车辆道路扬尘和施工场地扬尘不符合相关标准，空气环境质量不达标，可能会对项目周边群众的生活环境及健康造成影响；

农民工工资拖欠：由于工程单位管理不善原因等造成工人工资不能及时发放，可能会引发风险。

（二）与项目收益相关的风险

行业价格波动风险：由于国家调控政策，销售价格可能会受到影响，若房价出现比较明显的下滑态势，会影响到项目的整体收益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

滨州经济技术开发区朝阳小区四期项目，主管部门为滨州经济技术开发区住房和城乡建设和水务局，项目单位为滨州经济技术开发区财金投资集团有限公司，本次拟申请专项债券 0.70 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

随着城乡居民生活水平的不断提高，广大群众对住房环境都有了新的要求。为响应党中央、国务院加快城镇化进程的步伐，贯彻市委、市政府的战略方针和“十四五”规划，改善居民的住房环境，经过政府和群众代表多方调查、充分论证、科学研究后得以实施。这样做，既解决了村民的住房之急，又节省了土地，还能扩大部分村民的就业门路，是一项想群众所想、急群众所急的民生项目。

（1）符合产业政策

本项目的建设符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》第一类“鼓励类”第四十二条“其他服务业”第 1 款“保障性住房建设与管理”。

（2）符合《黄河三角洲高效生态经济区发展规划》

《黄河三角洲高效生态经济区发展规划》指出：调整住房供应结构，加快实施保障性安居工程，加大廉租住房、经济适用住房建设和棚户区改造力度，大力发展

公共租赁住房，增加面向中低收入家庭的普通商品住房供应，多渠道解决中低收入家庭住房困难。

（3）符合棚户区改造相关政策

①《山东省住房和城乡建设厅等部门关于促进全省房地产市场平稳健康发展的意见》（鲁建发[2015]3号）指出：落实土地供应、资金投入和税费优惠等政策，支持房地产开发企业参与棚户区改造。大幅度提高棚户区改造中货币化安置比重，对实施货币化安置的棚改项目适当增加财政补助，对选择货币化安置的棚改居民适当提高奖励标准，引导棚改居民选购合适的商品房。

②《山东省人民政府关于贯彻国发[2015]37号文件加快推进城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的实施意见》（鲁政发[2015]23号）指出：深入贯彻党中央、国务院有关决策部署，全面落实全省城镇化工作会议精神，加快推进城镇棚户区、配套基础设施、农村危房改造建设，以扩大城镇棚户区改造规模、大幅提高货币化安置比重、积极推行政府购买服务为重点，创新融资方式，用好用足各类优惠政策，推动城乡经济社会和谐发展。

（4）实施棚户区改造是贯彻新发展理念的客观要求

在加快发展中实现绿色发展、协调发展，不仅要统筹城乡和区域发展，而且要注重城市发展与资源、环境的协调，注重城市困难群众的基本生活保障。实施滨州市棚户区改造，将使相当一部分群众享受到改革发展的成果，不仅大大改善困难群众的居住条件，还将推动住房制度改革的深化，进一步完善社会救助机制和保障体系，实现社会公平，促进社会和谐。同时，在城市棚户区改造中，还要按照城市总体规划，配套进行道路、绿化等基础设施建设，这将进一步完善城市整体功能，促

进城市建设和发展，而且还有利于集约高效利用土地资源，避免城市规模无序扩张，有效解决“城中村”等突出问题。

（5）是加快城镇化进程的战略需要

“加快城镇化进程”是解决“三农”问题的一项战略性决策。中国社会现在面临的一个主要矛盾是城乡失衡，城市化滞后于工业化。目前，我国的 GDP 中，二、三产业创造的价值占 85%以上，工业发展已到了中期阶段，但城市化率还处在初级阶段。要通过改革，使城市向农民开放，农村富余劳动力向非农业和城镇转移。这是增加农民收入，解决农村问题的根本出路。目前，我国经济持续发展，工农业商品供应充足，市场经济体制已经基本建立，城镇的基础设施也有了很大进展，各方面的条件都逐渐具备，加快城镇化步伐的时机成熟。因此，改善村民居住条件，进行棚户区改造工程是推进城镇化进程的有效途径。

