

聊城市茌平区顺河片区棚改项目 实施方案



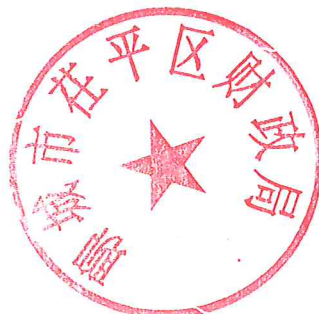
项目单位：聊城市茌平区土地发展集团有限公司

主管部门：聊城市茌平区住房和城乡建设局

财政部门：聊城市茌平区财政局



2023 年 01 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

茌平县土地储备开发集团有限公司顺河片区棚改项目

（二）立项单位

该项目立项单位为聊城市茌平区土地发展集团有限公司（历史名称：茌平县土地储备开发集团有限公司）。

聊城市茌平区土地发展集团有限公司，统一社会信用代码：91371523MA3DN2YT96，类型：有限责任公司(国有独资)，注册资本：20000 万，法定代表人：刘成俊，成立日期：2017 年 05 月 15 日，住所：山东省聊城市茌平区振兴街道办事处综合服务中心 4 楼，经营范围：政府授权的项目投资管理；政府授权的土地储备、储备土地前期开发整理；土地增减挂钩市场化运作；土地综合整治、土地后备资源开发整理；土地要素、工业地产开发经营；房地产开发、经营；工程测绘评估及咨询服务；市政工程、建筑工程、园林绿化工程、公共设施工程施工；生态农业技术推广、应用、基地建设。（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

2018 年 10 月 16 日，茌平县住房和城乡建设局出具《关于茌平县顺河片区棚户区改造项目的规划选址意见》；

2018 年 11 月 19 日，茌平县发展和改革局下发《关于茌

平县土地储备开发集团有限公司顺河片区棚改项目的核准意见》（荏发改审〔2018〕37号）；

2018年11月19日，荏平县国土资源局出具《关于荏平县2018年棚户区改造项目顺河片区建设用地预审意见》；

2018年12月4日，项目完成环境影响登记表备案，备案号：201837152300001449。

2019年7月9日取得《不动产权证书》（鲁（2019）荏平县不动产权第0002899号）；

2019年9月5日，项目经荏平县自然资源和规划局审批通过，建设工程规划许可证号：建字第3715042019029号；2020年1月15日，项目经聊城市荏平区自然资源和规划局审批通过，建设工程规划许可证号：建字第371504202000002号；

2020年1月20日，聊城市荏平区行政审批服务局出具《建设工程施工许可证》（编号：371523201909050105-SX-D02）。

（四）项目规模与主要建设内容

顺河片区棚改项目分大李村和大柳村两个地块进行回迁安置，其中大李村安置区位于荏平县民生路以北，龙山南街以西；大柳村安置区位于荏平县建设路以北，龙山南街以西。大李村和大柳村两个安置区，总占地面积87802 m²（约合131.7亩），总建筑面积277194.12 m²。规划建设11层住宅6栋，18层住宅17栋，2层社区养老服务设施1栋，6层社区服务中心

1 栋，并配套基础设施建设。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 10 月至 2023 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

- （1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）《建设项目经济评价方法与参数实用手册》；
- （3）《投资项目经济咨询评估指南》；
- （4）《中华人民共和国土地管理法（2019 修正）》；
- （5）《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号）；
- （6）《住房和城乡建设部财政部国土资源部等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）；
- （7）《山东省城市房屋拆迁管理条例》（山东省人民代表大会常务委员会公告第 88 号）；
- （8）《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）；
- （9）《茌平县城市总体规划》（2015-2030 年）；
- （10）项目承办单位提供的《可行性研究报告》及其他有关基础资料、数据；

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

（2）发行政府专项债券筹资。

2、资金来源

本项目估算总投资 77361.90 万元，其中，项目单位自有资金 15,561.90 万元，已发行专项债券 36,800.00 万元，本期拟发行专项债券 23,000.00 万元，后续拟发行专项债券 2,000.00 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	77,361.90	100.00%	
一、资本金	15,561.90	20.12%	
（一）自有资金	15,561.90	20.12%	
（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）	61,800.00	79.88%	
（一）已发行专项债券	36,800.00	47.57%	
（二）本期拟发行专项债券	23,000.00	29.73%	
（三）后续拟发行专项债券	2,000.00	2.58%	

(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	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	152112.86					
经营活动支出	B	2281.69					
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	149831.17					
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	74059.68	16300.00	13022.37	3200.47	13700.47	27836.37
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-74059.68	-16300.00	-13022.37	-3200.47	-13700.47	-27836.37
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	15561.90		5561.90	4000.00	2000.00	4000.00
专项债券	I	61800.00	16300.00	8000.00		12500.00	25000.00
银行借款	J	0.00					
偿还债券本金	K	61800.00					
偿还银行借款本金	L	0.00					
支付债券利息	M	13191.35		539.53	799.53	799.53	1163.63
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	2370.55	16300.00	13022.37	3200.47	13700.47	27836.37
四、期初现金	P	258780.55					
期内现金变动	Q=D+G+O	78142.04					
五、期末现金	R=P+Q	336922.59					

