

聊城市东昌府区代庄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

代庄片区棚户区改造项目

(二) 立项单位

该项目立项单位为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)。

聊城市民安控股建设有限公司 ,原名为聊城市民安置业有限公司 ,统一社会信用代码: 91371500334366643W ,法定代表人: 张蒙 ,注册资本: 22800 万元 ,企业类型: 有限责任公司 ,经营范围: 许可项目: 房地产开发经营; 建设工程施工。(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: 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 土地整治服务; 进出口代理; 货物进出口。(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

2018 年 4 月 16 日,聊城市东昌府区发展和改革委员会出具《关于聊城市民安置业有限公司代庄片区棚户区改造项目核准的意见》(东昌发改审〔2018〕15 号);

2018 年 5 月 28 日,聊城市环境保护局东昌府区分局出具《关于聊城市民安置业有限公司代庄片区棚户区改造项目环

境影响报告表的批复》（聊东环审〔2018〕133号）；

2019年4月11日，聊城市自然资源和规划局东昌府区分局出具《关于代庄片区棚户区改造项目建设用地预审意见》（东昌自然资规预字〔2019〕14号）；

2021年1月14日取得《不动产权证书》（鲁（2021）聊城市不动产权第0002070号）；

2021年2月2日，聊城市行政审批服务局出具《建设用地规划许可证》（地字371501202100007号）；

2021年6月29日，聊城市行政审批服务局出具《建设工程规划许可证》（建字第371500202100042号）；

2021年6月29日，聊城市东昌府区行政审批服务局出具《建设工程施工许可证》（编号：3715022106290002-SX-001）。

（四）项目规模与主要建设内容

代庄片区棚户区改造项目主要包括代庄片区的拆迁补偿、土地平整和安置房建设。

拆迁规模：拆迁合法建筑面积 9.5 万平方米，拆迁户数 850 户。本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 807 户，货币化安置 43 户。

土地平整：项目腾空土地 14.25 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柳

园南路以东，经一路以北，南环辅路以南。安置区占地 75490 平方米，总建筑面积 170899 平方米，其中：住宅建筑面积 161641 平方米，公建建筑面积 9258 平方米。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 08 月至 2023 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据及原则

- (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）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 87,159.92 万元，其中，项目单位自有资金 34,259.92 万元，已发行专项债券 30,900.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后续拟发行专项债券

12,000.00 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	87,159.92	100.00%	
一、资本金	34,259.92	39.31%	
（一）自有资金	34,259.92	39.31%	
（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）	52,900.00	60.69%	
（一）已发行专项债券	30,900.00	35.45%	
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	11.47%	
（三）后续拟发行专项债券	12,000.00	13.77%	
（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	—											
经营活动收入	A	114259.20				93459.20	15592.50	5197.50				
经营活动支出	B	934.26				934.26						
支付的各项税费	C	1650.21				990.12	495.06	165.02				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	111674.73				91544.82	15097.44	5032.48				
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	85722.24	17432.00	20753.40	47536.84							
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=-E-F	-85722.24	-17432.00	-20753.40	-47536.84							
三、融资活动产生的现金	—	87159.92	17432.00	21228.00	48499.92							
资本金 (自有资金)	H	34259.92	3432.00	4328.00	26499.92							
专项债券	I	52900.00	14000.00	16900.00	22000.00							
银行借款	J	0.00										
偿还债券本金	K	52900.00								14000.00	16900.00	22000.00
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	12131.56	0.00	474.60	963.08	1733.08	1733.08	1733.08	1733.08	1733.08	1258.48	770.00
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	22128.36	17432.00	20753.40	47536.84	-1733.08	-1733.08	-1733.08	-1733.08	-15733.08	-18158.48	-22770.00
四、期初现金	P	612146.77				0.00	89811.74	103176.09	106475.49	104742.41	89009.33	70850.85
期内现金变动	Q=L+O+P	48080.85				89811.74	13364.36	3299.40	-1733.08	-15733.08	-18158.48	-22770.00
五、期末现金	R=P+Q	660227.63				89811.74	103176.09	106475.49	104742.41	89009.33	70850.85	48080.85

（二）应付本息情况

本项目 2021 年 4 月份已发行专项债券 14,000.00 万元，利率为 3.39%；2022 年 1 月已发行专项债券 10,000.00 万元，利率为 2.87%；2022 年 5 月已发行专项债券 6,900.00 万元，利率为 2.92%。本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券期限 7 年，利率为 3.50%，后续拟发行专项债券 12,000.00 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	期初本金金额	新增本金金额	本期偿还本金 金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2021 年		14,000.00		14,000.00		
2022 年	14,000.00	16,900.00		30,900.00	474.60	474.60
2023 年	30,900.00	22,000.00		52,900.00	963.08	963.08
2024 年	52,900.00				1,733.08	1,733.08
2025 年	52,900.00				1,733.08	1,733.08
2026 年	52,900.00				1,733.08	1,733.08
2027 年	52,900.00				1,733.08	1,733.08
2028 年	52,900.00		14,000.00	38,900.00	1,733.08	15,733.08
2029 年	38,900.00		16,900.00	22,000.00	1,258.48	18,158.48
2030 年	22,000.00		22,000.00		770.00	22,770.00
合计		52,900.00	52,900.00		12,131.56	65,031.56

（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 111,674.73 万

元，融资本息合计 65,031.56 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.72。

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、承办方自身风险

(1)在项目实施阶段,从承办方考虑,要注意防范人为风险、经济风险、自然风险这三大自身风险:

