

聊城经济技术开发区江北水镇三期棚户区改造 项目实施方案

项目单位：聊城经济技术开发区建设管理部

财政部门：聊城经济技术开发区财政金融部

2026年9月

一、项目基本情况

（一）项目名称

江北水镇三期棚户区改造项目

（二）立项单位

项目立项单位是聊城经济技术开发区建设管理部，聊城经济技术开发区建设管理部是聊城经济技术开发区管委会为全面落实省委、市委关于推动开发区体制机制改革创新促进高质量发展的部署要求，整合归并、依法成立的内设机构。

聊城经济技术开发区建设管理部机构职能主要为：负责住房和城乡建设、人防等工作，贯彻执行上级城乡建设工作的法律法规和方针政策，参与拟订城市规划、村镇规划、国土资源发展规划；负责推进新型城镇化建设，组织实施房屋征收与补偿工作，组织落实棚户区改造相关政策工作；负责建筑市场管理工作，负责建设工程消防设计审查验收相关工作；负责物业服务企业经营活动的监督管理及公共维修基金的代管工作；负责公租房监督管理工作；负责规范房地产市场秩序等工作；负责建筑节能相关工作，负责装配式建筑和建设科技推广工作；负责指导、督促和协调建设领域拖欠农民工工资清欠工作；负责城市管理工作；负责除市场监管、应急管理领域外的综合行政执法等工作。

（三）项目规划审批

2018 年 5 月取得聊城经济技术开发区经贸发展局《关于江北水镇三期棚户区改造项目可行性研究报告的批复意见》（聊开经字〔2018〕11 号）同意江北水镇三期棚户区改造项目的建设。

2018 年 5 月 28 日取得了聊城市环保局经济技术开发区分局关于《江北水镇三期棚户区改造项目》环境影响报告表的批复。

2019 年 7 月 19 日取得聊城市自然资源和规划局颁发的建设用地规划许可证，地字第 371501201910025 号，建设规模 58997 平方米。

2019 年 8 月 1 日取得聊城市自然资源和规划局颁发的不动产权证书鲁（2019）聊城市不动产权第 0019709 号，坐落位置为东外环路东、牡丹江路南、滨河路西，用途为城镇住宅用地，面积为 58997.00 m²，使用期限为 2019 年 7 月 17 日至 2089 年 7 月 16 日。

2019 年 9 月取得聊城经济技术开发区行政审批服务局《关于江北水镇三期棚户区改造项目建设内容变更的说明》。

2019 年 9 月 17 日取得聊城经济技术开发区行政审批服务局颁发的建筑工程施工许可证，编号 371577201909170401，工程名称：江北水镇三期棚户区改造项目 B 区 B1#、B2#、B6#、B7#、B8#、B9#、物业楼及地下车库。

2019年9月17日取得聊城经济技术开发区行政审批服务局颁发的建筑工程施工许可证，编号 371577201909170301，工程名称：江北水镇三期棚户区改造项目 B 区 B3#、B4#、B5#、B10、B11#、幼儿园、老年人日间照料中心及地下车库。

2021年10月取得聊城市行政审批服务局颁发的建设用地规划许可证，地字第 371500202110012 号，用地面积 24963 平方米。

2021年11月2日取得聊城市自然资源和规划局颁发的不动产权证书鲁（2021）聊城市不动产权第 0049890 号，坐落位置为嫩江路以南、东环路东，用途为城镇住宅用地，面积为 24963.00 m²，使用期限为 2021 年 10 月 14 日至 2091 年 10 月 13 日。

2021年12月取得聊城市行政审批服务局颁发的建设工程规划许可证，建字第 371500202110031 号，建设规模 91577.5 平方米。

2022年3月取得聊城经济技术开发区行政审批服务部颁发的建筑工程施工许可证，编号 371582202203110101，工程名称：江北水镇三期棚户区改造项目（A 区）A1#、A2#、A22#楼。