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	38028.22		30422.57			83662.07	
经营活动支出	B	570.42		456.34			1254.93	
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	37457.79		29966.23			82407.14	
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						
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	16300.00			8000.00		12500.00	25000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	2038.63	1499.10	1499.10	1499.10	1239.10	1239.10	875.00
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	-18338.63	-1499.10	-1499.10	-9499.10	-1239.10	-13739.10	-25875.00
四、期初现金	P	0.00	19119.16	17620.06	46087.20	36588.10	35349.00	104017.04
期内现金变动	Q=D+G+O	19119.16	-1499.10	28467.13	-9499.10	-1239.10	68668.04	-25875.00
五、期末现金	R=P+Q	19119.16	17620.06	46087.20	36588.10	35349.00	104017.04	78142.04

（二）应付本息情况

本项目拟发行政府专项债券 61,800.00 万元，还本付息情况如下：

2019 年 6 月份已发行 5 年期政府专项债券 16,300.00 万元，利率为 3.31%，每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

2020 年 8 月隅东片区调来已发行 7 年期政府专项债券 8,000.00 万元，利率为 3.25%，每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

2022 年 1 月已发行 7 年期政府专项债券 5,000.00 万元，利率为 2.83%，每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

2022 年 5 月已发行 7 年期政府专项债券 6,000.00 万元，利率为 2.98%，每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

2022 年 7 月已发行 7 年期政府专项债券 1,500.00 万元，利率为 2.92%，每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

本期发行专项债券 23,000.00 万元，发行期限 7 年期，参考地方政府债券利息水平，假定本次及续发专项债券年利率为 3.50%，在债券存续期每年支付一次利息，到期一次性还本。

后续拟发行专项债券 2,000.00 万元，发行期限 7 年期，参考地方政府债券利息水平，假定本次及续发专项债券年利率为 3.50%，在债券存续期每年支付一次利息，到期一次性还本。

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	应付利息	还本付息合计
2019 年		16300		16300		
2020 年	16300	8000		24300	539.53	539.53
2021 年	24300			24300	799.53	799.53
2022 年	24300	12500		36800	799.53	799.53
2023 年	36800	25000		61800	1163.63	1163.63
2024 年	61800		16300	45500	2038.63	18338.63
2025 年	45500			45500	1499.1	1499.1
2026 年	45500			45500	1499.1	1499.1
2027 年	45500		8000	37500	1499.1	9499.1
2028 年	37500			37500	1239.1	1239.1
2029 年	37500		12500	25000	1239.1	13739.1
2030 年	25000		25000		875	25875
合计		61800	61800		13191.35	74991.35

（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 149,831.17 万元，融资本息合计 74,991.35 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.00。

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、自然环境和施工条件

自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、洪水暴发等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

2、来源于政府方的风险

来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

3、来源于施工方的风险因素

施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不行形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

4、资金落实情况

资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

5、工程事故

工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

（二）与项目收益相关的风险

1、经营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

2、市场风险

在专项债券存续期内，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一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3、财务风险

在项目实施过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目实施进度，以及项目施工期内专项债券的利息兑

付，因此面临一定财务风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

茌平县土地储备开发集团有限公司顺河片区棚改项目，项目主管部门为聊城市茌平区住房和城乡建设局，项目单位为聊城市茌平区土地发展集团有限公司，本次拟申请专项债券23,000.00万元用于顺河片区棚改项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

加快实施棚户区改造，能够帮助困难群众改善住房条件，圆上他们的“住房梦”，使他们感受到了党和政府的温暖。同时，棚户区改造还能够拉动投资、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，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位。在此背景下，继续大规模实施棚户区改造，能使千百万困难群众告别“忧居”，可以接续形成新的经济增长点，能够同步发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，受棚户区居民欢迎，也能得到社会普遍认可和积极评价。

2、项目实施的公益性

该项目拟改造的茌平区顺河片区棚户区居住条件较差、房屋质量很差、交通不便、治安和消防隐患大、环境卫生脏乱差，

严重阻碍了区域城市化的进程,对聊城市茌平县的城市发展造成不利影响。

实施棚户区改造,完善配套市政设施和公共服务设施,有利于改善城市环境,增强城市承载能力,提升城市品位;有利于优化土地资源配置和集约利用土地,加快推进城镇化进程;可以改变城市基础设施条件,完善城市功能,改善地区原先落后的环境面貌,提升文明和谐社区的创建水平。

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、项目建设投资合规性

2018年11月19日,茌平县发展和改革局下发《关于茌平县土地储备开发集团有限公司顺河片区棚改项目的核准意见》(茌发改审〔2018〕37号)

5、项目成熟度

2018年10月16日,茌平县住房和城乡建设局出具《关于茌平县顺河片区棚户区改造项目的规划选址意见》;

