

2024 年山东省政府专项债券（三十九期）

泰安市东平县东平街道赤脸店社区  
城市棚户区改造项目（一期）

# 实 施 方 案

项目单位：东平贯中园城乡开发建设有限公司

主管部门：东平县财金投资集团有限公司

财政部门：东平县财政局

2024 年 9 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

泰安市东平县东平街道赤脸店社区城市棚户区改造项目  
(一期)

### （二）立项单位

项目立项单位：东平贯中园城乡开发建设有限公司。

东平贯中园城乡开发建设有限公司位于山东省泰安市东平县东平街道罗庄村罗贯中纪念馆，公司成立于2012年9月17日，法定代表人张磊，注册资本1亿元。公司经营范围主要为城乡基础设施和公用设施开发建设、工业项目基础设施建设运营管理，旅游景区、景点外包、出租经营，房地产开发经营，物业管理服务，田园综合体建设与经营，土地整理复垦工程、生态保护和修复工程、水利工程、市政工程、建筑工程、路桥工程施工等。

### （三）项目规划审批

2019年10月5日，东平县行政审批服务局出具《关于泰安市东平县东平街道赤脸店社区城市棚户区改造项目(一期)的核准意见》（东审批(建设立项)〔2019〕45号），同意东平贯中园城乡开发建设有限公司建设泰安市东平县东平街道赤脸店社区城市棚户区改造项目(一期)，项目代码：

2019-370923-70-02-066190，并核准了项目建设地点、建设内容及规模、投资概算和建设期限等。

2020 年 12 月 11 日，项目取得东平县自然资源和规划局《建设用地规划许可证》（建字第 370923202000037 号），核准了项目建设用地位置，以及用地面积 30612 m<sup>2</sup>、土地用途为商住混合用地、土地取得方式为出让等。

2021 年 1 月 7 日，项目取得东平县自然资源和规划局《不动产权证书》（鲁〔2021〕东平县不动产权第 0000109 号），土地使用权面积 30612 m<sup>2</sup>。

2021 年 9 月 16 日，项目取得东平县自然资源和规划局《建设工程规划许可证》（建字第 370923202100055 号），核准了项目建设用地位置及用地面积等。

#### （四）项目规模与主要建设内容

本项目列入 2019 年城镇棚户区改造计划。项目规划总用地面积 30,612 平方米，总建筑面积 130,965.92 平方米，棚改套数 741 套，安置户数 425 户。配套建设道路 1,496 米、绿地 3,400 平方米、铺设供排水 DN600 管网 5,847 米。棚改腾空土地 360 亩，出让腾空土地收入作为收入来源。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2021 年 9 月至 2024 年 12 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

- 1、国家及省有关政策、法规 and 规定；
- 2、现行有关技术规范、规定；
- 3、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 4、国家发改委《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修正）；
- 5、国家、山东省、泰安市、东平县《国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要》；
- 6、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号）；
- 7、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）；
- 8、《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）；
- 9、财政部《关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2015〕57 号）；
- 10、住房和城乡建设部等部门《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295 号）；
- 11、《山东省人民政府办公厅关于进一步加快城市和国有



工矿棚户区改造工作的通知》（鲁政办发〔2010〕10号）；

12、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）；

13、山东省住房城乡建设厅等部门《关于加快棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（鲁建住字〔2015〕23号）；

14、《山东省人民政府关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》（鲁政字〔2015〕286号）；

15、《关于泰安市征地地面附属物和青苗补偿标准的批复》（鲁价费发〔2010〕244号）；

16、《泰安市人民政府关于进一步加强城镇棚户区改造工作的意见》（泰政发〔2016〕10号）；

17、《东平城市总体规划（2016—2030年）》；

18、《东平县城城中村改造的实施意见》；

19、《东平县人民政府关于印发东平县城城中村改造实施方案的通知》（东政发〔2018〕6号）。

## （二）资金筹措方案

### 1、资金筹措原则

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；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 51,617.00 万元，其中，工程费用 33,807.24 万元，工程建设其他费用 3,510.17 万元，预备费等 14,299.59 万元。

项目总投资中，项目单位自有资金 37,617.00 万元，计划发行专项债券资金 14,000 万元。其中 2024 年 6 月份发行专项债券 8,000 万元，本期拟申请发行专项债券 6,000 万元。

