

2022 年山东省聊城市冯庄片区二期棚改项目
实施方案



一、项目基本情况

（一）项目名称

聊城市茌平区冯庄片区二期棚改项目

（二）项目单位

单位名称：聊城经开置业有限公司

统一社会信用代码：91371500675535388N

类型：其他有限责任公司

注册资本：22,797.00 万

法定代表人：田希昌

成立日期：2008 年 05 月 28 日

住 所：山东省聊城经济技术开发区北城办事处花园北路与兴农路交叉口西北角。

经营范围：房地产开发；国有资产运营；土地开发整理；城中村及棚户区改造；安置房、配套基础设施建设；物业管理；工业园区及厂房开发建设、经营管理；苗木、花卉、农作物种植及销售。（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

2016 年 6 月取得山东省住房和城乡建设厅等 4 部门《关于公布 2017 年第一批棚户区改造任务分解落实项目的通知》（鲁建住字[2016]10 号）；

2017 年 2 月，取得聊城经济技术开发区经贸发展局《关于聊城经开置业有限公司冯庄片区二期项目的核准意见》（聊开经字

[2017]8号)、《关于变更聊城经开置业有限公司冯庄安置区棚户区改造项目的核准意见》(聊开经字[2017]9号);

2017年8月取得山东省住房和城乡建设厅等4部门《关于公布2018年棚户区改造项目的通知》(鲁建住字[2017]20号)。

(四) 项目规模与主要建设内容

冯庄片区二期项目位于聊城经济技术开发区周公河以北、二千渠以西、周公路以南。项目总占地面积86894平方米,项目总建筑面积202301.26 m²,其中地上建筑面积176153.58 m²,地下建筑面积26147.68 m²;建成后可提供住宅1516套,可容纳4852人居住。项目总投资65,639.57万元。目前施工进度为主楼已施工完成,正在进行配套设施建设。

(五) 项目建设期限

本项目建设期为2017年6月至2023年6月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

1. 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)《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)《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发〔2007〕24号);
- (6)《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发[2013]25

号);

(7)《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);

(8)《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);

(9)《山东省建设厅等关于加快城市棚户区改造和旧住宅区整治的意见》鲁建发〔2007〕9号;

(10)《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);

(11)《聊城市人民政府办公室关于进一步明确城市低收入家庭住房建设优惠政策的通知》(聊政办字〔2008〕91号);

(12)《茌平县城市总体规划》(2015-2030年);

(13)项目承办单位提供的其他有关基础资料、数据;

(14)项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目估算总投资 65,639.57 万元,其中:拆迁补偿费 9,558.30 万元,土地出让金 13,034.00 万元,建安工程费 37,247.66 万元,前期工作费 904.61 万元,开发期间费用 1,587.50 万元,建设期利息 3,307.50 万元。

(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

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	65,639.57	100.00%	
一、资本金	49,239.57	75.02%	
自有资金	49,239.57	75.02%	
二、债务资金	16,400.00	24.98%	
专项债券	4,000.00	6.09%	2019 年申请
专项债券	4,200.00	6.40%	2021 年申请
专项债券	8,200.00	12.49%	2022 年申请

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于周边腾空土地出让收益。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	收入
2023 年	
2024 年	22,665.29
2025 年	
2026 年	3,064.35
2027 年	
2028 年	
2029 年	3,446.97
合计	29,176.61

收入预测方法说明：

土地出让收入=数量×单价。

1. 数量

根据市场预测及工程建设计划，本项目建成后周边腾空土地 57,401.14 平方米。

2. 单价

参考周边地价计算，本项目腾空土地单价暂按 4,563.35 元/平方米计算。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用主要为项目土地出让过程中产生的土地出让费用、政策性基金。

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

土地出让业务成本	政策性基金	合计
770.09	1,476.05	2,246.14

成本预测方法说明：

1. 土地出让业务成本

主要为土地出让过程中发生的勘察、测绘、评估费等，按照出让收入的 2% 估算；

2. 政策性基金

结合土地出让过程中涉及的各项政策性基金，测算中适用的主要标准如下：

表 4：项目税费表

项目	标准
补助被征地农民社会保障资金	按照山东省土地征收管理办法标准征收,暂估 1.50 万元/亩

项目	标准
国有土地收益基金	土地出让收入*5%
农业土地开发资金	农业土地开发资金 =土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准(对应所在地征收等别)×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例(不低于 15%), 山东省为 20%。
教育资金	(土地出让总金额-收储及安置相关成本-农业开发资金-土地出让业务费-新增建设用地有偿使用费+预计建设期利息+预提费用) *10%
农田水利建设资金	(土地出让总金额-收储及安置相关成本-农业开发资金-土地出让业务费-新增建设用地有偿使用费+预计建设期利息+预提费用) *10%
城镇廉租住房保障资金	(土地出让总金额-收储及安置相关成本-农业开发资金-土地出让业务费-新增建设用地有偿使用费+预计建设期利息+预提费用) *10%

