

## 无棣县保障性租赁住房项目实施方案

项目单位：无棣县棣信产业投资集团有限公司

主管部门：无棣县住房和城乡建设局

财政部门：无棣县财政局

2025年10月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

无棣县保障性租赁住房项目

### （二）立项单位

单位名称：无棣县棣信产业投资集团有限公司

单位类型：有限责任公司（国有独资）

办公地址：山东省滨州市无棣县棣丰街道海丰十六路财政局六楼

单位简介：无棣县棣信产业投资集团有限公司成立于2020年12月29日，注册资本120000万元，法定代表人李鹏。经营范围包括一般项目：创业投资（限投资未上市企业）；以自有资金从事投资活动；住房租赁；非居住房地产租赁；新能源原动设备销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；新兴能源技术研发；太阳能发电技术服务；发电技术服务；发电机及发电机组销售；工程管理服务；太阳能热发电装备销售；光伏设备及元器件销售；发电机及发电机组制造；集中式快速充电站；配电开关控制设备销售。（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）许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务；建设工程施工；供电业务。（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）。

### （三）项目规划审批

项目于2024年12月13日取得山东省建设项目备案证明，项目代码2412-371623-04-05-159920。

### （四）项目规模与主要建设内容

项目拟收购已建成可直接用作保障性租赁住房运营的棣东公寓1号楼和2号楼。户型面积包括60平方米和90平方米，其中60平方米的共计120套，90平方米的共计120套。

### （五）项目建设期限

项目建设期为2025年1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）《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）；

（3）《产业结构调整指导目录（2024年本）》；

（4）《城市居住规划设计规范》；

（5）《山东省高品质住宅开发建设指导意见》；

（6）《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》；

(7) 《山东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（鲁政办发〔2021〕17号）；

(8) 《滨州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

(9) 滨州市住房和城乡建设局等部门关于印发《关于促进全市住房领域消费的实施意见》的通知（滨建房字〔2025〕1号）；

(10) 滨州市住房和城乡建设局等部门关于印发《滨州市发展保障性租赁住房实施意见》的通知（滨建房字〔2022〕15号）；

(11) 滨州市人民政府办公室关于印发《滨州市深入推进新型城镇化实施方案》的通知（滨政办字〔2022〕46号）；

(12) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

(13) 《山东省安装工程概算定额》（2018版）；

(14) 《山东省建设工程概算费用编制规定》（2018版）；

(15) 《山东省建筑工程概算定额》（2018版）；

(16) 其他有关基础资料。

## （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12138.18万元。其中，项目单位自有资金2538.18万元，本期拟发行专项债券9600.00万元。

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	12138.18	100%	
一、资本金	2538.18	20.91%	
（一）自有资金	2538.18	20.91%	
（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）	9600.00	79.09%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	9600.00	79.09%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

## 三、项目预期收益、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	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	35,979.07	-	1,209.38	1,209.38	1,209.38	1,209.38
经营活动支出	B	2,191.25	-	65.97	65.97	65.97	65.97
支付的各项税费	C	5,590.44	-	190.77	190.77	190.77	190.77
经营活动现金净流量	D=A-B-C	28,197.38	-	952.64	952.64	952.64	952.64
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	12,138.18	12,138.18	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-12,138.18	-12,138.18	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	2,538.18	2,538.18	-	-	-	-
专项债券	I	9,600.00	9,600.00	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	9,600.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	12,960.00	-	432.00	432.00	432.00	432.00
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	-10,421.82	12,138.18	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00
四、期初现金	P		-	-	520.64	1,041.29	1,561.93
期内现金变动	Q=D+G+O	5,637.38	-	520.64	520.64	520.64	520.64
五、期末现金	R=P+Q	5,637.38	-	520.64	1,041.29	1,561.93	2,082.58

表2项目资金测算平衡表（续表）（单位：万元）

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,209.38	1,209.38	1,209.38	1,209.38	1,209.38	1,209.38
经营活动支出	B	65.97	68.68	68.68	68.68	68.68	68.68
支付的各项税费	C	190.77	190.08	190.08	190.08	190.08	190.08
经营活动现金净流量	D=A-B-C	952.64	950.62	950.62	950.62	950.62	950.62
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	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本息	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
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	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00
四、期初现金	P	2,082.58	2,603.22	3,121.84	3,640.45	4,159.07	4,677.69
期内现金变动	Q=D+G+O	520.64	518.62	518.62	518.62	518.62	518.62
五、期末现金	R=P+Q	2,603.22	3,121.84	3,640.45	4,159.07	4,677.69	5,196.30