表 1： 项目资金来源情况

(单位：万元)

资金来源	金 额	占比%	备注
估算总投资	51,617.00	100.00%	
一、资本金	37,617.00	72.88%	
（一）自有资金	37,617.00	72.88%	
（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）	14,000.00	27.12%	
（一）已发行专项债券	8,000.00	15.50%	
（二）本期拟发行专项债券	6,000.00	11.62%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

### 三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

#### （一）项目现金流入预测

本项目预期收入主要通过项目腾空地土地出让收入实现。经查询泰安市公共资源交易中心土地出让信息，选取 2019 年至今与本次评价地块相近地块市场交易价格作为标的，计算本次评价地块的基准地价。东平县 2019-2023 年国民生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 5.7%、6.3%、3.5%、6.1%和 4.3%，五年间平均增速 5.2%，东平县 2024 年政府工作报告和国民经济和社会发展规划中预测 2024 年 GDP 目标增速为 5.5%。此次预测考虑近五年 GDP 平均增速与 2024 年目标增速，依据谨慎性原则（孰低）假设土地价格按 5.2% 计算增长，即预期 GDP 目标增速为 5.2%。然后分别以预期目标增速（5.2%）的 100%、80%、60% 比例，分别测算土地价格及土地出让收入的增长。根据项目拆迁及安置状况得出，本项目共可腾空旧村址用地 360 亩，全部位于东平街道赤脸店社区范围内，按照该区域往年基础土地价格，土地出让价格按照 220 万元/亩进行测算，预计腾空土地出让后总收入为 79200 万元。

根据现行政策，项目预测收益为按照国家及省市相关政策扣除中央、省级政府提留的政府收益、政策性基金后的剩余土地出让收入。根据《山东省人民政府关于建立失地农民基本生

活保障制度的意见》（鲁政发〔2003〕115号）、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）、《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64号）、《财政部、国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）等相关文件，政府收益及政策性基金等扣除项目约为土地出让收入的15%。依据《泰安市人民政府〈关于进一步加强城镇棚户区改造工作的意见〉》（泰政发〔2016〕10号），棚户区改造土地出让收入由同级财政部门收取，扣除相关政府收益、政策性基金后，剩余土地收益按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）等文件要求，用于偿还专项债券本息。

假设本项目腾空旧村址用地在项目建成5年后实现出让，经测算，本项目预测土地收益情况如下表。鉴于近年来土地出让形势，按照谨慎性原则，按GDP预期目标增速的60%测算土地出让收入为52,044万元。



表 2：项目土地出让收益测算情况

(单位：万元)

项 目	按现有市场 条件测算	按预期目标增 速的 100%测算	按预期目标增 速的 80%测算	按预期目标增 速的 60%测算
土地出让收入	79,200	102,048	81,638	61,229
扣除：基本政策成本 及基金	11,880	15,307	12,246	9,184
用于资金平衡的土地 相关收益	67,320	86,741	69,393	52,044

(二) 项目资金测算平衡表

表 3：项目资金测算平衡表

项目/年度	公式	合 计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
(单位：万元)								
一、经营活动产生的现金	—	—						
经营活动收入	A	52,044.00						
经营活动支出	B	0.00						
支付的各项税费	C	0.00						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	52,044.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、投资活动产生的现金	—	—						
建设成本支出	E	49,074.60	8,000.00	8,000.00	19,059.00	14,015.60		
流动资金支出	F	0.00						
投资活动现金净流量	G=E-F	-49,074.60	-8,000.00	-8,000.00	-19,059.00	-14,015.60	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—	—						
资本金（自有资金）	H	37,617.00	10,000.00	10,000.00	17,617.00			
专项债券	I	14,000.00				14,000.00		
银行借款	J	0.00						
偿还债券本金	K	14,000.00						
偿还银行借款本金	L	0.00						
支付债券利息	M	2,542.40						
支付银行借款利息	N	0.00					363.20	363.20
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	35,074.60	10,000.00	10,000.00	31,617.00	0.00	-363.20	-363.20
四、期初现金	P	—						
期内现金变动	Q=D+G+O	38,044.00	2,000.00	2,000.00	4,000.00	16,558.00	2,542.40	2,542.40
五、期末现金	R=P+Q	—	2,000.00	4,000.00	2,558.00	2,542.40	2,179.20	2,179.20

