

# 汶泉片区人居环境改善项目（汶新佳苑）二期 实施方案

项目单位：潍坊建元城建开发有限公司

财政部门：潍坊高新区财政金融局

2025 年 4 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

汶泉片区人居环境改善项目（汶新佳苑）二期

### （二）立项单位

项目立项单位名称：潍坊建元城建开发有限公司

项目单位简介：潍坊建元城建开发有限公司成立于 2020 年 06 月 22 日，注册地位于山东省潍坊高新区清池街道府东社区健康东街以北、潍安路以西创新大厦东北附楼 316 室，法定代表人为陈豹。经营范围包括许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；林木种子生产经营。（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；城市绿化管理；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；建筑防水卷材产品销售；门窗销售；建筑用金属配件销售；消防器材销售；水泥制品销售；五金产品零售；塑料制品销售；照明器具销售；农、林、牧、副、渔业专业机械的销售；销售代理；寄卖服务；树木种植经营；农业园艺服务；园艺产品种植；花卉种植。（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、备案证明

2021 年 11 月 19 日取得山东省建设项目备案证明（项目代码：2111-370791-04-01-577674）。

## 2、环评

2021 年 11 月 18 日取得潍坊市生态环境局高新分局出具的“关于对汶泉片区人居环境改善项目（汶新佳苑）二期环评情况的说明”，说明项目不纳入环境影响评价管理。

## 3、节能承诺

2021 年 11 月 19 日潍坊建元城建开发有限公司出具“不单独进行节能审查的固定资产投资项项目能耗说明和节能承诺”。

## 4、建设用地规划许可证

2021 年 12 月 2 日取得《建设用地规划许可证》（地字第 3707002021G0030 号）。

## 5、不动产证

2021 年 12 月 7 日取得不动产权证：鲁（2021）潍坊市奎文区不动产权第 0092899 号。

## 6、建筑工程施工许可证

2022 年 3 月 4 日取得《建筑工程施工许可证》（编号 370706202203040101 号）、（编号 370706202203040201 号）、（编号 370706202203040301 号）、（编号 370706202203040401 号），2022 年 4 月 25 日取得《建筑工程施工许可证》（编号

370706202204250101 号)

#### (四) 项目规模与主要内容

该项目位于汶泉片区，高新三路以东、桃园街以南，规划建设高层住宅 14 栋(其中：18 层住宅 12 栋，17 层住宅 2 栋)，总建筑面积 185737m<sup>2</sup>，地上建筑面积 133337m<sup>2</sup>，地下建筑面积 52400m<sup>2</sup>(其中地下车库：37888m<sup>2</sup>，地下储藏室：14512m<sup>2</sup>)。

#### (五) 项目建设期限

本项目工期为 2022 年 3 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、《产业结构调整指导目录(2024 年本)》
- 2、《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》
- 3、《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》
- 4、《潍坊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》
- 5、《投资项目经济咨询评估指南》。

### (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 75,000.00 万元，发行专项债券 30,000.00 万元，其中 2025 年申请专项债券 30,000.00 万元，本期拟发行专项债券 11,600.00 万元，后续拟发行专项债券 18,400.00 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	100.00%	
一、资本金	75,000.00	71.43%	
（一）自有资金	75,000.00		
（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）	30,000.00	28.57%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	11,600.00		
（三）后续拟发行专项债券	18,400.00		
（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	2032 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	120,869.75			52,722.38	-	-	-	-		68,147.37
经营活动支出	B	44,088.12			19,236.71						24,851.41
支付的各项税费	C	-								-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	76,781.63	-	-	33,485.67	-	-	-	-	-	43,295.96
二、投资活动产生的现金	—	-									
建设成本支出	E	105,000.00	55,434.78	49,565.22							
流动资金支出	F	-									
投资活动现金净流量	G=E-F	-105,000.00	-55,434.78	-49,565.22	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-									
资本金（自有资金）	H	75,000.00	55,434.78	19,565.22							
专项债券	I	30,000.00		30,000.00	-						
银行借款	J	-									
偿还债券本金	K	30,000.00									30,000.00
偿还银行借款本金	L	-									
支付债券利息	M	7,350.00		-	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00
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	67,650.00	55,434.78	49,565.22	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00	-31,050.00
四、期初现金	P		-	-	-	32,435.67	31,385.67	30,335.67	29,285.67	28,235.67	27,185.67
期内现金变动	Q=D+G+O	39,431.63	-	-	32,435.67	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00	12,245.96
五、期末现金	R=P+Q		-	-	32,435.67	31,385.67	30,335.67	29,285.67	28,235.67	27,185.67	39,431.63

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本期拟发行专项债券 11,600.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%；后续拟发行专项债券 18,400.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%；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
2025 年		30,000.00		30,000.00	3.50%	0.00	0.00
2026 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2027 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2028 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2029 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2030 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2031 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2032 年	30,000.00		30,000.00	-	3.50%	1,050.00	31,050.00
合计		30,000.00	30,000.00			7,350.00	37,350.00

