

聊城市冠县三里片区二期棚户区改造项目 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 1 月



一、项目基本情况

(一) 项目名称

冠县三里片区二期棚户区改造项目

(二) 项目单位

冠县安居置业有限公司

(三) 项目规划审批

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),冠县三里片区二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。

根据冠县发展和改革局出具的冠发改审批[2019]12 号《关于冠县安居置业有限公司冠县三里片区二期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》。

本项目取得的相关审批手续的具体情况如下:

项目名称	已取得的审批	审批机关	批准文号	批准日期
冠县三里片区二期棚户区改造项目	《关于冠县安居置业有限公司三里片区二期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》	冠县发展和改革局	冠发改审批[2019]12 号	2019 年 12 月 23 日

经查验,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三里片区二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]12 号《关于冠县安



居置业有限公司冠县三里片区二期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》。

冠县自然资源和规划局已于 2019 年 12 月 20 日出具《关于冠县三里片区二期棚户区改造项目用地情况说明》，冠县三里片区二期棚户区改造项目位于振兴路以北、红旗路以东、和平路以西，该项目拟原地回迁安置 976 户，安置区位于白杨路以南、和平路以西，规划用地面积约 56293 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。

冠县安居置业有限公司已取得坐落于白杨路南侧、和平路西侧的土地使用权，证书编号为鲁（2021）冠县不动产权第 0007471 号。

冠县行政审批服务局于 2022 年 3 月 4 日出具地字第 371525202200008 号建设用地规划许可证，用地单位为冠县安居置业有限公司，项目为冠县三里片区二期棚户区改造项目。

冠县行政审批服务局于 2023 年 1 月 6 日出具建字第 371525202300001 号建设工程规划许可证，建设单位冠县安居置业有限公司，建设项目冠县三里片区二期棚户区改造项目。

项目实施单位于 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：202037152500000228。



（四）项目规模与主要建设内容

该项目拆迁范围为聊城市冠县振兴路以北、红旗路以东、和平以西区域，包括白杨路以北、汽车站以南区域，安置区建设地点位于白杨路以南。项目合计拆迁及整理土地约 200000 平方米，合计拆迁合法住宅建筑面积 49672 平方米，配房建筑面积 10250 平方米，合计拆迁户数 499 户，实物安置 976 户。安置区占地面积 56293 平方米，总建筑面积 167188 平方米，地上总建筑面积 124158 平方米。地下总建筑面积 43030 平方米，其中，储藏室建筑面积 5300 平方米，地下车库建筑面积 37730 平方米。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 6 月至 2023 年 6 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《山东省建筑工程价目表》及《山东省建筑工程消耗量定额》
- 2、《山东省建设工程费用定额》
- 3、德州市材料预算价格
- 4、当地类似工程的造价
- 5、现行建筑工程投资估算的有关规定
- 6、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）



7、《建设项目前期工作咨询收费暂行规定(计价格[1999] 1283 号)》

8、《基本建设项目建设成本管理规定》财建[2016]504号

9、《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534 号)

10、《工程勘察设计收费标准(2002 年修订本)》

11、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670 号)

12、现行建筑工程投资估算的有关规定。

(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) 发行政府专项债券向社会筹资。

2、资金来源

本项目估算总投资 77270 万元，其中，项目单位自有资金 15459 万元，已发行专项债券 45411 万元，本期拟发行专项债券 16400 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	77270	100%	
一、资本金	15459	20%	
（一）自有资金	15459	20%	
（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）	61811	80%	
（一）已发行专项债券	45411	58.77%	
（二）本期拟发行专项债券	16400	21.23%	
（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	2019 年	2020 年	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	—	0												
经营活动收入	A	120696.58				38406.7	19771.67	62518.21						
经营活动支出	B	0												
支付的各项税费	C	0												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	120696.58				38406.7	19771.67	62518.21						
二、投资活动产生的现金	—	0												
建设成本支出	E	77270.64	2125.6	9952.4	9976	26852	12972.8	15391.84						
流动资金支出	F	0												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-77270.64	-2125.6	-9952.4	-9976	-26852	-12972.8	-15391.84						
三、融资活动产生的现金	—	0												
资本金 (自有资金)	H	15459	15459											
专项债券	I	61811	10000	1411	34000		16400							
银行借款	J	0												
偿还债券本金	K	61811						10000		34000	1411			16400
偿还银行借款本金	L	0												
支付债券利息	M	11463.02		330	375.86	1470.66	1470.66	2044.66	1714.66	1714.66	619.86	574	574	574
支付银行借款利息	N	0												
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	3995.98	25459	1081	33624.14	-1470.66	14929.34	-12044.66	-1714.66	-35714.66	-2030.86	-574	-574	-16974
四、期初现金	P			23333.4	14462	38110.14	48194.18	69922.39	105004.1	103289.44	67574.78	65543.92	64969.92	64395.92
期内现金变动	Q=D+G+O		23333.4	-8871.4	23648.14	10084.04	21728.21	35081.71	-1714.66	-35714.66	-2030.86	-574	-574	-16974
五、期末现金	R=P+Q		23333.4	14462	38110.14	48194.18	69922.39	105004.1	103289.44	67574.78	65543.92	64969.92	64395.92	47421.92