（6）是解决滨州经济技术开发区城市棚户区的居住环境和城市面貌，改善民生的需要

加快推进滨州经济技术开发区棚户区改造，是社会统筹发展，树立以人为本，坚持科学发展观的重要体现，是保障人民群众生命财产安全，改善居住条件，增加绿化面积，树立滨州经济技术开发区形象的一项民生工程，是滨州经济技术开发区城市建设工作的重要举措。

棚户区的存在，严重制约了城市发展和人民生活的改善。村内路网、水网不完善，供热、供气跟不上。项目区周边各村旧房数量多、分布广，生活配套设施极为落后，广大群众改善居住条件和生活环境的愿望十分迫切。因此，通过本项目棚户区的改造，不仅使棚户区居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效

利用,节约了宝贵的土地资源,有利于滨州经济技术开发区更好地规划、建设城市,为城市的进一步发展打下了良好的基础。同时,通过改造棚户区,城市供水排水、道路交通、垃圾处理以及供电、通讯等设施实现了集约化改造,改变了过去分散建设,效率不高的问题,提高了城市基础设施综合利用水平,符合建设资源节约型、环境友好型社会的要求。

2、项目实施的公益性

(1)该项目的建设是学习贯彻科学发展观,构建和谐社会的客观需要,符合广大农民的根本利益。通过对棚户区的改造和建设,居民的居住条件和生活质量迅速提高,基础设施和公用设施进一步完善,城市环境明显改善,将大大加快建设殷实和谐经济文化强区的进程。

(2)本项目通过对城市棚户区的改造,能够腾空部分土地,有利于节约土地。

(3)能够有效增加劳动就业,促进再就业工程。本项目的建设在直接就业的基础上,还可拉动装饰业、周边配套设施的建设,提供更多的就业机会。

(4)实施城市棚户区改造,对经济发展的贡献非常大,从消费方面来讲,住房消费是最大的消费。同时,由于房地产业具有生产的地域性和消费的本地化特点,这对于促进本地投资和消费的增长以及经济发展,是其他行业无法与之相比的。因此,通过项目的建设,将会极大地增强城市经济活力。

(5)棚户区改造工程是一项体现党和政府关心人民群众疾苦、全心全意为人民服务的凝聚力工程,是改善人民群众生活环境质量,加快城市建设步伐,建设文明城市的需要,对于促进经济的发展和保持社会稳定具有重大的意义。

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以及安置后剩余住宅销售。项目建成后，本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 240,029.60 万元，融资本息合计 183,974.57 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.31，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、项目投资建设合规性

2020 年 11 月 17 日，滨州经济技术开发区经贸发展局出具《关于滨州经济技术开发区朝阳小区四期项目的立项批复》（滨开经投资〔2020〕21 号）。

5、项目成熟度

2020 年 11 月，山东展弘绿色低碳科技有限公司出具了《滨州经济技术开发区朝阳小区四期项目可行性研究报告》。

2021 年 10 月 20 日，滨州市行政审批服务局出具《滨州经济技术开发区朝阳小区四期项目用地预审及选址意见书》（用字第 371600202100027 号）

2020 年 11 月 17 日，滨州经济技术开发区经贸发展局出具《关于滨州经济技术开发区朝阳小区四期项目的立项批复》（滨开经投资〔2020〕21 号）；

2021 年 10 月 20 日，滨州经济技术开发区生态环境服务中心出具《不需编制环境影响评价文件的证明》。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 327,200.00 万元，其中，项目单位自有资金 177,200.00 万元，已发行专项债券 83,400.00 万元，本期拟发行专项债券 7,000.00 万元，后续拟发行专项债券 59,600.00 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以及新房销售价格，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 2024 年债券申请领域中的“保障性安居工程”类，申请债券占总投资的比重为 45.84%，本息覆盖倍数为 1.31，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

该项目债券每年付息一次，到期一次性还本。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。滨州经济技术开发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以及安置后剩余住宅销售，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

项目规划建设总建筑面积 607985 平方米，其中建设住房 3240 套，建筑面积 576280 平方米，配套用房、幼儿园及商业用房 31705 平方米，容积率 2.23，绿地率 38%，符合《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）、《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）以及《住宅设计规范》（GB50096-2011）等相关标准规范的要求。

根据滨州经济技术开发区朝阳小区四期项目《项目支出绩效目标申报表》，其绩效目标设置与项目预计解决的问题相匹配，与滨州经济技术开发区朝阳小区四期项目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、建设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。

（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 240,029.60 万元，融资本息合计 183,974.57 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.31，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。