

聊城市冠县朱霍三里三期棚户区改造项目实施方案

项目单位：冠县安居置业有限公司

主管部门：冠县住房和城乡建设局

财政部门：冠县财政局

2023年01月



一、项目基本情况

（一）项目名称

冠县朱霍三里三期棚户区改造项目

（二）立项单位

项目立项单位名称：冠县安居置业有限公司

项目单位简介：冠县安居置业有限公司，成立于 2012 年 5 月 25 日，注册地址位于山东省聊城市冠县崇文街道办事处冉子路建安商贸城 2 幢商 E-B，法定代表人杜兴瑞，注册资本 10000.00 万元，经营范围涉及房地产开发经营；物业管理及廉租房和公租房的管理；安置房、廉租房、经济适用房建设；经政府授权的城区建设改造服务；城市基础设施和公共设施建设投资；国有土地综合开发利用项目及棚户区改造；政府授权的其它城建国有资产经营开发。（国家限制的除外，上述项目涉及许可或审批的凭许可证或批准文件经营）（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）。

（三）项目规划审批

1. 立项批复方面

（1）项目列入棚改计划情况

根据聊城市住房和城乡建设局、聊城市发展和改革委员会、聊城市财政局、聊城市自然资源和规划局 2019 年 9 月 25 日印发的《关于公布 2019 年聊城市棚户区改造调整项目的通



知》（聊建字[2019]103号），朱霍三里三期棚户区改造项目被纳入2019年聊城市棚户区改造项目清单中。

（2）立项批复

冠县安居置业有限公司已经委托山东鼎信工程项目管理咨询有限公司就冠县朱霍三里三期棚户区改造项目编制了项目的可行性研究报告，并于2019年12月23日取得冠县发改局出具的冠发改审批（2019）13号《关于冠县安居置业有限公司冠县朱霍三里三期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》。

2.土地手续方面

（1）用地情况说明

冠县自然资源和规划局已于2019年12月20日出具《关于冠县朱霍三里三期棚户区改造项目用地情况说明》，冠县朱霍三里三期棚户区改造项目位于振兴路以北、教育路以西。该项目拟原地回迁安置481户，安置区位于振兴路以北、教育路以西、规划青年路以东、规划三里街以南，规划用地面积约24570平方米，土地利用现状为建制镇，土地规划用途为城镇建设用地区，不涉及新增占地。

（2）国有土地使用权证

冠县安居置业有限公司已取得坐落于朱霍三里庄村回迁安置区北侧、教育路西侧的土地使用权，证书编号为鲁（2021）



冠县不动产权第 0000751 号不动产权证书。

3.其他

(1) 建设工程规划许可证

冠县行政审批服务局于 2022 年 12 月 19 日出具建字第 371525202200062 号建设工程规划许可证，建设单位为冠县安居置业有限公司，建设项目为冠县朱霍三里三期棚户区改造项目。

(2) 建设项目环境影响登记

冠县安居置业有限公司于 2020 年 3 月 13 日填报《建设项目环境影响登记表》，已有备案回执：该项目环境影响登记表已完成备案，备案号：202037152500000229。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目已列入 2019 年棚户区改造计划。安置区占地面积 24570 平方米。拟建设安置房 481 套，总建筑面积 68475.95 平方米，其中，地上建筑面积 58981.31 平方米，地下建筑面积 9497.64 平方米。同步实施小区给排水基础设施建设、专业管线等附属工程。

(五) 项目建设期限

项目于 2019 年 12 月开工建设，计划 2024 年 04 月竣工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据



1、国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2、国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》；

3、中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》；

4、本项目方案图纸；

5、定额编制依据《山东省建设工程概算定额》(2018 版)、材料价格编制依据为聊城市定额站发布的《聊城市工程造价信息》；

6、类似工程建设经济指标；

7、现行建筑工程投资估算的有关规定；

8、建设单位提供的有关资料。

9、《朱霍三里三期棚户区改造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

本项目估算总投资 30000 万元，其中，项目单位自有资金



10000 万元，已发行专项债券 5000 万元，本期拟发行专项债券 15000 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	30000	100%	
一、资本金	10000	33.33%	
（一）自有资金	10000	33.33%	
（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）	20000	66.67%	
（一）已发行专项债券	5000	16.67%	
（二）本期拟发行专项债券	15000	50.00%	
（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	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—	65633.82		10070.28		25414.69		15707.76		14441.09		
经营活动收入	A											
经营活动支出	B											
支付的各项税费	C	65633.82		10070.28		25414.69		15707.76		14441.09		
经营活动现金净流量	D=A-B-C											
二、投资活动产生的现金	—	30000.00	5041.00	5039.00	8791.31	11128.69						
建设成本支出	E											
流动资金支出	F	-30000.00	-5041.00	-5039.00	-8791.31	-11128.69						
投资活动现金净流量	G=-E-F											
三、融资活动产生的现金	—	10000.00	10000.00									
资本金（自有资金）	H	20000.00	5000.00		15000.00							
专项债券	I											
银行借款	J	20000.00								5000.00		15000.00
偿还债券本金	K											
偿还银行借款本金	L	4760.00		155.00	155.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	525.00	525.00
支付债券利息	M											
支付银行借款利息	N	5240.00	15000.00	-155.00	14845.00	-680.00	-680.00	-680.00	-680.00	-5680.00	-525.00	-15525.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	324321.29		9959.00	14835.28	20888.97	34494.97	33814.97	48842.73	48162.73	56923.82	56398.82
四、期初现金	P	40873.82	9959.00	4876.28	6053.69	13606.00	-680.00	15027.76	-680.00	8761.09	-525.00	-15525.00
期内现金变动	Q=D+G+O	365195.11	9959.00	14835.28	20888.97	34494.97	33814.97	48842.73	48162.73	56923.82	56398.82	40873.82
五、期末现金	R=P+Q	65633.82		10070.28		25414.69		15707.76		14441.09		