2022年4月取得聊城经济技术开发区行政审批服务部颁发的建筑工程施工许可证，编号 371582202204190101，工程名称：江北水镇三期棚户区改造项目（A 区）A24#、A25#楼。

2022 年 4 月取得聊城经济技术开发区行政审批服务部颁发的建筑工程施工许可证，编号 371582202204190201，工程名称：江北水镇三期棚户区改造项目（A 区）地下车库。

（四）项目规模与主要建设内容

江北水镇三期棚户区改造项目位于聊城经济技术开发区牡丹江路以南、东外环路以东。项目总占地 83960 m²（其中北地块（B 区）58997 平米，南地块（A 区）24963 平米，总计 125.94 亩，总建筑面积为 261169 m²，其中北地块（B 区）总建筑面积 169909 m²（计容建筑面积 141036 m²，不计容建筑面积 28872 m²），容积率 2.4。南地块（A 区）总建筑面积 91261 m²，其中地上建筑面积 69707 m²，地下建筑面积 21554 m²，容积率 2.8。本项目建设 16 栋高层住宅及地下车库、社区服务、垃圾转运站、公共配套等公共设施。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2020 年 1 月至 2026 年 9 月。项目现状具体为项目 B 区已经建设完成，A 区正在进行主楼和车库的装饰装修施工，目前已完成进度的 95%，A 区相关配套施工进行中，目前已完成进度的 45%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、《建设项目经济评价方法与参数及使用手册》（第三版）；

- 2、《工业可行性研究编制手册》；
- 3、《工业投资项目评价与决策》；
- 4、《投资项目可行性研究指南（试用版）》；
- 5、《江北水镇三期棚户区改造项目可行性研究报告》
- 6、国家及山东省有关政策、法规、规划；
- 7、建设单位提供的有关材料及相关数据；
- 8、国家公布的相关设备及施工标准。

（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 120,795.00 万元，其中，项目单位自有资金 41,195.00 万元，已发行专项债券 72,800.00 万元，本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，后续拟发行专项债券 4,800.00 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	120,795.00	100.00%	
一、资本金	41,195.00	34.10%	

(一) 自有资金	41,195.00	34.10%	
(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）	79,600.00	65.90%	
(一) 已发行专项债券	72,800.00	60.27%	
(二) 本期拟发行专项债券	2,000.00	1.66%	
(三) 后续拟发行专项债券	4,800.00	3.97%	
(四) 银行融资			

3.项目总投资、资本金到位情况

本项目估算总投资 120,795.00 万元，其中，项目单位自有资金 41,195.00 万元。截至目前，项目累计已完成投资约 107,603.00 万元，其中已落实到位项目资本金约 37,195.00 万元，为项目顺利实施提供了坚实基础。

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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	205,348.20		26274.00				
经营活动支出	B	34,909.19		4466.58				
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	170,439.01		21807.42				
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	110,791.44	25795.00	44500.00	22161.88	5002.32	1745.12	10824.12
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-110,791.44	-25795.00	-44500.00	-22161.88	-5002.32	-1745.12	-10824.12
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	41,195.00	25795.00	1500.00	2979.00	1000.00	3921.00	3000.00
专项债券	I	79,600.00		43000.00	20600.00	6000.00		10000.00
银行借款	J							
偿还债券本金	K	79,600.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	17,733.32			1417.12	1997.68	2175.88	2175.88
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	23,461.68	25795.00	44500.00	22161.88	5002.32	1745.12	10824.12
四、期初现金	P				21807.42	21807.42		21807.42
期内现金变动	Q=D+G+O	83,109.25		21807.42				
五、期末现金	R=P+Q	83,109.25		21807.42	21807.42	21807.42	21807.42	21807.42