续表:

(单位: 万元)

项目/年度	公式	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	备 注
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A				52,044.00		
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	0.00	0.00	0.00	52,044.00	0.00	
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
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					14,000.00	
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	363.20	363.20	363.20	363.20	363.20	
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	-363.20	-363.20	-363.20	-363.20	-14,363.20	
四、期初现金	P	2,179.20	1,816.00	1,452.80	1,089.60	52,770.40	
期内现金变动	Q=D+G+O	-363.20	-363.20	-363.20	51,680.80	-14,363.20	
五、期末现金	R=P+Q	1,816.00	1,452.80	1,089.60	52,770.40	38,407.20	

### （三）应付本息情况

本项目计划申请发行专项债券资金 14,000.00 万元，其中 2024 年 6 月份发行专项债券 8,000 万元，债券期限为 7 年，年利率为 2.29%；本期申请专项债券 6,358 万元，债券期限为 7 年，假设年利率为 3.00%。在债券存续期内每年付息一次，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 4：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
2024 年		14,000		14,000	2.29%/3.00%		0.00
2025 年	14,000			14,000	2.29%/3.00%	363.20	363.20
2026 年	14,000			14,000	2.29%/3.00%	363.20	363.20
2027 年	14,000			14,000	2.29%/3.00%	363.20	363.20
2028 年	14,000			14,000	2.29%/3.00%	363.20	363.20
2029 年	14,000			14,000	2.29%/3.00%	363.20	363.20
2030 年	14,000			14,000	2.29%/3.00%	363.20	363.20
2031 年	14,000		14,000	0	2.29%/3.00%	363.20	14,363.20
合 计		14,000	14,000			2,542.40	16,542.40

### （四）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 52,044.00 万元，融资本息合计 16,542.40 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 3.15。



表 5： 项目本息覆盖倍数表

(单位：万元)

融资方式	借贷本息支付			项目净 现金流入
	本 金	利 息	本息合计	
本次发行债券	6,000.00	1,260.00	7,260.00	52,044.00
已发行债券	8,000.00	1,282.40	9,282.40	
后续拟发行债券			0.00	
银行贷款			0.00	
融资合计	14,000.00	2,542.40	16,542.40	
覆盖倍数	3.15			

#### 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、经济风险

通货膨胀是影响项目建设的一个主要风险,通货膨胀可使建筑材料和人工费超过预算,从而加大项目的投资。

## 2、自然风险

自然风险主要是指地震、自然气候条件的变化而引起洪水等自然灾害。

## 3、工程工期风险

鉴于项目目前准备阶段和实施过程中,虽然准备充足,但仍有很多不确定问题存在,诸如项目建设用地的地质详勘尚未详细进行、项目施工进度尚未制定详细计划等均将影响项目的建设工期;此外,项目管理手段及效率也会影响项目本身的建设工期。正常情况下,该风险程度一般。

## 4、工程质量风险

能够产生项目工程质量问题的原因主要来自于项目管理水平、设计任务书的条件深度、设计质量和施工企业的质量管理水平、技术手段和能力,也来自于工期紧张可能造成的非正常施工操作,以及项目所需各种材料的品质保证。正常情况下,该风险程度一般。

## (二) 与项目收益相关的风险

### 1. 数量达不到预期风险

从《土地出让收益测算表》可知,项目收益对数量较为敏

感，如果项目实施后未能按照预测腾空土地用于出让，将会对项目的收益带来一定风险。

## 2. 价格达不到预期风险

从《土地价格预测增速预测表》、《地价测算表》可知，项目收益对价格较为敏感，如果项目实施后未能按照预测地价出让土地，将会对项目的收益带来一定风险。

## 3. 成本增加风险

从《土地出让成本估算表》可知，项目土地出让成本包含房屋补偿费、周转补偿费，如果项目实际发生成本与测算存在偏差，以及存在尚未考虑到的成本因素，将会对项目的收益带来一定风险。