表2项目资金测算平衡表（续表）（单位：万元）

项目/年度	公式	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,209.38	1,209.38	1,209.38	1,209.38	1,209.38	1,209.38
经营活动支出	B	71.67	71.67	71.67	71.67	71.67	74.95
支付的各项税费	C	189.32	189.32	189.32	189.32	189.32	188.49
经营活动现金净流量	D=A-B-C	948.39	948.39	948.39	948.39	948.39	945.93
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	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
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	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00
四、期初现金	P	5,196.30	5,712.69	6,229.08	6,745.47	7,261.85	7,778.24
期内现金变动	Q=D+G+O	516.39	516.39	516.39	516.39	516.39	513.93
五、期末现金	R=P+Q	5,712.69	6,229.08	6,745.47	7,261.85	7,778.24	8,292.18



表2项目资金测算平衡表（续表）（单位：万元）

项目/年度	公式	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,209.38	1,209.38	1,209.38	1,209.38	1,209.38	1,209.38
经营活动支出	B	74.95	74.95	74.95	74.95	78.57	78.57
支付的各项税费	C	188.49	188.49	188.49	188.49	187.58	187.58
经营活动现金净流量	D=A-B-C	945.93	945.93	945.93	945.93	943.24	943.24
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	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
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	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00
四、期初现金	P	8,292.18	8,806.11	9,320.05	9,833.98	10,347.91	10,859.15
期内现金变动	Q=D+G+O	513.93	513.93	513.93	513.93	511.24	511.24
五、期末现金	R=P+Q	8,806.11	9,320.05	9,833.98	10,347.91	10,859.15	11,370.39

表2项目资金测算平衡表（续表）（单位：万元）

项目/年度	公式	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,209.38	1,209.38	1,209.38	1,209.38	1,209.38	1,209.38
经营活动支出	B	78.57	78.57	78.57	82.54	82.54	82.54
支付的各项税费	C	187.58	187.58	187.58	186.57	186.57	186.57
经营活动现金净流量	D=A-B-C	943.24	943.24	943.24	940.27	940.27	940.27
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	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
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	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00
四、期初现金	P	11,370.39	11,881.62	12,392.86	12,904.10	13,412.37	13,920.64
期内现金变动	Q=D+G+O	511.24	511.24	511.24	508.27	508.27	508.27
五、期末现金	R=P+Q	11,881.62	12,392.86	12,904.10	13,412.37	13,920.64	14,428.91

表2项目资金测算平衡表（续表）（单位：万元）

项目/年度	公式	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—		
经营活动收入	A	1,209.38	907.04
经营活动支出	B	82.54	61.90
支付的各项税费	C	186.57	112.93
经营活动现金净流量	D=A-B-C	940.27	732.20
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	-	9,600.00
偿还银行借款本金	L	-	-
支付债券利息	M	432.00	432.00
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	-432.00	-10,032.00
四、期初现金	P	14,428.91	14,937.17
期内现金变动	Q=D+G+O	508.27	-9,299.80
五、期末现金	R=P+Q	14,937.17	5,637.38

## （二）应付本息情况

本期拟发行9600.00万元，拟发行期限为30年，利率为4.50%，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。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
2025年	-	9,600.00	-	9,600.00	4.50%	-	-
2026年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2027年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2028年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2029年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2030年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2031年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2032年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2033年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2034年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2035年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2036年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2037年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2038年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2039年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2040年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2041年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00

2041年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2042年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2043年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2044年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2045年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2046年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2047年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2048年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2049年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2050年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2051年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2052年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2053年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2054年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2055年	9,600.00	-	9,600.00	-	4.50%	432.00	10,032.00
合计		9,600.00	9,600.00			12,960.00	22,560.00

### （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28,197.38万元，融资本息合计22,560.00万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.25。

### 四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位无棣县棣信产业投资集团有限公司（包括项目管理单位无棣县住房和城乡建设局）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（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、政策风险

政策风险主要指国内外政治经济条件发生重大变化或者政策调整，项目原定目标难以实现的可能性。项目是在一个国家或地区的社会经济环境中存在的，由于国家或地方各种政策，包括经济政策、技术政策、产业政策等，涉及税收、金融、环保、投资、土地、产业等政策的调整变化，都会对项目带来各种影响。