项目/年度	公式	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A			53722.26	53722.26	71629.68		
经营活动支出	B			9132.78	9132.78	12177.05		
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C			44589.48	44589.48	59452.63		
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	763.00						
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-763.00						
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	3000.00						
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K			43000.00	19000.00	6000.00		10000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	2237.00	2475.00	2475.00	1083.40	528.36	350.16	350.16
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	763.00	-2475.00	-45475.00	-20083.40	-6528.36	-350.16	-10350.16
四、期初现金	P	21807.42	21807.42	19332.42	18446.90	42952.97	95877.25	95527.09
期内现金变动	Q=D+G+O		-2475.00	-885.52	24506.08	52924.27	-350.16	-10350.16
五、期末现金	R=P+Q	21807.42	19332.42	18446.90	42952.97	95877.25	95527.09	85176.93

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A					
经营活动支出	B					
支付的各项税费	C					
经营活动现金净流量	D=A-B-C					
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					
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					1600.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	289.04				25.52
支付银行借款利息	N					
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	-289.04	-51.04	-51.04	-51.04	-1625.52
四、期初现金	P	85176.93	84887.89	84836.85	84785.81	84734.77
期内现金变动	Q=D+G+O	-289.04	-51.04	-51.04	-51.04	-1625.52
五、期末现金	R=P+Q	84887.89	84836.85	84785.81	84734.77	83109.25

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目拟发行政府专项债券 79,600.00 万元。2021 年 5 月已发行专项债券 21,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.39%；2021 年 9 月已发行专项债券 17,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.06%；2021 年 12 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.19%；2022 年 2 月已发行专项债券 6,600.00 万元，期限 7 年，利率 2.98%；2022 年 6 月已发行专项债券 12,400.00 万元，期限 7 年，利率 2.89%；2023 年 1 月已发行专项债券 6,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.97%；2023 年 7 月调整 2022 年 1 月已发行的 2022 年山东省政府专项债券（七期）聊城经济技术开发区人民医院建设项目专项债额度 1,600.00 万元，已发行期限 15 年，票面年利率 3.19%，半年付息，到期一次性还本；2025 年 9 月已发行专项债券 400.00 万元，期限 7 年，利率 1.98%；2025 年 10 月已发行专项债券 2,800.00 万元，期限 7 年，利率 1.90%；本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%；后续拟发行专项债券 4,800.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%。在债券存续期，每年支付一次债券利息，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	应付利息	还本付息合计
2021 年		43000.00		43000.00		
2022 年	43000.00	20600.00		63600.00	1417.12	1417.12
2023 年	63600.00	6000.00		69600.00	1997.68	1997.68
2024 年	69600.00			69600.00	2175.88	2175.88
2025 年	69600.00	3200.00		72800.00	2175.88	2175.88
2026 年	72800.00	6800.00		79600.00	2237.00	2237.00
2027 年	79600.00			79600.00	2475.00	2475.00
2028 年	79600.00		43000.00	36600.00	2475.00	45475.00
2029 年	36600.00		19000.00	17600.00	1083.40	20083.40
2030 年	17600.00		6000.00	11600.00	528.36	6528.36
2031 年	11600.00			11600.00	350.16	350.16
2032 年	11600.00		3200.00	8400.00	350.16	3550.16
2033 年	8400.00		6800.00	1600.00	289.04	7089.04
2034 年	1600.00			1600.00	51.04	51.04
2035 年	1600.00			1600.00	51.04	51.04
2036 年	1600.00			1600.00	51.04	51.04
2037 年	1600.00		1600.00		25.52	1625.52

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
合计		79600.00	79600.00		17733.32	97333.32

（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 170,439.01 万元，融资本息合计 97,333.32 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.75。

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

风险识别：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。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类，另针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

（2）来源于政府方的风险

风险识别：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。

风险控制措施：政府方，尤其是项目实施主体，应做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，下一步政府将合法合规选择施工实施主体，择优选择设计单位，并聘请工程监理公司，代表政府加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工

单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

（3）来源于施工方的风险因素

风险识别：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。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签定合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