(二) 应付本息情况

1、专项债券

本项目前期已发行 45,411.00 万元, 其中: 2019 年 6 月发行债券 10000.00 万元, 债券利率 3.30%, 债券期限 5 年; 2020 年 9 月份从后唐古三期棚户区改造项目调整 1411 万元至三里片区二期棚户区改造项目, 债券利率 3.25%, 债券期限 7 年; 2021 年 9 月份发行债券 34000 万元, 债券利率 3.22%, 债券期限 5 年。本期拟发行专项债券 16400 万元, 假设债券期限为 7 年, 利率为 3.5%; 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 2 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
2019 年		10,000.00		10,000.00	3.3%		
2020 年	10,000.00	1,411.00		11,411.00	3.3%	330.00	330.00
2021 年	11,411.00	34,000.00		45,411.00	3.29%	375.86	375.86
2022 年	45,411.00			45,411.00	3.24%	1470.66	1470.66
2023 年	45,411.00	16,400.00		61,811.00	3.24%	1470.66	1470.66
2024 年	61,811.00		10000	51,811.00	3.3%	2044.66	12044.66
2025 年	51,811.00			51,811.00	3.31%	1714.66	1714.66
2026 年	51,811.00		34000	17811.00	3.31%	1714.66	35714.66
2027 年	17,811.00		1411	16,400.00	3.48%	619.86	2030.86
2028 年	16,400.00			16,400.00	3.5%	574.00	574.00
2029 年	16,400.00			16,400.00	3.5%	574.00	574.00



2030 年	16,400.00		16,400	0.00	3.5%	574.00	16974.00
合计		61,811.00	61,811			11463.02	73274.02

（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 120696.58 万元，融资本息合计 73274.02 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.65。

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

任何建设项目，都应对建设过程中可能产生的风险有充分的估计，投资单位和建设单位都应作出应对的预案准备，采取有力措施进行防范和化解。一般而言，项目的建设风险来自两个方面：

1、技术风险

主要指工程建设技术不先进、技术采用不合理引起的工程问题造成的损失。



2、工程风险

指工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长所造成的损失。从本项目各项建设内容来看，各建筑单体及其使用用途基本上属通用的民用建筑工程，工程建设无特殊的技术要求；从已知的工程地质勘探结果和邻近场地建设情况看，本项目场址范围无不良地质构造，适合项目各项工程建设。因此，其建设风险较低。

降低项目建设风险的措施是：加强与规划、设计单位联系，降低因双方沟通不及时或不力造成的设计频繁变更；对规划设计方案进行专家评审，及时发现问题；加强项目管理，健全招投标制度，优中选优，精心组织承包方施工；加强与施工承包方的协调沟通，帮助其提高工作效率；加强监理工作；健全工程监督机制与责任机制，杜绝因责任心补强或谋私动机引起的材料不合格现象。

（二）与项目收益相关的风险

1、市场风险

市场风险主要是项目运营后来自于市场变化的风险。包括市场需求下降、成本上升或价格下跌等因素。这些因素的变化会最终导致项目营运利润下降，从而达不到预期的投资目标。但从本项目财务分析所作现金流量分析、盈亏平衡分析和敏感性分析结果看，项目有较好的财务预期收益率，且



有较强的抗风险能力。

从项目本身财务分析结果，结合冠县当地经济发展趋势等多方面因素分析，项目市场风险较低。

化解可能存在和出现的市场风险的主要措施：

①建立一支强有力的营销队伍，在继续稳定现有客户群的基础上，努力拓展新的业务领域和客户；

②减低运营成本，在保持收入增长的情况下，不断降低项目运营成本费用开支，提高利润水平

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、事前项目绩效评估

（一）项目概况

冠县三里片区二期棚户区改造项目主管部门为冠县国有资产经营有限公司，项目单位为冠县安居置业有限公司，本次拟申请专项债券 1.64 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合国家及山东省国民经济和社会发展规划
《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划



纲要》中指出：坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。

《山东省国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》中指出：城镇化是现代化的必由之路，是一项艰巨的系统工程，是解决农业、农村、农民问题的重要途径，是推动区域协调发展的有力支撑，是扩大投资、拉动消费、促进产业升级的潜力所在。对全面建成小康社会，加快建设经济文化强省具有重大意义。必须遵循城镇化发展规律，加快以人为核心的新型城镇化步伐，有序推进农业转移人口市民化，稳步实现城镇基本公共服务常住人口全覆盖，实现由速度型向质量型规模城镇化向人口城镇化转变。