（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2021 年 9 月已发行专项债券 5000.00 万元，期限 7 年，利率 3.10%。本期拟发行专项债券 15000.00 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
2021 年 9 月		5000		5000	3.10%		
2022 年	5000			5000	3.10%	155	155
2023 年	5000	15000		20000	3.10%	155	155
2024 年	20000			20000	3.40%	680	680
2025 年	20000			20000	3.40%	680	680
2026 年	20000			20000	3.40%	680	680
2027 年	20000			20000	3.40%	680	680
2028 年	20000		5000	15000	3.40%	680	5680
2029 年	15000			15000	3.50%	525	525
2030 年	15000		15000		3.50%	525	15525
合计		20000	20000			4760	24760



（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 65633.82 万元，融资本息合计 24760.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.65。

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

主要是指项目建设方案和技术选择方面可能存在的风险。房地产建设项目主要的技术风险因素有：对技术发展趋势预测不足，出现了新型替代技术；对技术的适用性、经济性和可靠性分析不足，项目投产后达不到设计能力、质量难以满足使用要求。



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

数量达不到预期风险、运营成本增加风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

朱霍三里三期棚户户区改造项目主管部门为冠县国有资产经营公司，项目单位为冠县安居置业有限公司，本次拟申请专项债券 1.5 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

该项目符合国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录(2011 本)（修正）》中“鼓励类”第三十七项“其他服务业”第 1 条“保障性住房建设与管理”，是国家鼓励建设的项目。



《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》关于城市棚户区改造提出,2013 年至 2017 年五年改造城市棚户区 800 万户。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。城市棚户区改造可采取拆除新建、改建(扩建、翻建)等多种方式。要加快城镇旧住宅区综合整治,加强环境综合整治和房屋维修改造,完善使用功能和配套设施。在改造中可建设一定数量的租赁型保障房,统筹用于符合条件的保障家庭。

通过项目的实施,将进一步优化土地利用空间和布局结构,引导住宅向社区集中,充分发挥土地利用的集聚效应,提高土地的利用效益。

城市和国有棚户区居民中低收入家庭比例高,群众要求改造的呼声强烈。实施棚户区改造,有利于加快解决中低收入群众的住房困难,提高生活质量,改善生活环境,共享改革发展成果,提高党和政府的威信,增强人民群众的向心力和凝聚力。因此,棚户区改造是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程,是将城市建设发展成果惠及更多百姓,很好地体现以人为本执政理念的需要。



棚户区改造对于落后城区土地利用效率提高、居民居住条件改善、住宅供应增加方面将意义显著,通过棚户区改造可以优化配置土地资源,改棚户、建高楼,提升容积率,促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活存量土地,提高土地的使用价值,使稀缺的土地资源得以再生和利用,进一步焕发老城区的生机和活力。也将有效缓解部分城市土地紧张、住房供应不足和房价上涨压力。

项目建成后能够为当地经济发展提供有利的土地资源;改造后的棚户区可以带动城市基础设施建设,从而带动周边地块盘活,有利于城市总体规划,改善城市整体形象,提高城市竞争力,推进城市协调、健康发展。

2、项目实施的公益性

冠县朱霍三里三期棚户区改造项目总投资 30000.00 万元,建成后可提供建筑面积 68475.95 平方米,项目建设有利于改善棚户区居民的住房条件,提高低收入家庭的生活质量和水平,有利于完善城市基础设施,增加城市服务功能,加快城市化进程,具有显著的经济效益和社会效益。

项目建设地点周围以居民为主,环境状况良好,交通、生活方便,项目投入使用后,仅有生活污水、垃圾及厨房油烟产生,且经过处理都能达标排放,不会对周围环境造成污染。



该项目的建设在改善当地居民住房条件的情况同时,能有效拉动当地消费需求,同时房地产市场关联度大,能带动建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展,为当地社会稳定、经济健康、平稳的发展,做出贡献。

3、项目实施的收益性

本项目专项债券本息优先从土地出让现金流入中偿还,可以覆盖项目融资本息的合计,具有收益性。

4、项目建设的投资合规性

该项目 2019 年 12 月 23 日取得冠县发改局出具的冠发改审批(2019)13 号《关于冠县安居置业有限公司冠县朱霍三里三期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》。

5、项目成熟度

目前项目已经完成可行性研究报告编制,项目立项、环评、施工许可等手续,项目资本资金筹措到位,项目列入冠县政府重点工作,前期项目进展顺利。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目所需资金为县财政资金及申请专项债券资金,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、项目收入、成本、收益预测合理性



(1) 收入预测的合理性。本项目收费标准充分参考了当地市场的承受能力，符合当前冠县土地腾空市场现状。

(2) 成本预测的合理性。本项目充分考虑到当地物价及同类项目的实际运营情况，并参照国家发展改革委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求对项目运行成本费用进行核算，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

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 15,000.00 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

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。冠县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。



10、绩效目标合理性

《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。

（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65633.82万元，融资本息合计为24760.00万元，项目本息覆盖倍数为2.65，符合专项债发行要求；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。