(2)人为风险表现为不懂得基建程序,不遵循客观规律,导致决策偏差,行为不规范,对监理认识上的缺陷带来诸多问题等;

(3)经济风险表现为工程资金不到位,资金使用效率较低,经济环境、通货膨胀导致物价变动等;

(4)自然风险表现为工程所在地客观存在意外情况,如

地下存在文物古迹等。

2 、项目建设参与单位诚信风险

在项目建设过程中，承办方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行合作，合作过程中面临参建单位诚信风险，表现为：

（1）设计单位在设计中指定所需材料、设备，变相增加投资成本；设计单位设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本；

（2）监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗承办方；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等；

（3）总承包商是挂号资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠，就停工；

（4）材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，失去诚信。

3 、合同风险分析及对策

合同是承办方与各参建单位签订的双方权利与义务关系的协议，是为顺利完成一个项目的有效保障，但是，其操作过程存在着各种各样的风险：一是在对特殊工程进行指令分包时，指令分包单位只跟承办方签订合同，没有和总承包商签订合同，这样项目在施工过程中容易产生扯皮推诿风险；二是合同主体资格前后不一致，招标时以总公司名义投标，而签订合同时是

其下属公司签订；三是合同中对结算方式、增减项的执行单价约定不明显。

4、项目资金、质量和进度风险

项目在实施阶段，要预防资金、质量、进度三大风险，其中：资金风险表现为政府划拨资金不到位，资金被截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等；质量风险表现为施工工艺不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料不合格导致质量问题等；进度风险表现施工方没有按时完成预期进度，项目不能按时投入使用等。

（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，用量项目需求减少，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

代庄片区棚户区改造项目,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。本项目本次拟发行专项债券 1 亿元用于项目建设。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

代庄片区棚户区改造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

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

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和项目自身处置房屋等。

(1) 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东昌府区的土地出让信息,参考近年东昌府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3宗,作为本次地价参考,详细情况如下:

表 4 周边地块参考地价

单位:亩、万元

序号	宗地编号	宗地位置	面积(平方米)	面积(亩)	土地用途	成交价(万元)	亩成交单价
1	2021-89	奥体路以南,柳园路以东	33137.00	49.71	住宅用地	33757	679.14
2	2021-88	柳园路以东,松桂大街以北	41651.00	62.48	住宅用地	39596	633.77
3	2021-107	奥体路以南,明德路以东	41296.00	61.94	住宅用地	34539	557.58
平均值			116084.00	58.04		35964	619.62

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100.52亩,经参考周边地块地价,预计土地单价619.62万元,项目预计在2024年挂牌出售,项目预计实现的土地出让预期现金流入为62,284.20万元。

(2)项目自身处置房屋

项目预计住宅可售面积22,500.00平方米,处置单价0.91万元/平方米;项目预计底商可售面积15,000.00平方米,处

置单价 2.1 万元/平方米。预计 2024 年可出售总面积的 60% , 2025 年可出售总面积的 30% ,2026 年可出售总面积的 10%。经测算 , 预计处置住宅现金流入 20,475.00 万元 , 预计处置底商现金流入 31,500.00 万元。

4、项目建设投资合规性

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《代庄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委员会于 2018 年 04 月 16 日出具的《关于聊城市民安置业有限公司代庄片区棚户区改造项目核准的意见》(东昌发改审〔2018〕15 号) , 同意建设。

5、项目成熟度

2018 年 4 月 16 日 , 聊城市东昌府区发展和改革委员会出具《关于聊城市民安置业有限公司代庄片区棚户区改造项目核准的意见》(东昌发改审〔2018〕15 号) ;

2018 年 5 月 28 日 , 聊城市环境保护局东昌府区分局出具《关于聊城市民安置业有限公司代庄片区棚户区改造项目环境影响报告表的批复》(聊东环审〔2018〕133 号) ;

2019 年 4 月 11 日 , 聊城市自然资源和规划局东昌府区分局出具《关于代庄片区棚户区改造项目建设用地预审意见》

(东昌自然资规预字〔2019〕14号)；

2021年1月14日取得《不动产权证书》(鲁(2021)聊城市不动产权第0002070号)；

2021年2月2日，聊城市行政审批服务局出具《建设用地规划许可证》(地字371501202100007号)；

2021年6月29日，聊城市行政审批服务局出具《建设工程规划许可证》(建字第371500202100042号)；

2021年6月29日，聊城市东昌府区行政审批服务局出具《建设工程施工许可证》(编号：3715022106290002-SX-001)。

具有建筑设计、建筑施工、项目监理的成熟技术和丰富经验，还具备充裕的人力资源，该项目建设所需的技术和建设人员能够适应项目要求的技术条件，能够保证实现项目的既定目标。

6、项目资金来源和到位可行性

项目共需资金 87,159.92 万元，其中项目单位自有资金 34,259.92 万元，发行政府专项债券 52,900.00 万元，其中：已发行专项债券 30,900.00 万元，其中：2021 年 4 月份已发行 7 年期政府专项债券 14,000.00 万元 利率为 3.39%；2022 年 1 月已发行 7 年期政府专项债券 10,000.00 万元，利率为

2.87%；2022年5月已发行7年期政府专项债券6,900.00万元，利率为2.92%。本期拟发行专项债券10,000.00万元，后续拟发行专项债券12,000.00万元。

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10,000.00万元，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

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，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及银行借款还本付息要求。债券存续期内，本项目累计收益可以覆盖偿还本息支出，项目累计预期收益和融资能够达到平衡。

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项目的息前净现金流量为111,674.73万元，融资本息合计为65,031.56万元，项目本息覆盖倍数为1.72，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。