（4）资金落实情况

风险识别：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。

风险控制措施：准确把握国家宏观经济政策、国家及地方

产业发展政策,充分利用有利条件,在其变化时及时调整策略。
加强对项目的资金管理,落实建设资金,保证工程按期完工。

(5) 工程事故

风险识别: 工程事故风险主要存在于施工过程中,施工中的不安全行为、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。

风险控制措施: 工程事故问题是建设工程项目的核心问题,存在较大风险。在项目前期招标过程中,选定设计、监理、施工、设备材料供应商时,应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间,必须在安全危险源识别、评估基础上,编制施工组织设计和施工方案,制定安全技术措施和施工现场临时用电方案;对危险性较大分部分项工程,编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作,遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

(二) 与项目收益相关的风险

(1) 经营风险

风险识别: 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。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注项目收入情况，保证还本付息及发行费用资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（2）市场风险

风险识别：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。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（3）财务风险

风险识别：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。

风险控制措施：项目实施方案编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目实施过程中，加强项目

施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制施工成本。

六、项目绩效情况

（一）项目概况

江北水镇三期棚户区改造项目主管部门为聊城经济技术开发区财政金融部，项目单位为聊城经济技术开发区建设管理部，本次拟申请专项债券 0.2 亿元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

江北水镇三期棚户区改造项目总体绩效目标为：项目预期建设完成项目总建筑面积为 261169 m²，其中北地块（B 区）总建筑面积 169909 m²，南地块（A 区）总建筑面积 91261 m²，建设完成 16 栋高层住宅及地下车库、社区服务、垃圾转运站、公共配套等公共设施。本项目拟发行专项债券 79,600.00 万元，总融资成本本息合计 97,333.32 万元，预期通过出让腾空土地 989.43 亩产生的净现金流入 170,439.01 万元，为项目提供了充足、稳定的现金流入，总融资本息的覆盖倍数达 1.75，能够有效保障本项目按时、足额支付政府专项债券本息，项目累计预期收益和融资能够达到平衡。

2026 年项目绩效目标为：A 区 5 栋安置楼 528 套安置房建设全部完成。

（三）评估内容

1、项目实施的必要性

本项目属于《产业结构调整指导目录》(2019 年本)中鼓励类第四十二条“其他服务业”第 1 款“保障性住房建设与管理”，为国家产业结构调整鼓励类建设项目。

2011 年 1 月 36 日，国务院办公厅下发《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》。该文件为巩固和扩大调控成果，进一步做好房地产市场调控工作，逐步解决城镇居民住房问题，促进房地产市场平稳健康发展，针对性地提出了八条措施，即进一步落实地方政府责任，加大保障性安居工程建设力度，调整完善相关税收政策、加强税收征管，强化差别化住房信贷政策，严格住房用地供应管理，合理引导住房需求，落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制，坚持和强化舆论引导等。

2、项目实施的公益性

本项目属城市回迁区改造项目，项目的建设有利于提高区域保障性住房的有效供给，符合各项产业政策要求，是实实在在的民生工程。

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腾空土地挂牌交易产生的现金流入。

根据聊城经济技术开发区建设管理部提供的通过《中国土

地市场网》、《聊城公共资源交易中心》查询到周边区域的近年度交易案例及个别因素修正后，预计江北水镇三期棚户区改造项目地块住宅土地平均出让成交价格 280 万元/亩，商服土地出让成交价格 65 万元/亩。

2021 年本项目腾空地块已对外出让居住住宅用地 86.17 亩，单价 304.91 万元/亩，土地出让现金流入 26,274.00 万元；后期剩余居住住宅用地 512.18 亩，商业用地 391.08 亩预计在 2028 年、2029 年及 2030 年 3 年按照 30%、30%、40%比例对外出让，预计江北水镇三期棚户区改造项目地块住宅土地平均出让成交价格 280 万元/亩，商服土地出让成交价格 65 万元/亩，出让居住用地现金流入 153,654.00 万元，出让商业用地现金流入 25,420.20 万元，累计预计土地出让现金流入 179,074.20 元。