#### 2、融资风险

本项目的资金来源包括项目单位自有资金及发行地方政府专项债券，若专项债发行进度延迟或额度调整，可能导致资金到位不及时，影响收购进程，导致保障性租赁住房不能及时投入使用，项目存在部分资金落实的风险。

#### 3、组织管理风险

组织管理风险是指由于项目管理模式不合理、项目内部组织不当等，导致项目出现问题、项目不能按期完成造成损

失的可能性。保障性租赁住房需具备专业的资产管理和服务体系，若团队缺乏相关经验可能导致成本超支或服务质量不达标；同时，项目涉及与政府部门的频繁协调，若沟通机制不完善易出现审批延迟或政策执行偏差。

## （二）与项目收益相关的风险

### 1、市场风险

保障性租赁住房的供需平衡易受区域经济波动影响，若当地产业升级乏力或人口流入放缓，可能导致长期出租率下滑；

同时，租金价格受政策严格管控，缺乏随行就市的调整空间，实际收益可能被侵蚀。此外，同类项目集中入市或市场化长租公寓降价竞争，将进一步分流客源，增加空置风险。

### 2、运营风险

运营风险是指项目在运营过程中可能遇到的各种挑战，保障性租赁住房需持续符合安全、环保等动态监管标准，设施维护和能耗成本可能超预期增长；租户群体流动性高且需求多样，若缺乏精细化管理系统，易导致维护响应滞后、投诉率上升等问题；项目在运营期间不注重安全风险的管理，有可能会发生人员火灾、爆炸等重大安全事故，这些因素可能影响项目的经济效益。

## 六、项目事前绩效评估

## （一）项目概况

无棣县保障性租赁住房项目主管部门为无棣县住房和城乡建设局，项目单位为无棣县棣信产业投资集团有限公司，本次拟申请专项债券9600.00万元用于项目建设。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

#### （1）项目有助于保障居民住房需求

当前新市民与青年人面临“住房难、住房贵”痛点，市场中小户型、低租金合规租赁住房供给不足，多数人被迫选择条

件差、隐患大的房源。项目收购的棣东公寓，拥有60平方米和90平方米各120套的户型，能适配不同规模保障群体需求，且已建成可直接运营，无需漫长建设周期，可快速填补区域保障性租赁住房供给空白，让符合条件群体尽快获得合规、有品质的居住环境，缓解其居住过渡成本，切实保障“住有所居”。

#### （2）项目顺应国家保障性租赁住房政策导向

国家政策明确要求多渠道增加保障性租赁住房供给，优先利用存量住房，项目收购已建成公寓，响应“存量盘活、集约利用”政策导向，是国家政策的直接落地实践。同时，项目240套房源能为地方完成年度保障性租赁住房供给目标提供关键支撑，助力政府履行民生保障职责。此外，项目拟



用政府专项债作为资金来源之一，契合专项债对保障性租赁住房的支持政策，可盘活资金、降低项目成本，保障“低租金”运营可持续，实现政策资金高效利用。

### （3）项目有助于优化住房市场结构

当前城市租赁市场存在结构性失衡，高端房源价格高、中低端合规房源少，呈现两极分化。棣东公寓作为保障性租赁住房，租金低于同地段同品质市场房源，且合规性有保障，能填补“中低租金合规房源”空白，缓解保障群体租房困境。240套房源投入市场，可增加区域租赁住房总供给，抑制租金非理性上涨，充当“租金稳定器”。同时，其规范化运营模式还能为区域租赁市场提供样本，倒逼市场化机构提升服务、规范运营，推动租赁市场从粗放型向规范化转型。

### （4）项目能够助力城市长期竞争力提升

住房是城市吸引和留住人口的基础，本项目提供的低租金住房可降低劳动力居住成本，帮助企业留住蓝领工人、基层服务人员等，保障产业用工稳定，避免“用工荒”和企业用工成本增加。同时，稳定的居住保障能增强城市对新市民、青年人的吸引力，助力人口集聚，为消费升级、产业升级奠定基础，推动城镇化高质量发展。此外，项目实施后，政府可同步完善周边公交、医疗、教育等公共服务配套，提升保障群体居住便