由于项目预测期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

# 六、项目事前绩效评估

## （一）项目概况

泰安市东平县东平街道赤脸店社区城市棚户区改造项目（一期）主管部门为东平县财金投资集团有限公司，项目单位为东平贯中园城乡开发建设有限公司，估算总投资 51,617 万元，计划申请发行专项债券资金 14,000 万元用于项目建设，其中本期申请发行专项债券 6,000 万元。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

#### （1）符合国家产业政策

经查找《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修正），该项目不属于鼓励、限制和淘汰类，且符合国家有关法律、法规和政策规定，为允许类产业。项目的建设可以改善群众居住、生活条件，促进社会文明快速健康发展，符合国家产业政策。

《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）指出：“房地产开发项目：保障性住房和普通商品住房项目维持 20% 不变，其他项目由 30% 调整为 25%”。本项目资本金比例为 20%，符合该文件的要求。

#### （2）符合国家和地区发展规划

《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》第三十五章“提高住房保障水平”第二节中指出：“加大保障性住房供给，强化各级政府责任，加大保障性安居工程建设力度，基本解决保障性住房供应不足的问题。加快各类棚户区改造，规范发展经济适用住房。建立稳定投入机制，加大财政资金、住房公积金贷款、银行贷款的支持力度，引导社会力量参与保障性住房建设运营。”



《山东省国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》将城镇棚户区住房改造 180 万套作为约束性指标列入“十三五”时期经济社会发展主要指标。并要求，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。

《泰安市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》将城镇棚户区住房改造 5 万套作为约束性指标列入“十三五”时期经济社会发展主要指标。并要求，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。

《东平县国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》对“房地产业”提出：加大棚户区改造等保障性住房建设力度，实现保障性住房全覆盖。培育支持与之相关的社区服务、养老托幼服务、物流配送服务、家政服务等产业的发展，提升居住环境，吸引更多的农村人口向城镇转移。“精心打造高品质城区”章节提出，主攻社区提速，加快城乡一体化进程。认真编

制好新型社区建设规划，既要立足实际、循序渐进，又要突出重点、宜者先行，要认真研究和利用国家相关政策，把社区建设与新型城镇化、城市棚户区改造和扶贫攻坚相结合，抢抓机遇，用好政策，切不可坐失良机。

该项目建设用地通过国有土地出让取得，符合土地管理相关法律法规和《东平县土地利用总体规划》，用地合理，权属明确。工程符合国家、地方发展规划和土地利用总体规划的要求。

### （3）符合国家、地方棚户区改造政策要求

衣食住行是社会日常生活中的四件大事，在衣食无忧之后，“住”在人们心中的分量越来越重，必将成为今后人们的消费重点。随着城市化进程的加快，城市人口数量不断增加。应该看到的是，城市中相当部分人口仍处于中低收入阶层，部分低收入人群住房需求迫切但住房购买力弱，这需要大量的保障性安居住房建设作为城市建设事业发展的支撑，从而促进低收入人群自住性安居消费，实现城市经济社会和谐发展。

棚户区改造是重大的民生工程和发展工程，是我国当前推进城市住房建设事业发展的重要举措，其在促进城市经济社会和谐发展中具有多方面的作用。随着城市化进程的加快，城市人口数量的增加，城市人均建设用地将越来越紧张。城市对原

有的棚户区进行改造开发，不仅能够推动城市保障性安居工程建设，改善城市中低收入家庭的住房条件，还可以使用好部分城市存量建设用地，这也将为提高城市住房的有效供给、促进房地产业的健康发展产生积极的作用。

党和政府十分重视棚户区改造建设，将其作为改善城市中低收入家庭住房的重要举措之一。2007年8月7日，《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）颁布，该文件提出加快集中成片棚户区的改造的实施原则：对集中成片的棚户区，城市人民政府要制定改造计划，因地制宜进行改造。2008年以来，全国各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。2011年1月36日，国务院办公厅下发《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，该文件针对性地提出，加大保障性安居工程建设力度。2013年6月26日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，研究部署加快棚户区改造，促进经济发展和民生改善，本次会议将城市棚户区改造提升到新的战略发展高度：“开展棚户区改造不但能实现城市中低收入群众改善生活的愿望，而且能形成新的经济增长点，既稳增长、又调结构，既利当前、又利长远，让群众特别是困难群众得到更多实惠，扩大