## （三）本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖情况表（单位：万元）

按近三年 GDP 平均增长率的 100%计算的现金流覆盖情况

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	11,600.00	2,842.00	14,442.00	78,361.61
已发行债券				
后续拟发行债券	18,400.00	4,508.00	22,908.00	
银行贷款				
融资合计	30,000.00	7,350.00	37,350.00	
覆盖倍数	2.10			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 78,361.61 万元，融资本息合计 37,350.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.10。

按近三年 GDP 平均增长率的 90%计算的现金流覆盖情况

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	11,600.00	2,842.00	14,442.00	76,781.63
已发行债券				
后续拟发行债券	18,400.00	4,508.00	22,908.00	
银行贷款				
融资合计	30,000.00	7,350.00	37,350.00	
覆盖倍数	2.06			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 76,781.63 万元，融资本息合计 37,350.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.06。

按近三年 GDP 平均增长率的 80%计算的现金流覆盖情况

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	11,600.00	2,842.00	14,442.00	75,219.77
已发行债券				
后续拟发行债券	18,400.00	4,508.00	22,908.00	
银行贷款				
融资合计	30,000.00	7,350.00	37,350.00	
覆盖倍数	2.01			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 75,219.77 万元，融资本息合计 37,350.00 万元，项目净现金流覆盖融资本



息的覆盖倍数为 2.01。

#### **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**

技术风险：项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致运营过程中人员受伤。

工程风险：工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

##### **（二）与项目收益相关的风险**

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。

#### **六、项目事前绩效评估**

##### **（一）项目概况**

汶泉片区人居环境改善项目（汶新佳苑）二期，主管部门为潍坊高新区住房和城乡建设局，项目单位为潍坊建元城建开发有限公司，本项目拟申请发行专项债券 30,000.00 万元，其中 2025 年申请专项债券 30,000.00 万元，本期拟发行专项债券 11,600.00 万元，后续拟发行专项债券 18,400.00 万元。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

立项必要性主要从政策相关性、职能相关性、需求相关性等方面进行具体分析。

#### （1）政策相关性

##### 1) 国家层面政策相关性

《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》中指出：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、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。加快培育和发展住房租赁市场，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。加快住房租赁法规建设，

加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力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。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、管理和运行机制。

## 2) 省级层面政策相关性

《山东省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出：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。

### 3) 市级层面政策相关性

《潍坊市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出：建立健全住房保障体系，全面统筹保障房、人才公寓、商品房等居住布局、总量规模、结构比例与供需平衡，缓解新就业职工住房困难。加大旧村改造力度，依法做好征地拆迁与补偿安置工作，优先保障规划用地和资金，缩短拆迁安置过渡期，加强失地农民住房保障和社会保障。完善安置补偿政策，配套建设生活、生产及公共服务设施，探索物业经济、商铺租赁、便民市场等多种渠道，增加集体经济收入，营造良好的生活环境和公平公正的社会氛围。

综上，项目建设符合国家、省、市发展规划相关要求。

### (2) 职能相关性

潍坊建元城建开发有限公司成立于 2020 年 06 月 22 日，注册地位于山东省潍坊高新区清池街道府东社区健康东街以北、潍安路以西创新大厦东北附楼 316 室，法定代表人为陈豹。经营范围包括许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；林木种子生产经营。（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；城市绿化管理；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；建筑防水卷材产品销售；门窗销

售；建筑用金属配件销售；消防器材销售；水泥制品销售；五金产品零售；塑料制品销售；照明器具销售；农、林、牧、副、渔业专业机械的销售；销售代理；寄卖服务；树木种植经营；农业园艺服务；园艺产品种植；花卉种植。（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）

棚户区改造不仅是一项民生工程，同时是事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。项目的建设，可拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，因此发展潜力很大；可充分增加以服务业为主的第三产业基础。就业岗位，同时也是扩大居民消费最有效的途经。同时，由于房价上涨，已引起低收入者在内的普通百姓的不满，此举将有利于从供给的角度平抑房价，从需求的角度缓和社会矛盾。

### （3）需求相关性

#### ①经济需求分析

住房改善需求：棚户区居民多为低收入群体，住房条件普遍较差，存在结构简陋、抗震防火能力差、居住拥挤等问题。随着经济发展和居民生活水平的提高，这些群体对改善居住环境的需求日益迫切。棚改项目通过提供安全、舒适的住房，能够满足这部分群体的基本居住需求。

经济增长动力：棚改项目不仅能够有效解决低收入家庭的住房困难，还能带动相关产业的发展，如建筑业、家居装饰、家电销售等。这些产业的发展将进一步促进经济增长和就业增加。

