

聊城市东昌府区郑官屯片区棚户区改造项目 实施方案

项目单位：聊城市民安控股建设有限公司

主管部门：聊城市东昌府区住房和城乡建设局

财政部门：聊城市东昌府区财政局



2023 年 01 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

郑官屯片区棚户区改造项目

(二) 立项单位

项目立项单位名称：聊城市民安控股建设有限公司

聊城市民安控股建设有限公司(历史名称聊城市民安置业有限公司，为国有企业)，统一社会信用代码91371500334366643W,类型:有限责任公司,法定代表人：王克宇，注册资本：22800.00 万元，成立日期：2015 年 04 月 08 日。公司登记机关:聊城市市场监督管理局。公司住所：聊城市陈口路 100 号锦绣香堤小区 12 号楼。经营范围：房地产开发经营(凭有效的资质证书经营)；建筑节能技术及新能源技术研发、技术推广服务。政府授权范围内的土地综合整治、棚户区改造、保障性住房建设、城镇化建设。(上述经营项目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

山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省国土资源厅于 2017 年 8 月 9 日联合下发了《关于公布 2018 年棚户区改造项目的通知》(鲁建住字〔2017〕20 号)，将郑官屯片区棚户区改造项目列入 2018 年棚户区改造计划；

聊城市民安置业有限公司委托山东恒和工程咨询有限公司出具了《聊城市民安置业有限公司郑官屯片区棚户区改造项目可行性研究报告》；

2018年4月16日，聊城市东昌府区发展和改革局出具《关于聊城市民安置业有限公司郑官屯片区棚户区改造项目核准的意见》（东昌发改审〔2018〕20号）；

2018年5月，聊城市自然资源和规划局环境保护局东昌府区分局出具《郑官屯片区棚户区改造项目环境影响报告表的批复》（聊东环审（2018）131号）；

2020年10月，取得聊城市自然资源和规划局颁发的编号为鲁（2020）聊城市不动产权第0065298号《不动产权证》。

（四）项目规模与主要建设内容

郑官屯片区棚户区改造项目主要包括郑官屯片区的拆迁补偿、土地平整和安置房建设。

拆迁补偿：拆迁合法建筑面积15.3万平方米，拆迁户数1099户。项目拆迁安置采用货币化安置和实物安置相结合的方式，其中：实物安置1044户，货币化安置55户。

土地平整：项目腾空土地22.95万 m^2 ，并进行土地整理。

安置房建设：项目安置区建设地点位于聊城市东昌府区松桂大街以南、清平路以北、平原路以东、博州路以西。安置区

占地 75112 平方米，总建筑面积 245185 平方米。地上建筑面积 186152 平方米，其中：住宅建筑面积 172072 平方米，公建建筑面积 14080 平方米。地下建筑面积 59033 平方米。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2018 年 5 月至 2023 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、相关类似工程实际工程费用；
- 3、现行投资估算的有关规定；
- 4、建设工程配套使用的取费标准和相关文件；
- 5、项目业主提供的其它相关资料。

（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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 57,008.38 万元，已发行专项债券 36,000.00 万元，本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，后续

拟发行专项债券 8,800.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比
估算总投资		
一、资本金	121,808.38	100.00%
（一）自有资金	57,008.38	46.80%
（二）专项债券	57,008.38	46.80%
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）	64,800.00	53.20%
（一）已发行专项债券	36,000.00	29.55%
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00	16.42%
（三）后续拟发行专项债券	8,800.00	7.22%
（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	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	206238.99						
经营活动支出	B	3027.15						38031.56
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	203211.84						
二、投资活动产生的现金	—							38031.56
建设成本支出	E	115082.18	45000.00	3697.80	3697.80	23697.80	8697.80	30290.98
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=E-F	-115082.18	-45000.00	-3697.80	-3697.80	-23697.80	-8697.80	-30290.98
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	57008.38	11000.00	5000.00	5000.00	23000.00	10000.00	3008.38
专项债券	I	64800.00	34000.00			2000.00		28800.00
银行借款	J							
偿还债券本金	K	64800.00						34000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	13995.40						
支付银行借款利息	N			1302.20	1302.20	1302.20	1302.20	1517.40
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	43012.98	45000.00	3697.80	3697.80	23697.80	8697.80	-3709.02
四、期初现金	P	963712.80						0.00
期内现金变动	Q=D+G+O	131142.64						4031.56
五、期末现金	R=P+Q	1094855.44						4031.56

项目/年度	公式	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	138115.43	30092.00					
经营活动支出	B	2071.73	955.42					
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	136043.69	29136.58					
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					2000.00		28800.00
支付债券利息	M	1069.20	1069.20	1069.20	1069.20	1069.20	1069.20	
支付银行借款利息	N							854.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M+N	-1069.20	-1069.20	-1069.20	-1069.20	-3069.20	-1069.20	-29654.00
四、期初现金	P	4031.56	139006.06	167073.44	166004.24	164935.04	161865.84	160796.64
期内现金变动	Q=D+G+O	134974.49	28067.38	-1069.20	-1069.20	-3069.20	-1069.20	-29654.00
五、期末现金	R=P+Q	139006.06	167073.44	166004.24	164935.04	161865.84	160796.64	131142.64