国内有效需求。”

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。该文件要求，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。文件提出了棚户区改造的总体要求和基本原则，从“加大政策支持力度”“提高规划建设水平”“加强组织领导”等方面强调棚户区改造的保障措施：加强政策支持力度，一是多渠道筹措资金（加大各级政府资金支持、加大信贷支持、鼓励民间资本参与改造、规范利用企业债券融资、加大企业改造资金投入），二是确保建设用地供应，三是落实税费减免政策，四是完善安置补偿政策；提高规划建设水平，一是优化规划布局，二是完善配套基础设施建设，三是确保工程质量安全；加强组织领导，一是强化地方各级政府责任，二是明确各部门职责，三是加强监督检查。其中，对于“加大信贷支持”该文件提出：“各银行业金融机构要按照风险可控、商业可持续原则，创新金融产品，改善金融服务，积极支持棚户区改造，增加棚户区改造信贷资金安排，向符合条件的棚户区改造项目提供贷款。各地区要建立健全棚户区改造贷款还款保障



机制，积极吸引信贷资金支持。”

《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》要求，“健全住房供应体系。对城镇低收入和中等偏下收入住房困难家庭，实行租售并举、以租为主，提供保障性安居工程住房，满足基本住房需求。”

《山东省安康居住工程实施方案》提出：针对社会不同收入家庭、不同购房对象的住房需求，建立和完善普通商品住房、经济适用住房、廉租住房等多层次、多渠道、多形式的住房供应体系，重点解决中低偏下收入和最低收入居民家庭的住房困难，逐步提高城市居民住房水平。

为加快推进城市现代化建设，提升城市形象和品位，推进富民强市、建设幸福泰安，泰安市就加快实施城市片区开发建设提出了《泰安市人民政府关于实施城市片区开发建设的意见》（泰政发〔2012〕31 号），该项目建设，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，将加快片区改造与完善住房保障体系、棚户区改造和社区建设相结合，进一步提高基础设施和公共服务设施建设水平，明显改善居民住房条件，符合城市片区开发的各项要求。

根据《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）精神，泰安市出台了《泰安市人民政府关于进一步加强城镇棚户区改造工作的意见》（泰政发〔2016〕10号），提出，到2020年底前，基本完成棚户区改造工作。

本项目为棚户区改造建设，符合各级政府有关保障性住房建设事业发展的要求，项目的建设有利于提高区域保障性住房的有效供给，是实实在在的民生工程。

（4）项目建设是满足农民基本生产、生活条件的需要

创建整洁、舒适、文明的生活环境，是广大农民群众的迫切要求和强烈愿望，也是新农村建设紧迫而现实的任务。本次项目将大力加强农村人居环境治理，切实改变村容脏乱差的落后状况。

同时，农村基础设施是农民赖以生存和发展的必备条件，加强农村基础设施建设非常必要。项目区的农村基础设施条件非常落后，没有污水处理设施和完善的排水系统，生活污水随意泼洒，造成环境污染。供电线路短、线径小、覆盖范围小，供电可靠性低，时有电压不稳及停电现象发生，严重影响了居民的正常生产与生活，迫切需要建设。本项目通过加强公共卫生设施、污水处理设施等基础设施建设，着眼于方便群众生产生活，努力实现乡村面貌的新变化。

### (5) 项目建设是构建社会主义和谐社会的重要基础

社会和谐离不开农村的社会和谐。当前，我国农村社会关系总体是健康、稳定的，但也存在一些不容忽视的矛盾和问题。本项目通过棚户区改造，推进社会主义新农村建设，加快农村经济社会发展，有利于更好地维护农民群众的合法权益，缓解农村的社会矛盾，减少农村不稳定因素，为构建社会主义和谐社会打下坚实基础。

本次工程能够使当地群众从根本上摆脱自己赖以生存的恶劣环境，为群众提供新的生存空间，创造新的发展环境，能够为居民提供较好的教育、医疗、卫生条件，提高人口素质，增强自我发展意识和能力，最终实现人民群众的全面发展。

