

聊城市莘县高铁新城片区棚户区改造项目实施方案

项目单位：山东方诚建设开发有限公司

主管部门：莘县住房和城乡建设局

财政部门：莘县财政局

2022 年 12 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

高铁新城片区棚户区改造项目

(二) 立项单位

山东方诚建设开发有限公司。

(三) 项目规划审批

(1)可行性研究报告批复：莘县发展和改革局批复《关于高铁新城片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(莘发改投资〔2020〕16号)；

(2)项目代码：2020-371522-70-01-097325；

(3)建设项目环境影响登记：莘县行政审批服务局，备案号202037152200001032；

(4)用地预审和选址意见书：莘县自然资源和规划局，关于高铁新城片区棚户区改造项目用地的预审意见莘自然资规预选字〔2020〕085号；

(5)社会稳定风险评估：莘县自然资源和规划局，社会稳定风险评估报备表；

(6)国有土地使用证：莘县自然资源和规划局，不动产权第0005547号、不动产权第0005550号、不动产权第0005551号、不动产权第0005548号、不动产权第0009307号、不动产权第0005549号、不动产权第0001632号；

(7)建设用地规划许可证：莘县行政审批服务局，莘地字第 3715222021-00004；地字第 371522202100032 号；地字第 371522202100037 号；地字第 371522202100039 号；地字第 371522202100044 号；地字第 371522202100038 号；地字第 371522202100040 号；地字第 371522202100044 号；

(8)建设工程规划许可证：莘县行政审批服务局，建字第 371522202100117；

(9)建筑工程施工许可证：莘县行政审批服务局，3715222010070001-SX-001；

(10)防空地下室(车库)建设许可证：莘县行政审批服务局，编号 3-2021-19。

(四) 项目规模与主要建设内容

高铁新城片区棚户区改造项目建设地点位于莘县东升路以西、南平街以北、滨河南路以东南。主要建设住宅楼、配套公共建筑和少量辅助设施。项目总占地面积 2932.73 亩，其中 1562.13 亩用于高铁新城片区的 19 个村庄 5600 户 19623 人的还迁安置，棚改套数为 8864 套、安置户数为 5600 户；建设左庄、虞路口、蔡庄、前李庄、尹营、黄河安置区，建设面积为 105.78 万 m²；建设保障房内部物业和管理服务用房面积 20157 m²、幼儿园面积 19654 m²、变配电所面积 8915 m²、供电设施(强电、路灯等)面积 1943453 m²、供水、排水、消防管道长

132288 米、供气管道长 30465 米、弱电管道长 29855 米等。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 12 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、《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》;
- 2、《聊城市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》;
- 3、《中华人民共和国城市规划法》;
- 4、《城市居住区规划设计规范》;
- 5、《投资项目可行性研究指南》(试用版);
- 6、《建设部城市居住小区试点综合评价内容(实施方案)》;
- 7、《城市居住区公共服务设施设置规定》;
- 8、《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》;
- 9、《山东省人民政府办公厅关于贯彻国办发〔2016〕71 号文件大力发展装配式建筑的实施意见》(鲁政办发〔2017〕128 号文);
- 10、《聊城市城市总体规划 2013-2030》;
- 11、《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。

(3) 采用银行贷款等其他融资方式。

2、资金来源

本项目工程总投资额 350000.00 万元，项目单位自有资金 82410 万元；已通过银行融资 40000 万元，后续拟通过银行融资 40000 万元；已发行专项债券 187590 万元，，本期拟发行专项债券 33800.00 万元,后续拟发行专项债券 36200 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	350000	100.00%	
一、资本金			
（一）自有资金	82410	23.55%	
（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）	267590	76.45%	
（一）已发行专项债券	117590	33.60%	
（二）本期拟发行专项债券	33800	9.66%	
（三）后续拟发行专项债券	36200	10.34%	
（四）银行融资	80000	22.86%	