城市形象提升：改造后的棚户区将成为城市的新亮点，提升城市整体形象和吸引力。这有助于吸引更多投资和人才流入城市，促进城市的可持续发展。

## ② 社会需求分析

社会稳定和谐：棚户区改造项目有助于改善城市低收入群体的居住条件，提高他们的生活质量和社会地位。这有助于促进社会和谐稳定，减少社会矛盾和冲突。

居民生活质量提升：通过改善基础设施和公共服务设施，如道路、供水、供电、燃气等，棚改项目能够显著提升居民的生活质量。这些设施的完善将使得居民的生活更加便捷和舒适。

政策导向和支持：政府高度重视棚户区改造工作，出台了一系列政策措施和资金支持，为棚改项目的顺利推进提供了有力保障。

## ③ 环境需求分析

生态环境改善：棚户区往往存在环境卫生差、基础设施落后等问题，严重影响了城市的生态环境质量。棚改项目通过拆

除破旧房屋、建设现代化住宅小区和配套设施等措施，可以显著改善棚户区的环境卫生和基础设施条件。

可持续发展：改造后的棚户区将更加注重绿化和环保措施的实施，提升城市的生态环境质量。这将有助于实现城市的可持续发展目标。

## 2、项目实施的公益性

### （1）解决了群众的现实困难

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，生活环境和状态都有了很大的改善。项目的实施改变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。

### （2）改变了城市的面貌，体现了人与环境的和谐发展

棚户区是城市卫生条件最差的地区，而棚户区改造是一个市容环境再造工程，改造以后的社区无论从环境方面还是从管理方面都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

### （3）化解了社会矛盾，促进了社会稳定

棚户区的改造，变无序为有序，不仅使棚户区居民的生存环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理，遏制犯罪的产生；人人有其屋，缓和了群众之间以及政府和群众之间的

矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

(4) 增强居民对政府的信任以及对城市发展建设自觉参与的热情，增强了居民对政府的信任。

棚户区改造的实施，棚户区的居民乔迁新居，实践了政府对于这部分社会群体的承诺，是一个树立政府形象的民心工程，增加了居民对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定了良好的群众基础。其次，加强了居民的自信并提高了对城市发展建设自觉参与的热情。棚户区的改造，改善了棚户区居民的生活环境，消除了他们的社会剥夺感，逐步改变了他们对于自己及城市发展的看法，改掉了以前的不良行为，重新开始了新的生活，对于自己的未来以及城市发展充满了信心。这些都体现了和谐社会的本质和以人为本的发展理念。

### 3、项目实施的收益性

汶泉片区人居环境改善项目（汶新佳苑）二期的建设及运营将带动相关产业链的发展。建筑材料的采购将刺激相关制造业的发展，这些产业链效应将进一步扩大项目的经济影响。项目主要收益来源为：腾空土地出让金。

### 4、项目建设投资合规性

本项目取得山东省建设项目备案证明，项目总投资额105000.00 万元。项目代码：2111-370791-04-01-577674。



## 5、项目成熟度

本项目所在地有良好自然条件、配套条件，以及政府的高度重视及支持、当地坚实的经济实力等均是本项目建设的有利条件。项目场址建设环境良好，具备建设条件。

## 6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 105,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 30,000.00 万元，占项目总投资的 28.57%，项目资本金 75,000.00 万元，建设单位自筹解决，占项目总投资的 71.43%。项目资金来源有保障。

资金风险对本项目属于一般风险项目在筹资过程中和建设过程中，各部门应当积极配合，减少项目风险的发生，并积极采取措施予以防范；本项目筹资风险认识较为全面。针对可能风险设定了具体应对措施，措施相对可行、有效。

## 7、项目收入、成本、收益预测合理性

经评估论证：本项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，现金流入、成本、收益预测合理。

## 8、债券资金需求合理性

本项目总投资 105,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 30,000.00 万元，占项目总投资的 28.57%，项目资本金 75,000.00 万元，建设单位自筹解决，占项目总投资的 71.43%。

## 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划明确，偿债资金来源有保障，因此偿债计划可行，依据《汶泉片区人居环境改善项目（汶新佳苑）二期可行性研究报告》，本项目的风险点为现金流不稳定导致的不能按时还本付息；为及时应对相关偿债风险的发生，项目制定了完善的招商营销计划，并计划聘用专业的运营管理团队进行项目后期的运营筹划工作；聘用专业的财务团队对项目运营过程中的财务情况进行全面把控，降低成本，将收益最大化。

## 10、绩效目标合理性

### （1）目标明确性

该项目绩效目标设定明确，基本覆盖了预期的产出及效益情况，与潍坊高新区长期规划目标、年度工作目标相一致；受益群体为拆迁区住户；绩效目标和指标设置与项目高度相关。

### （2）目标合理性

该项目绩效目标与项目预计解决的问题及现实需求相匹配；绩效指标分别从产出、效益和满意度三个方面进行细化、量化，指标值设置合理。

经专家论证，绩效目标设置与项目预计需要解决的问题相匹配，绩效目标有着一定的现实需求，绩效指标值设置合理，基本做到了量化、细化。

### （三）评估结论

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。