加快推进城中村和城边村原有居民市民化。加大支持力度，合理配置用地，有序推进具备条件的城中村、城边村改造，按标准建设新型社区，配套完善基础设施和公共服务设施，成建制推动当地居民市民化，推动纳入改造范围城中村的产权制度改革。按公司运营要求完善产权管理制度，创新城中村改造投融资机制，坚持资金筹措多元化、资金利用市场化、基础设施社会化，通过合作开发、自主开发等形式，全面推进城中村改造项目建设。

规范推进农村就地转移就业人口市民化。加快小城镇和



农村新型社区建设，积极推动经济以非农产业为主体、人口达到一定规模的乡村和不在城镇驻地的企业工矿区，发展成为新型城镇化社区。配套建设各类工业园区和经济开发区，壮大特色产业集群，拓宽就近就地就业渠道，引导农民从事制造业、建筑业、矿产业，以及批发零售、电子商务、住宿餐饮、家政服务等产业。鼓励农民从事农产品加工、销售、流通、储运等行业。支持发展乡村旅游和休闲观光项目，挖掘非农产业就业空间。

完善配套政策、统筹推进户籍、财税、区划等制度改革。健全就业、教育、文化、医疗、社保等公共服务体系，构建政府、企业、个人共同参与的农业转移人口市民化成本分担机制。全面推行居住证制度，逐步实现基本公共服务常住人口全覆盖。健全财政转移支付同农业转移人口市民化挂钩机制，建立城镇建设用地增加规模同吸纳农村转移人口落户数量挂钩机制，明确各级政府支出责任，增强吸纳农业转移人口较多地区政府的公共服务保障能力，维护进城落户农民土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权。

（2）符合改善居民居住条件和环境的要求

社区建设项目是重大的民生工程和发展工程。有利于改善困难群众住房条件，缓解城市内部二元矛盾，提升城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。同时，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，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。

①进一步改善群众居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐片区。

②进一步推进冠县城市化发展，增强城市生机与活力，不断提高城市知名度和竞争力。

③进一步解决农村居民生活环境低劣的问题，促进城市的全面和谐发展。

④进一步深化经济体制改革，集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高居民经济收入。

⑤进一步深化社会公共管理体制改革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。

(3) 项目建设对带动投资和消费，促进经济社会协调发展都具有重要意义

该项目的实施既可以有力地拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业的发展，为调整产业结构、扩大内需，保增长、解决社会就业与再就业也作出了积极的贡献，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，对推动经济社会协调发展的意义重大。

(4) 项目建设是节约用地，培育长效城市产业的迫切



需要

当前，国家出台了一系列的土地调控政策，提出要大力节约土地等有效资源。启动本项目建设，能盘活区域存量土地，改旧村，建高楼，提升容积率，实现了土地的节约集约利用。同时，通过该区域土地开发可刺激建筑、现代商贸服务等行业的发展，培育新的经济增长点和新型特色产业。

综上所述，该项目符合国家产业政策，建成后将进一步改善居民的住房条件，实现城市土地资源的优化配置。经济效益、社会效益显著，其建设是非常必要的。

2、项目实施的公益性

（1）促进城市经济发展

根据冠县棚户区改造规划要求，近期内将进行本项目实施，通过项目实施进一步改善人民群众生活环境，提升城市形象，推动城市的科学和谐发展，并可充分利用城市土地，优化城市空间布局，加快城市化进程，促进该市经济发展和 社会进步。

（2）提升城市形象

近年来，冠县在推进城市化、加快房地产开发进程中，建成了一批特色鲜明、设施完善、环境优美的现代化居民住宅小区，对于改善居民居住条件、提升城市形象起到了重要作用。该项目所涉及棚户区严重影响城市景观，影响了土地的再开发利用。在项目区域内，存在大量低矮危旧平房（主



房及附属房），因建设时间长、利用率低而破旧不堪，同时由于部分棚户区与主要道路高差达到 1.5 米，在雨季经常因排水不畅而造成内涝，对居民的生活造成极大的影响，该区域的现状，既影响了区内居民的生产、生活，又制约了城市整体环境质量的改善和提升，并影响到区域经济的长远发展。城市作为一个有机整体，各个区域、整体环境必须统筹兼顾、相互协调，才能促进城市形象的提升。

（3）扩大就业渠道，容纳劳动力

本项目除满足棚户区改造涉及居民回迁要求，还可带动社区内及周边商业、饮食、文化、娱乐等相关行业增加就业人员。

（4）带动当地商业、饮食、文化、娱乐、运输等相关产业发展

通过本项目建设使过去相对分散居住的居民集中社区内，由于人口密度增加，加之腾出土地再新上一些项目增加部分人群，必将增加项目区消费需求，从而带动商业、饮食、文化、娱乐、交通运输等相关产业发展。

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

根据冠县发展和改革局出具的冠发改审批[2019]12 号



《关于冠县安居置业有限公司冠县三里片区二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16,400.00万元，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120696.58万元，融资本息合计为73274.02万元，项目本息覆盖倍数为1.65，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。