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	合计	建设期					经营期		
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	519,128.08					63,759.22	66,947.18	70,294.54	
经营活动支出	110,055.17					13,516.96	14,192.81	14,902.45	
支付的各项税费									
经营活动现金净流量	409,072.91					50,242.26	52,754.37	55,392.09	
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	350,000.00	2,000.00	94,090.00	123,500.00	130,410.00				
流动资金支出									
投资活动现金净流量	350,000.00	2,000.00	94,090.00	123,500.00	130,410.00				
三、融资活动产生的现金	350,000.00	2,000.00	94,090.00	123,500.00	130,410.00				
资本金 (自有资金)	82,410.00	2,000.00	30,000.00	30,000.00	20,410.00				
专项债券	187,590.00		64,090.00	53,500.00	70,000.00				
银行借款	80,000.00			40,000.00	40,000.00				
偿还债券本金	187,590.00								
偿还银行借款本金	80,000.00					3,000.00	4,000.00	6,000.00	
支付债券利息	38,338.32					6,074.30	6,074.30	6,074.30	
支付银行借款利息	25,755.50					4,659.90	4,468.80	4,204.20	
融资活动现金净流量	18,316.18	2,000.00	94,090.00	123,500.00	130,410.00	-13,734.20	-14,543.10	-16,278.50	
四、期初现金		-	-	-	-	-	36,508.06	74,719.33	
期内现金变动	77,389.09					36,508.06	38,211.27	39,113.59	
五、期末现金	77,389.09					36,508.06	74,719.33	113,832.92	

项目/年度	经营期									
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年		
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	73,809.26	77,499.72	81,374.71	85,443.45						
经营活动支出	15,647.56	16,429.94	17,251.44	18,114.01						
支付的各项税费										
经营活动现金净流量	58,161.70	61,069.78	64,123.27	67,329.44	-	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出										
流动资金支出										
投资活动现金净流量										
三、融资活动产生的现金										
资本金（自有资金）										
专项债券										
银行借款										
偿还债券本金		61,000.00	53,500.00	70,000.00						
偿还银行借款本金	8,000.00	10,000.00	12,000.00	14,000.00	23,000.00					
支付债券利息	6,074.30	6,074.30	4,134.50	2,570.20	120.20	120.20	120.20	120.20	120.20	120.20
支付银行借款利息	3,822.00	3,322.20	2,704.80	1,969.80	603.80					
融资活动现金净流量	-17,896.30	-80,396.50	-72,339.30	-88,540.00	-23,724.00	-120.20	-120.20	-120.20	-120.20	-120.20
四、期初现金	113,832.92	154,098.32	134,771.60	126,555.56	105,345.00	81,621.00	81,500.80	81,380.60		
期内现金变动	40,265.40	-19,326.72	-8,216.03	-21,210.56	-23,724.00	-120.20	-120.20	-120.20	-120.20	-120.20
五、期末现金	154,098.32	134,771.60	126,555.56	105,345.00	81,621.00	81,500.80	81,380.60	81,260.40		

项目/年度	经营期						
	2035 年	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							
经营活动支出							
支付的各项税费							
经营活动现金净流量							
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出							
流动资金支出							
投资活动现金净流量							
三、融资活动产生的现金							
资本金（自有资金）							
专项债券							
银行借款							
偿还债券本金							3,090.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	120.20	120.20	120.20	120.20	120.20	120.20	60.10
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-120.20	-120.20	-120.20	-120.20	-120.20	-120.20	-3,150.10
四、期初现金	81,260.40	81,140.20	81,020.00	80,899.80	80,779.59	80,659.39	80,539.19
期内现金变动	-120.20	-120.20	-120.20	-120.20	-120.20	-120.20	-3,150.10
五、期末现金	81,140.20	81,020.00	80,899.80	80,779.59	80,659.39	80,539.19	77,389.09