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

4、项目投资合规性

本项目于 2018 年 5 月取得聊城经济技术开发区经贸发展局《关于江北水镇三期棚户区改造项目可行性研究报告的批复意见》（聊开经字〔2018〕11 号）同意江北水镇三期棚户区改造项目的建设。

项目投资合规。

5、项目成熟度

2018 年 5 月取得聊城经济技术开发区经贸发展局《关于江北水镇三期棚户区改造项目可行性研究报告的批复意见》（聊开经字〔2018〕11 号）同意江北水镇三期棚户区改造项目的建设。

2019 年 9 月取得聊城经济技术开发区行政审批服务局《关于江北水镇三期棚户区改造项目建设内容变更的说明》。

2018 年 5 月 28 日取得了聊城市环保局经济技术开发区分局关于《江北水镇三期棚户区改造项目》环境影响报告表的批复。

2019 年 8 月 1 日取得聊城市自然资源和规划局颁发的不动产权证书鲁（2019）聊城市不动产权第 0019709 号，坐落位置为东外环路东、牡丹江路南、滨河路西，用途为城镇住宅用地，面积为 58997.00 m²，使用期限为 2019 年 7 月 17 日至 2089 年 7 月 16 日。

2021 年 11 月 2 日取得聊城市自然资源和规划局颁发的不动产权证书鲁（2021）聊城市不动产权第 0049890 号，坐落位置为嫩江路以南、东环路东，用途为城镇住宅用地，面积为 24963.00 m²，使用期限为 2021 年 10 月 14 日至 2091 年 10 月 13 日。

2019 年 7 月 19 日取得聊城市自然资源和规划局颁发的建

设用地规划许可证，地字第 371501201910025 号，建设规模 58997 平方米。

2019 年 9 月 17 日取得聊城经济技术开发区行政审批服务局颁发的建筑工程施工许可证，编号 371577201909170401。

2019 年 9 月 17 日取得聊城经济技术开发区行政审批服务局颁发的建筑工程施工许可证，编号 371577201909170301。

2021 年 10 月取得聊城市行政审批服务局颁发的建设用地规划许可证，地字第 371500202110012 号，用地面积 24963 平方米。

2021 年 12 月取得聊城市行政审批服务局颁发的建设工程规划许可证，建字第 371500202110031 号，建设规模 91577.5 平方米。

2022 年 3 月取得聊城经济技术开发区行政审批服务部颁发的建筑工程施工许可证，编号 371582202203110101。

2022 年 4 月取得聊城经济技术开发区行政审批服务部颁发的建筑工程施工许可证，编号 371582202204190101。

2022 年 4 月取得聊城经济技术开发区行政审批服务部颁发的建筑工程施工许可证，编号 371582202204190201。

综上所述，项目建设成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金主要来源为项目单位自筹、发行专项债券。项目

共需资金 120,795.00 万元，其中：项目单位自有资金 41,195.00 万元，拟发行专项债券 79,600.00 万元。该项目符合国家、山东省和聊城市的相关政策引导，资金来源符合支出方向，投入风险小；建设单位执行项目申报与资金申请的程序科学规范，能够较好地体现责权对等和财权事权的匹配，筹资具有合规性。

该项目实施单位为聊城经济技术开发区建设管理部，项目资本金到位有保障。该项目属于地方政府专项债券资金保障范围。除资本金外，项目所需资金来源全部为申请国家地方政府专项债券资金，没有其他渠道资金。本项目实施方案中要求“资金执行按照资金管理办法的规定，管理好项目资金，实行专户储存、专款专用，严禁挤占挪用，严格按工程进度拨付资金。加强审计督促检查，确保资金使用安全、高效”。项目经费具有较强的保障能力。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入预测