（二）应付本息情况

本项目 2018 年 9 月已发行专项债券 34,000.00 万元，债券期限为 5 年，利率为 3.83%；2021 年 8 月已发行专项债券 2,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 3.06%。本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，假设债券期限 7 年，利率为 3.50%，后续拟发行专项债券 8,800.00 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	期初本金合计	本期新增合计	本期偿还本金合计	期末本金合计	应付利息	本息合计
2018 年		34000.00		34000.00		
2019 年	34000.00			34000.00	1302.20	1302.20
2020 年	34000.00			34000.00	1302.20	1302.20
2021 年	34000.00	2000.00		36000.00	1302.20	1302.20
2022 年	34000.00			34000.00	1302.20	1302.20
2023 年	34000.00	28800.00	34000.00	30800.00	1517.40	35517.40
2024 年	28800.00			30800.00	1069.20	1069.20
2025 年	28800.00			30800.00	1069.20	1069.20
2026 年	28800.00			30800.00	1069.20	1069.20
2027 年	28800.00			30800.00	1069.20	1069.20
2028 年	28800.00		2000.00	28800.00	1069.20	3069.20
2029 年	28800.00			28800.00	1069.20	1069.20
2030 年	28800.00		28800.00		854.00	29654.00
合计		64800.00	64800.00		13995.40	78795.40

（三）本息覆盖倍数

工程风险主要包括建设方案、工程地质、施工方案、工期、地震等存在的各种不确定性给项目带来的风险。工程风险主要来自于以下几方面：

施工期间可能出现软弱地层、偏压等不良地质情况造成的风险；

施工单位对于施工经验不足可能会带来一定风险；

超出设计地震烈度带来施工期间和运营期间的风险；

施工建筑材料质量瑕疵可能带来结构安全风险；

人为破坏带来的风险。

（二）与项目收益相关的风险

1、流动性风险

由于社会环境、人口政策变化、宏观经济环境、法律法规调整等因素，致使东昌府区经济增速出现较大波动，导致预测数据与实际情况之间出现差异，从而产生土地出让收益的不确定性，进而影响项目的现金流量。

2、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

郑官屯片区棚户区改造项目主管部门为聊城市东昌府区住房和城乡建设局，项目单位为聊城民安控股建设有限公司，本次拟申请专项债券2亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

郑官屯项目符合国家产业政策要求，是完善城市基础设施配套，盘活土地资源，增加土地节余，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。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。

2、项目实施的公益性

该项目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。能够有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量。

3、项目实施的收益性

本项目专项债券本息优先从自身项目现金流入中偿还，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目投资合规性

山东恒和工程咨询有限公司接受聊城市民安置业有限公司的委托，于 2018 年 03 月出具了《郑官屯片区棚户区改造项目可行性研究报告》。聊城市东昌府区发展和改革局于 2018 年 04 月 16 日出具的《关于聊城市民安置业有限公司郑官屯片区棚户区改造项目核准的意见》（东昌发改审〔2018〕20 号），同意建设。

项目立项规范，依据充分，建设投资合规。

5、项目成熟度

山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省国土资源厅于 2017 年 8 月 9 日联合下发了《关于公布 2018 年棚户区改造项目的通知》（鲁建住字〔2017〕20 号），将郑官屯片区棚户区改造项目列入 2018 年棚户区改造计划；

聊城市民安置业有限公司委托山东恒和工程咨询有限公司出具了《聊城市民安置业有限公司郑官屯片区棚户区改造项目可行性研究报告》；

2018 年 4 月 16 日，聊城市东昌府区发展和改革局出具《关于聊城市民安置业有限公司郑官屯片区棚户区改造项目核准的意见》（东昌发改审〔2018〕20 号）；

2018 年 5 月，聊城市自然资源和规划局环境保护局东昌

府区分局出具《郑官屯片区棚户区改造项目环境影响报告表的批复》（聊东环审（2018）131号）；

2020年10月，取得聊城市自然资源和规划局颁发的编号为鲁（2020）聊城市不动产权第0065298号《不动产权证》。

项目已完成初步设计和投资规模估计，已取得立项、土地等审批手续，自有资金充足，项目成熟度高。

6、项目资金来源和到位可行性

聊城市东昌府区郑官屯片区棚户区改造项目总投资121808.38万元，其中：项目资本金57008.38万元（均为自有资金投入），拟发行专项债券64800.00万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目现金流入、成本和收益预测都参考可研报告进行披露，具备合理性。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，该项目2023年1月拟申请债券资金20,000.00万元，与投资支出进度相匹配，需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以以相较银行借款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 203,211.84 万元，融资本息合计 78,795.40 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.58。

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

受征地拆迁影响,片区群众希望补偿标准合理、补偿款支付及时、透明、公开、公正,相邻地块的划分标准统一、补偿标准统一。尤其是受影响农民的生计恢复问题应引起足够的重视。如果以上诉求无法得到满足,征地拆迁补偿标准不符合国家和当地政府规定的标准,地类划分标准和补偿标准不一致,补偿费用发生截留、不透明、不公平等,征地拆迁户将产生严重不满情绪,严重情况下将导致群众阻扰施工等情形,存在潜在的风险因素。

为项目建设提供足够的资金支持,保证此次发行项目的顺利施工。同时,本项目建成后产生的预期土地出让现金流入及剩余资产出售现金流入为后续资金回笼手段,为项目提供了充足、稳定的现金流入,充分满足项目全部专项债券还本付息要求。

项目偿债风险点为前期投资较大,由于负荷发展较慢,项目投资回收期较长,符合民生项目保本微利的特点。因此,在项目运营阶段应严格控制成本,保证项目的顺利运营。

10、绩效目标合理性

依据《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》(鲁财预〔2021〕53号),该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标,项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益等二级指标,以及多个具体细化的三级指标。项目建成运营后可对改善当地居民居住环境和提高生活水平具有积极的作用,也极大的促进了城区城镇化可持续发展,保障地区经济和社会的协调发展。

(三) 评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 203,211.84 万元,融资本息合计 78,795.40 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.58,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。