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2021 年 4 月发行专项债券 3090.00 万元，利率 3.89%，每半年付息一次；期限 20 年；2021 年 7 月发行专项债券 61000.00 万元，利率 3.18%，期限 7 年，每年付息一次；2022 年 1 月发行专项债券 20000.00 万元，利率 2.83%，期限 7 年，每年付息一次；2022 年 5 月发行专项债券 33500.00 万元，利率 2.98%。本次拟发行 33800 万元，利率 4%，期限 7 年，每年付息一次；后续拟发行 36200 万元，利率 4%，期限 7 年，每年付息一次。

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 4 月		3,090.00		3,090.00	3.89%	60.1005	
2021 年 9 月	3,090.00	61,000.00		64,090.00	3.18%		
2022 年 1 月	64,090.00	20,000.00		84,090.00	2.83%	2060.0010	
2022 年 5 月	84,090.00	33,500.00		117,590.00	2.98%		
2023 年	117,590.00	70,000.00		187,590.00	4.50%	3624.3010	
2024 年	187,590.00			187,590.00		6774.3010	
2025 年	187,590.00			187,590.00		6774.3010	
2026 年	187,590.00			187,590.00		6774.3010	
2027 年	187,590.00			187,590.00		6774.3010	
2028 年	187,590.00		61,000.00	126,590.00		6774.3010	
2029 年	126,590.00		53,500.00	73,090.00		4834.5010	
2030 年	73,090.00		70,000.00	3,090.00		3270.2010	
2031 年	3,090.00			3,090.00		120.2010	
2032 年	3,090.00			3,090.00		120.2010	
2033 年	3,090.00			3,090.00		120.2010	
2034 年	3,090.00			3,090.00		120.2010	
2035 年	3,090.00			3,090.00		120.2010	
2036 年	3,090.00			3,090.00		120.2010	

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
2037 年	3,090.00			3,090.00		120.2010	
2038 年	3,090.00			3,090.00		120.2010	
2039 年	3,090.00			3,090.00		120.2010	
2040 年	3,090.00			3,090.00		120.2010	
2041 年	3,090.00		3,090.00	-		60.1005	
合计		187,590.00				48982.7200	236,572.72

2、银行借款

已通过银行融资 40000 万元，贷款利率 5.88%，期限 10 年；
本期拟通过银行融资 40000 万元，贷款利率 5.88%，期限 10 年。

银行借款还本付息情况如下。银行借款还本付息情况如下。

表 4 本项目银行借款还本付息情况（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
2022 年	-	40,000.00		40,000.00	5.88%		
2023 年	40,000.00	40,000.00		80,000.00	5.88%	2,352.00	
2024 年	80,000.00		3,000.00	77,000.00	5.88%	4,659.90	
2025 年	77,000.00		4,000.00	73,000.00	5.88%	4,468.80	
2026 年	73,000.00		6,000.00	67,000.00	5.88%	4,204.20	
2027 年	67,000.00		8,000.00	59,000.00	5.88%	3,822.00	
2028 年	59,000.00		10,000.00	49,000.00	5.88%	3,322.20	
2029 年	49,000.00		12,000.00	37,000.00	5.88%	2,704.80	
2030 年	37,000.00		14,000.00	23,000.00	5.88%	1,969.80	
2031 年	23,000.00		23,000.00	-	5.88%	603.80	
		80,000.00				28,107.50	108,107.50

（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 409072.91 万元，融资本息合计 339780.22 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.20。

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

施工安全风险:影响沿线安全作业环境 and 安全施工因素主要为既有京九铁路、石济客专、郑西客专、商合杭铁路等以及在建鲁南高铁、郑济铁路、石衡沧港铁路,临近既有线和跨越既有线施工,容易对既有铁路运输造成不利影响。

(二) 与项目收益相关的风险

1.数量达不到预期风险

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,如果市场供需态势发生较大变化,乘客数量需求减少,将会对项目的收益带来一定风险。

2.运营成本增加风险

项目建成后的运营管理,特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险,项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