### 2、项目实施的公益性

泰安市一直积极稳妥地推进绿色建筑发展，2013年市政府出台了《关于积极推进绿色建筑发展的实施意见》，对发展绿色建筑做出了部署，要求政府投资或以政府投资为主的机关办公建筑、公益性建筑、保障性住房项目及大型公共建筑，全面执行绿色建筑标准，在加快绿色建筑发展方面率先突破，引导星级绿色建筑规模化发展开始，到2016年在县城及以上城市规划区的民用建筑一律执行绿色建筑标准。本次建筑从规划设计到建设使用，应按达到绿色建筑一星级标准设计建

设，起到引导示范作用。

### 3、项目实施的收益性

本项目为民生工程、公益性项目，项目实施不以盈利为目的，项目收益能够保障项目正常运营及债券本息偿还。经测算，本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 52,044.00 万元，融资本息合计 16,542.40 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 3.15。

### 4、项目投资建设合规性

2019 年 10 月 5 日，东平县行政审批服务局出具《关于泰安市东平县东平街道赤脸店社区城市棚户区改造项目（一期）的核准意见》（东审批（建设立项）〔2019〕45 号），同意东平贯中园城乡开发建设有限公司建设泰安市东平县东平街道赤脸店社区城市棚户区改造项目（一期），项目代码：2019-370923-70-02-066190，并核准了项目建设地点、建设内容及规模、投资概算和建设期限等。

### 5、项目成熟度

#### （1）项目建设的客观条件

近年来，东平县围绕县委县政府提出的“生态东平、宜居家园”战略部署，切实转变经济增长方式，拓展城乡经济发展新空间，促进集约集聚发展，在城市棚户区改造、土地流转、



新社区建设、新城镇推进、基础设施完善、公共服务配套、社会保障健全等方面进行大胆创新和突破,为逐步形成统筹城乡发展新体制、新机制积累了丰富的工作经验,奠定了厚实的工作基础。同时,也为本项目的实施创造了较好的客观条件。

## (2) 项目实施的资源条件

本项目拆迁安置范围,是根据东平县城市总体规划确定的。项目实施将严格遵循“以人为本、合理规划、经济可行、和谐发展”的原则上,充分尊重改造区居民的意愿,在认真借鉴有关棚户区改造操作经验的基础上,结合各个片区的实际情况综合考虑。同时,在仔细测算、规划拆迁成本、流转收益、建设新社区、土地集约经营方案的基础上,充分考虑被改造居民的生活、收入、就业等涉及人民群众切身利益等问题。

## 6、项目资金来源和到位可行性

在泰安市棚户区改造和廉租住房保障规划中明确指出:“对于城市棚户区改造,要采取财政补助、银行贷款、企业支持、群众自筹、市场开发等办法多渠道筹集资金。”本棚户区改造项目,是泰安市、东平县关于开展城市棚户区改造,节约集约用地的重点项目,因此,从资金角度看,是属于政策支持、政府鼓励的项目。

## 7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目《可行性研究报告》以及相关基础数据测算，未发现项目中关于项目收入、成本、收益预测存在明显的偏差。项目的收入、成本、收益进行预测，预测数据较为合理。

#### 8、债券资金需求合理性

本项目总投资 51,617 万元，其中申请专项债券 14,000 万元，其余资金由建设单位自筹，自有资金占项目总投资的 72.88%。根据《国务院关于加强固定资产项目资本金管理的通知（国发〔2019〕26 号）》，项目最低资本金比例为 20%，本项目资本金比例远远大于 20%，符合国务院对资本金的规定，且融资中的专项债券专项用于项目建设，符合专项债券的支持方向，因此，本项目债券资金需求合理。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

目偿债计划可行，偿债风险有政府财政予以保障。项目偿债风险点在于项目是否可行根据预测事项实施，同时存在预测数据与实际发生存在偏差的风险。为降低风险发生，应严格按照计划进行项目的工程建设及后期土地收储工作，确保偿债计划的顺利实施。

#### 10、绩效目标合理性

根据《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10 号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管

理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）、《山东省政府专项债券项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号）、《泰安市市级政策和项目预算事前绩效评估管理办法》（泰财预〔2019〕29号）等文件要求设置项目绩效目标，绩效目标的设置合理、明确。

### （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 52,044.00 万元，融资本息合计 16,542.40 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 3.15，符合专项债券发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款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。