2018年11月19日,茌平县发展和改革局下发《关于茌平县土地储备开发集团有限公司顺河片区棚改项目的核准意见》(茌发改审〔2018〕37号);

2018 年 11 月 19 日，茌平县国土资源局出具《关于茌平县 2018 年棚户区改造项目顺河片区建设用地预审意见》；

2018 年 12 月 4 日，项目完成环境影响登记表备案，备案号：201837152300001449；

2019 年 7 月 26 日取得《不动产权证书》（鲁（2019）茌平县不动产权第 0002898 号、鲁（2019）茌平县不动产权第 0002899 号）；

2019 年 8 月 8 日取得《不动产权证书》（鲁（2019）茌平县不动产权第 0003119 号）；

2019 年 9 月 5 日，项目大李安置区建设工程规划许可证经茌平县自然资源和规划局审批通过，建设工程规划许可证号：建字第 3715042019029 号；

2020 年 1 月 15 日，项目大柳建设工程规划许可证经聊城市茌平区自然资源和规划局审批通过，建设工程规划许可证号：建字第 371504202000002 号；

2020 年 1 月 20 日，聊城市茌平区行政审批服务局出具《建设工程施工许可证》（编号：371523201909050105-SX-D02）。项目建设成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目共需资金 77361.90 万元，其中，项目单位自有资金 15,561.90 万元，已发行专项债券 36,800.00 万元，其中：2019

年 6 月份已发行 5 年期政府专项债券 16,300.00 万元,利率为 3.31%; 2020 年 8 月隅东片区调来已发行 7 年期政府专项债券 8,000.00 万元,利率为 3.25%; 2022 年 1 月已发行 7 年期政府专项债券 5,000.00 万元,利率为 2.83%; 2022 年 5 月已发行 7 年期政府专项债券 6,000.00 万元,利率为 2.98%; 2022 年 7 月已发行 7 年期政府专项债券 1,500.00 万元,利率为 2.92%。本期拟发行专项债券 23,000.00 万元,后续拟发行专项债券 2,000.00 万元,本期拟发行及后续拟发行期限 7 年期,参考地方政府债券利息水平,假定本次及续发专项债券年利率为 3.50%,在债券存续期每年支付一次利息,到期一次性还本。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

(1) 根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料,该项目预期产生的现金流入主要来源于土地出让。

①土地出让价格预测

经查询聊城市公共资源交易网、中国土地市场网有关聊城市茌平区的土地出让信息,参考近年茌平区棚户区周边土地市场出让价格,以地理位置及出让时间为标准,选取了地块 5 宗,作为本次地价参考,详细情况如下:

表 5 周边地块参考地价

单位: m ² 、万元						
出让年份	宗地号	宗地位置	土地出让面积 (m ²)	土地出让收入 (元)	单价 (元/m ²)	出让用途

2021	往自然资规告字 [2021] 1001 号	新政东路南、规划马周路西	6694.00	44730000.00	6682.10	住宅
2021	往自然资规告字 [2021] 2202 号	建设路以西、三中东	15050.00	108360000.00	7200.00	住宅
2021	往自然资规告字 [2021] 1701 号	东环路以东，前曹村	56072.00	301110000.00	5370.06	住宅
2021	往自然资规告字 [2021] 1602 号	文化南路以南、湖东路以东	30247.00	208710000.00	6900.19	住宅
2020	往自然资规告字 [2020] 1601 号	汇鑫路以南、文昌街以西、 规划支路以东	32969.00	153310000.00	4650.13	住宅
	平均值		141032	816220000	5787.48	
	调整后				5700.00	

②土地出让预期现金流入预测

根据项目可行性研究报告，该项目腾空可出让土地 266,864.67 m²，经参考周边地块地价，预计土地单价 5,700.00 元，项目预计以 2024 年 25%，2026 年 20%，2029 年 55% 的比例挂牌出售，项目预计实现的土地出让预期现金流入为 152,112.86 万元。

(2) 项目成本预测

应交老旧小区改造基金：根据相关要求需缴纳老旧小区改造基金，按土地出让现金流入的 1.5% 测算老旧小区改造基金为 2,281.69 万元。

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 23,000.00 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

项目建成后，每年可产生稳定的现金流，能够满足偿债资金充足性的要求，资金偿还能力较强。需要注意项目运营过程中的成本控制和经营风险，项目经营要建立长远发展的战略观念，建设单位要制定防范经营风险的预案和处理机制，提前做好风险管理计划，有效地防止因风险管理不当可能引发的负面影响；随时关注潜在的无形风险产生的威胁，借助现代科技手段，收集和掌握相关风险信息，以确定可能发生风险的原因、对象和范围，并进行预测和监控；一旦发生风险，要严密关注事态发展和动向，积极采取应对措施，力争将损失减小到最低限度。

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，也极大的促进了县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项目的息前净现金流量为 149,831.17 万元，融资本息合计为 74,991.35 万元，项目本息覆盖倍数为 2.00，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。