高铁新城片区棚户区改造项目，项目主管部门为莘县住房和城乡建设局，实施单位为山东方诚建设开发有限公司。本次拟申请发行专项债券 33800 万元用于高铁新城片区棚户区改造项目建设，年限为 7 年，项目资金投向领域为棚户区改造。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

实施棚户区改造是山东省省委、省政府的重要部署，是一项民心工程、德政工程，是惠及千家万户、造福子孙后代的一件大事。实施这一工程，不仅可以改善老百姓特别是弱势群体的居住条件，对投资拉动、促进房地产发展、改善城市形象、加快城市化进程也具有积极作用。

2、项目实施的公益性

城镇化是现代化的必然趋势。加快推进棚户区改造，不仅能使千百万困难群众告别"忧居"，更能实现建设"新型城镇化"的目标，提高城镇化质量，促进社会和谐。

3、项目实施的收益性

本项目实施后，腾空土地自债券存续期每年挂牌出让收入，用于项目资金平衡土地相关收益为 409072.9 万元。

4、项目建设投资合规性

项目核准立项：莘县发展和改革局批复《关于高铁新城片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（莘发改投资〔2020〕16号）。

5、项目成熟度

（1）本项目建设期 36 个月，项目已于 2020 年 12 月开工，2023 年 12 月竣工验收，建成即投入使用。

（2）可行性研究报告批复：莘县发展和改革局批复《关于高铁新城片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（莘发改投资〔2020〕16号）；

（3）项目代码：2020-371522-70-01-097325；

（4）建设项目环境影响登记：莘县行政审批服务局，备案号 202037152200001032；

（5）用地预审和选址意见书：莘县自然资源和规划局，关于高铁新城片区棚户区改造项目用地的预审意见莘自然资规预选字〔2020〕085号；

（6）社会稳定风险评估：莘县自然资源和规划局，社会稳定风险评估报备表；

（7）国有土地使用证：莘县自然资源和规划局，不动产权第 0005547 号、不动产权第 0005550 号、不动产权第 0005551 号、不动产权第 0005548 号、不动产权第 0009307 号、不动产权第 0005549 号、不动产权第 0001632 号；

（8）建设用地规划许可证：莘县行政审批服务局，莘地字第

3715222021-00004 地字第 371522202100032 号地字第 371522202100037 号；地字第 371522202100039 号；地字第 371522202100044 号；地字第 371522202100038 号；地字第 371522202100040 号；地字第 371522202100044 号；

(9) 建设工程规划许可证：莘县行政审批服务局，建字第 371522202100117；

(10) 建筑工程施工许可证：莘县行政审批服务局，
3715222010070001-SX-001；

(11) 防空地下室（车库）建设许可证：莘县行政审批服务局，
编号 3-2021-19。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算工程总投资 350000.00 万元，其中，自有资金 82410.00 万元，银行贷款 80000.00 万元，发行政府专项债券 187590.00 万元。已发行政府专项债券 187590.00 万元，2021 年 4 月发行专项债券 3090.00 万元，2021 年 7 月发行专项债券 61000.00 万元，2022 年 1 月发行专项债券 20000.00 万元，2022 年 5 月发行专项债券 33500.00 万元；2023 年拟发行专项债券 70000.00 万元。已通过银行融资 40000.00 万元，2023 年拟通过银行融资 40000.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

高铁新城片区棚户区改造项目预测根据预期土地出让收入为

基础，预期土地出让收入时结合项目的建设期、近几年项目周边土地成交情况、GDP 预计增速等，对预测期间经济环境、运营收入等的正常情况下估计假设为前提，编制 2023 年山东省高铁新城片区棚户区改造项目，专项债券土地租赁收益测算表按照 GDP5.00% 作为土地价格的涨幅。

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 33800.00 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

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。

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

出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 409072.91 万元，融资本息合计为 339780.22 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.2 倍。，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。