利性，带动区域功能品质提升，形成“住房-配套-人口-产业”良性循环，增强城市长期竞争力。

## 2、项目实施的公益性

项目收购保障性租赁住房具有显著的社会公益性，能够响应民生需求，优化配置社会资源，促进长期公共利益。

随着城镇化进程加速，部分城市房价及租金水平持续攀升，中低收入群体面临较大的居住压力。项目通过收购现有公寓楼并定向转为保障性租赁住房，能够快速形成240套稳定房源，以低于市场水平的租金提供标准化居住服务，有效降低目标群体的生活成本，增强其城市归属感与发展韧性。这种对基本居住权的保障，不仅体现了社会公平正义，也有助于吸引并留住人才，为地方经济可持续发展提供人力资源支撑，具有深远的社会效益。

项目通过盘活存量资产实现社会资源的高效利用，避免了重复建设带来的资源浪费与环境压力。相较于新建保障房项目，收购成熟物业可缩短项目周期，立即投入运营，更快形成住房供给；同时减少建筑垃圾、能源消耗与碳排放，符合绿色低碳的发展理念。此外，项目通过专业化运营提升房屋使用效率与维护水平，延长资产使用寿命，防止因空置或管理不善造成的社会资源损耗，实现了经济性与环保性的统一。

项目有助于稳定区域租赁市场秩序，抑制租金非理性上涨，产生正外部性。保障性租赁住房的规模化供应能够增加市场整体供给，尤其在小户型集中领域形成价格参照系，缓解供需矛盾，间接平抑周边市场化租金水平，惠及更广泛的租房群体。这种调控作用有助于减少住房市场的投机空间，促进“租购并举”住房制度的落实，推动房地产行业向居住属性回归。

项目通过提供稳定、安全的居住环境，有助于提升社区治理水平与社会和谐度。保障性租赁住房通常实行统一的准入审核、租金管理和物业服务，能够避免群租等乱象，改善社区生活环境与安全状况；同时，租户结构的稳定性有利于促进邻里关系与社区融合，减少因居住问题引发的社会矛盾，增强社会凝聚力和稳定性。

因此，项目不是单纯的商业投资行为，而是以社会需求为导向、以资源优化为手段、以民生改善为目标的公益性举措。其实施不仅直接惠及特定群体，更通过多层次的正向溢出效应，促进住房市场的健康运行与社会整体福利的提升，充分体现了项目的公共产品属性和社会价值。

### 3、项目实施的收益性

项目建成后，将显著提升区域保障性租赁住房供给规模与服务品质，直接为新市民、青年人等群体提供租金稳定、设施完善的居住空间，有效缓解其住房压力并增强城市归属

感；同时通过专业化运营抑制周边租金非理性上涨，促进租赁市场平稳健康发展，并为企业带来长期稳定的现金流收益与政策红利，实现社会效益与经济可持续性的有机统一。

本项目运营收入主要包括保障性租赁住房租赁收入、停车位收入、物业管理收入、充电桩收入、广告位租赁收入等。

#### 4、项目投资合规性

##### （1）项目符合国家的产业政策

为深入贯彻党的二十大精神，落实中央财经委第一次会议部署，适应产业发展新形势新任务新要求，加快建设现代化产业体系，国家发展改革委牵头会同相关部门共同修订形成《产业结构调整指导目录（2024年本）》。该目录由鼓励、限制和淘汰三类产业组成。本项目为无棣县保障性租赁住房项目，属于鼓励类“二十二、城镇基础设施”“城市品质提升和住房保障：保障性住房（含保障性租赁住房）建设、运营和管理”，属于国家鼓励类的项目，符合产业政策要求。

##### （2）符合《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》要求

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要和2035年远景目标纲要》提出：完善财政转移支付与农业转移人口市民化挂钩相关政策，提高均衡性转移支付分配中常住人口折算比例，中央财政市民化奖励资金分配主

要依据跨省落户人口数量确定。建立财政性建设资金对吸纳落户较多城市的基础设施投资补助机制，加大中央预算内投资支持力度。调整城镇建设用地年度指标分配依据，建立同吸纳农业转移人口落户数量和提供保障性住房规模挂钩机制。根据人口流动实际调整人口流入流出地区教师、医生等编制定额和基本公共服务设施布局。依法保障进城落户农民农村土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权，建立农村产权流转市场体系，健全农户“三权”市场化退出机制和配套政策。

（3）符合《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》

《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》提出：完善住房保障体系。坚持房子是用来住的不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让人民群众住有所居。坚持因城施策，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。培育发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。增加保障性住房供给，有效解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅

房屋改建为保障性租赁住房。改革完善住房公积金制度，健全缴存使用管理和运营机制。

（4）项目符合《滨州市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》

《滨州市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》提出，完善住房供应体系，规划高、中、低档住宅建设，继续加大廉租房和公租房建设力度，满足不同阶层对住房的需求，吸引各类人才到滨州城区定居落户。支持企业利用闲散土地建设公租房。鼓励和支持住房租赁消费，培育和发展住房租赁市场，建立购租并举的住房制度，多措并举加大租赁房源供应。进一步拓宽城镇住房保障范围，增加保障渠道、完善保障方式。把握“房住不炒”原则，坚持住房的居住属性，增加供应与支持消费并行、盘活存量与优化增量并举，规范房地产市场发展。深入推进“渤海红色物业”建设，提升物业服务水平。坚决防范化解房地产市场风险。

（5）项目符合《滨州市主城区住房发展“十四五”规划》

《滨州市主城区住房发展“十四五”规划》提出，以“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”为发展目标，以政府为主提供基本保障、以市场为主满

足多层次需求，建立“可预期、可负担、可选择、可宜居、可持续”的住房发展体系。项目建设符合规划政策导向。

#### 5、项目成熟度

项目主要为保障性租赁住房公寓购置，目前公寓已建设完成，满足直接入住条件。项目建设规模合理，建设项目与周围环境相协调，实施方案切实可行，投资规模合理，综合考虑多方面的因素，本项目的建设实施是必要的，也是可行的。

本项目已取得立项文件，建设条件完备，建设单位资金充足，本项目成熟度较高。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资12138.18万元，其中2538.18万元由项目单位自筹解决，拟申请专项债9600.00万元。

项目建设内容合理，实施方案切实可行，符合国家和省市相关规划、政策要求，资金筹措方式较为合理，风险可控。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目严格按照相关规划、标准要求，依据企业的经营经验，同时结合同行业其他企业，准确预估定价，并对运营期需要的工资薪酬、营业费用等进行合理分析，项目收益点符合市场需求，收益预测较为合理。

#### 8、债券资金需求合理性

本项目地方政府专项债券需求9600.00万元，占总投资79.09%，符合发债项目资金比例有关规定。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目拟申请债券融资9600.00万元，利率均按4.50%测算，偿还期内债务累计还本付息金额22,560.00万元，其中还本9600.00万元，还息12960.00万元，还款方式为每半年付息，到期一次性偿还本金。

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流为28,197.38万元，融资本息合计22,560.00万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.25，表明本项目具有较强的偿债能力。

因此，从偿债能力上分析，本项目具有较强的偿债能力，当地财政也可负担，并且不会引发地方政府隐性债务等情况。

#### 10、绩效目标合理性

①项目收购的棣东公寓1号楼、2号楼包含60平方米和90平方米两种户型，且每种户型各120套，总计240套保障性租赁住房，这一规模与当前城市保障性住房需求结构高度匹配。60平方米户型可满足单身青年、新婚家庭等小型家庭的过渡性住房需求，是保障性租赁住房的核心服务对象；90平方米户型则针对三口之家、三代同堂等中型家庭，填补了市场上“改善型保障住房”的供给缺口，两类户型既能覆盖不同家庭结构的住房需求，又避免了单一户型导致的需求错配问题。



②项目收购已建成可直接运营的公寓，无需额外投入建设期成本与时间，能够快速实现运营，提升住房供给效率。一方面，已建成物业可省去规划审批、工程建设等环节，预计收购完成后即可进行租户筛选与入驻流程，能够更快响应短期住房保障需求；另一方面，60平方米与90平方米户型均为市场接受度较高的主流户型，空间布局规整、功能分区合理，无需大规模改造即可满足居住标准，不仅降低了运营前期的改造投入成本，还能减少因改造导致的空置损失，具备较强的可行性。

③当前国家及地方层面均明确要求保障性租赁住房需聚焦“保障基本居住需求、缓解住房供需矛盾、促进房地产市场平稳健康发展”的核心目标，而本项目的绩效目标设定与这一政策导向高度契合，具备明确的政策合理性。

综上所述，本项目可实现目标合理可行。

### （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28,197.38万元，融资本息合计22,560.00万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.25，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，保证本项目的顺利实施。

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。