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腾空土地挂牌交易产生的现金流入。

根据聊城经济技术开发区建设管理部提供的通过《中国土地市场网》、《聊城公共资源交易中心》查询到周边区域的近

年度交易案例及个别因素修正后，预计江北水镇三期棚户区改造项目地块住宅土地平均出让成交价格 280 万元/亩，商服土地出让成交价格 65 万元/亩。

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（亩）	土地用途	亩成交单价
1	聊自然资规告字[2025]0102 号 2024-08	云山路以东、松桂大街以北	76.7655	城镇住宅用地	300.00
2	聊自然资规告字[2025]0502 号 2023--26	中华路以东、海河路以南	25.1115	城镇住宅用地	300.02
3	聊自然资规告字[2024]0202 号 2023-254	纬二路以北、经二路以西	71.7915	城镇住宅用地	305.09
平均值			173.6685		302.11
修正后					280.00

序号	宗地编号	宗地位置	面积（亩）	土地用途	亩成交单价
1	聊自然资规告字[2025]0901 号 2025-42	黄山路以东、之江街以南	71.7045	其他商服用地	74.03
2	聊自然资规告字[2025]0901 号 2025-50	黄山路以东、之江街以南	34.8195	其他商服用地	74.04
平均值			106.524		74.03
修正后					65.00

本项目建设完成后，项目可得腾空出让土地 989.43 亩，其中居住住宅用地 598.35 亩，商业用地 391.08 亩，根据聊城市土地成交价格，居住用地按照每亩 280 万元计算，商业用地

按照每亩 65 万元。

2021 年本项目腾空地块已对外出让居住住宅用地 86.17 亩,单价 304.91 万元/亩,土地出让现金流入 26,274.00 万元;后期剩余居住住宅用地 512.18 亩,商业用地 391.08 亩预计在 2028 年、2029 年及 2030 年 3 年按照 30%、30%、40%比例对外出让,预计江北水镇三期棚户区改造项目地块住宅土地平均出让成交价格 280 万元/亩,商服土地出让成交价格 65 万元/亩,出让居住用地现金流入 153,654.00 万元,出让商业用地现金流入 25,420.20 万元,累计预计土地出让现金流入 179,074.20 元。

(2) 项目成本预测

结合土地出让过程中涉及的各项政策性基金,包括国有土地收益基金、农业土地开发基金、教育基金、农田水利建设基金和保障性安居工程基金,根据相关比例进行测算,改项目土地出让成本费用为 34,909.19 万元。

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。测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 170,439.01 万元,融资本息合计 97,333.32 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.75 倍。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则,该项目 2026 年 9 月拟申

请债券资金 2,000.00 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及应对措施

（1）项目偿债计划可行性

项目净现金流能够满足融资本息，用于还本付息资金的充足性能够得到保障，且项目偿债计划与项目预计每年收益情况匹配度高，计划可行。

（2）项目偿债风险点

①项目建设风险

由于本期投资和建设时间较长，从开始建设至项目收入实现的过程中，或将面临许多不确定因素，可能导致工程进度缓慢、工期延长等情况，影响项目的竣工及收入，并可能使实际投资超出预算，对项目收益产生一定的不利影响。

②偿付风险

2025 年债券发行根据财预[2016]155 号第三条“专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理”之规定，政府专项债券的偿付资金主要源于项目建成后的预期收益，具有极大不确定性，将可能给债券偿付带来一定的法律风险。

③利率风险

在债券发行债券存续期间，国际、国内宏观经济环境的变

化，国家经济政策变化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项目运营的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

④流动性风险

债券发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期债券发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

⑤政策风险

国家法律、法规、政策的可能变化对项目产生的具体政策性风险，如财政、金融、行业管理、产业政策、环境保护、税收制度、收费标准等发生变化可能导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

⑥税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投

资收益发生相应波动。

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。

（四）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 170,439.01 万元，融资本息合计 97,333.32 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.75，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。