3. 利息支出

(1) 已发债利息情况

①根据本项目资金筹措计划, 冯庄片区二期 2019 年 6 月取得 5 年期政府专项债券 4,000.00 万元, 利率 3.31%。期限 5 年, 每年付息一次, 到期一次偿还本金。还本付息情况如下:

表 5-1-1: 专项债券还本付息测算表

(金额单位: 万元)

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息
第 1 年		4,000.00		4,000.00	3.31%	132.40
第 2 年	4,000.00			4,000.00	3.31%	132.40
第 3 年	4,000.00			4,000.00	3.31%	132.40
第 4 年	4,000.00			4,000.00	3.31%	132.40
第 5 年	4,000.00		4,000.00		3.31%	132.40
合计		4,000.00	4,000.00			662.00

②于 2021 年 4 月已发行专项债券 4,200.00 万元, 发行期限 7

年，票面利率 3.39%，期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。
还本付息情况如下：

表 5-1-2：专项债券还本付息测算表

（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息
第 1 年		4,200.00		4,200.00	3.39%	142.38
第 2 年	4,200.00			4,200.00	3.39%	142.38
第 3 年	4,200.00			4,200.00	3.39%	142.38
第 4 年	4,200.00			4,200.00	3.39%	142.38
第 5 年	4,200.00			4,200.00	3.39%	142.38
第 6 年	4,200.00			4,200.00	3.39%	142.38
第 7 年	4,200.00		4,200.00		3.39%	142.38
合计		4,200.00	4,200.00			996.66

（2）拟继续发行专项债券 8,200.00 万元。假定 2022 年发行债券，发行期限 7 年，票面利率为 4.00%，在债券存续期按年支付利息，到期一次性偿还本金，且最后一期利息随本金偿还时支付。还本付息预测如下：

表 5-2：专项债券还本付息测算表

（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息
第 1 年		8,200.00	8,200.00	8,200.00	4.00%	328.00
第 2 年	8,200.00		8,200.00	8,200.00	4.00%	328.00
第 3 年	8,200.00		8,200.00	8,200.00	4.00%	328.00
第 4 年	8,200.00		8,200.00	8,200.00	4.00%	328.00
第 5 年	8,200.00		8,200.00	8,200.00	4.00%	328.00
第 6 年	8,200.00		8,200.00	8,200.00	4.00%	328.00
第 7 年	8,200.00		8,200.00		4.00%	328.00
合计		8,200.00				2,296.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、收入/成本/税金											
营业收入						22,665.29		3,064.35			3,446.97
营业成本						1,744.86		235.91			265.36
税金及附加											
息税折旧及摊销前 利润						20,920.43		2,828.44			3,181.61
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销											
息税前利润		0.00	0.00	0.00	0.00	20,920.43	0.00	2,828.44	0.00	0.00	3,181.61
三、财务费用											
利息支出		132.40	132.40	274.78	602.78	602.78	470.38	470.38	470.38	470.38	328.00
总财务费用		132.40	132.40	274.78	602.78	602.78	470.38	470.38	470.38	470.38	328.00
税前利润		-132.40	-132.40	-274.78	-602.78	20,317.65	-470.38	2,358.06	-470.38	-470.38	2,853.61
四、所得税											
所得税费用											
五、净利润	0	-132.40	-132.40	-274.78	-602.78	20,317.65	-470.38	2,358.06	-470.38	-470.38	2,853.61

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
合计											
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	29,176.61					22,665.29		3,064.35			3,446.97
经营活动支出	2,246.13					1,744.86		235.91			265.36
支付的各项税费	0.00										
经营活动产生的现金净额	26,930.48										
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	8,600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20,920.43	0.00	2,828.44	0.00	0.00	3,181.61
流动资金支出		6,700.00	15,110.41	19,000.00	12,729.16	3,500.00					
投资活动产生的现金净额	-8,600.00	-6,700.00	-15,110.41	-19,000.00	-12,729.16	-3,500.00					
三、融资活动产生的现金											
资本金 1	20,000.00	11,000.00	12,000.00	6,239.57							
资本金 2（专项债券）	4,000.00		4,200.00	8,200.00							
银行借款											
偿还债券本金						4,000.00				4,200.00	8,200.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息		132.40	132.40	274.78	602.78	602.78	470.38	470.38	470.38	470.38	328.00
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	24,000.00	10,867.60	16,067.60	14,164.79	-602.78	-4,602.78	-470.38	-470.38	-470.38	-4,670.38	-8,528.00
四、期初现金		15,400.00	19,567.60	20,524.79	15,689.58	2,357.64	15,175.29	14,704.91	17,062.97	16,592.59	11,922.21
期内现金变动	15,400.00	4,167.60	957.19	-4,835.21	-13,331.94	12,817.65	-470.38	2,358.06	-470.38	-4,670.38	-5,346.39
五、期末现金	15,400.00	19,567.60	20,524.79	15,689.58	2,357.64	15,175.29	14,704.91	17,062.97	16,592.59	11,922.21	6,575.82

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 6 月发行成功，期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。项目自 2019 年起分三期发债，故测算项目收益与融资自求平衡时，计算期为 11 年。

2. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（六）小结

本项目收入主要是周边腾空土地出让收益，项目建设资金包含项目资本金及专项债券资金。通过对营业收入以及相关营运成本、税费的估算，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 26,930.48 万元，融资本息合计为 20,354.66 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.32 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券（2019 年）	4,000.00	662.00	4,662.00	26,930.48
专项债券（2021 年）	4,200.00	996.66	5,196.66	
专项债券（2022 年）	8,200.00	2,296.00	10,496.00	
融资合计	16,400.00	3,954.66	20,354.66	
覆盖倍数				1.32

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《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，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。

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。

4. 影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于项目目前可行性研究报告及相关数据的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。

因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合聊城市经济技术开发区经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

（2）利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

（3）存续债券置换不畅风险

风险识别：存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

风险控制措施：该项目与地区民生发展具有重大意义，对建成投产后的收入以及专项债券的偿付进行跟踪管理，积极与主管部门沟通汇报，提前锁定专项债券额度，同时积极与债券发行相关单位对接，通过完善发行方案，确保债券置换成功。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

聊城经开置业有限公司冯庄片区二期棚改项目，项目主管部门为聊城市经济开发区住房和城乡建设局，实施单位为聊城经开置业有限公司，在前期申请债券的基础上，本次拟申请专项债券 3,200.00 万元用于冯庄片区二期棚改项目建设，年限为 7 年。

（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，对聊城市茌平区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

项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 26,930.48 万元，收益主要来源于腾空土地出让收入。

4、项目建设投资合规性

2017 年 2 月分别取得聊城经济技术开发区经贸发展局《关于聊城经开置业有限公司冯庄片区二期项目的核准意见》（聊开经字[2017]8 号）、《关于变更聊城经开置业有限公司冯庄安置区棚户区改造项目的核准意见》（聊开经字[2017]9 号）。

2016 年 12 月取得《聊城经济技术开发区冯庄片区二期项目可行性研究报告》，2017 年 1 月取得《聊城经济技术开发区冯庄片区项目可行性研究报告》。

该项目属于《产业结构调整指导目录（2011 年本）（修正）》中鼓励类第三十七条“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。

2013 年 7 月 4 日，《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号）颁布。该文件在“城市棚户区改造”专题中指出：2013 年至 2017 年五年改造城市棚户区 800 万户，其中，2013 年改造 232 万户。在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地

区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。市、县人民政府应结合当地实际，合理界定城市棚户区具体改造范围。禁止将因城市道路拓展、历史街区保护、文物修缮等带来的房屋拆迁改造项目纳入城市棚户区改造范围。城市棚户区改造可采取拆除新建、改建（扩建、翻建）等多种方式。要加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施。在改造中可建设一定数量的租赁型保障房，统筹用于符合条件的保障家庭。

《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》提出：

“加快住房信息系统建设，完善符合国情的住房体制机制和政策体系，合理引导住房需求。强化各级政府职责，加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区改造，发展公共租赁住房，增加中低收入居民住房供给。加强市场监管，规范房地产市场秩序，抑制投机需求，促进房地产业平稳健康发展。”

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中提出：“推进保障性住房建设，强化各级政府责任，加大保障性住房供给，努力满足城镇中低收入家庭、新就业职工和进城务工人员的基本住房需求。”

《聊城市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》也提出：“加快完善市场机制和政府保障机制，努力增加有效供给，合理引导住房建设与消费，满足多元化市场需求。增加经济适用房、廉租

房等各类保障性住房用地供给，加快建设公共租赁住房建设和棚户区改造，最大限度满足城镇中低收入家庭和特困人群的住房需求。

《山东省人民政府关于贯彻落实国发〔2013〕25号文件加快棚户区改造工作的意见》（鲁政发〔2013〕29号）的要求。意见中指出：“科学规划，分布实施；政府主导，市场运作；因地制宜，注重实效；整体推进、配套建设。建设以人为本，以改善民生为重点，将棚户区改造成房屋质量优良、社区功能完善、服务设施齐全、生态环境优美的新型城市社区。”该项目属城市棚户区改造项目，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。

5、项目成熟度

2017年2月分别取得聊城经济技术开发区经贸发展局《关于聊城经开置业有限公司冯庄片区二期项目的核准意见》（聊开经字〔2017〕8号）、《关于变更聊城经开置业有限公司冯庄安置区棚户区改造项目的核准意见》（聊开经字〔2017〕9号）。

2016年12月取得《聊城经济技术开发区冯庄片区二期项目可行性研究报告》，2017年1月取得《聊城经济技术开发区冯庄片区项目可行性研究报告》。

6、项目资金来源和到位可行性

2016年6月取得山东省住房和城乡建设厅等4部门《关于公布2017年第一批棚户区改造任务分解落实项目的通知》（鲁建住字〔2016〕10号）；

2017年2月，取得聊城经济技术开发区经贸发展局《关于聊城经开置业有限公司冯庄片区二期项目的核准意见》（聊开经字[2017]8号）、《关于变更聊城经开置业有限公司冯庄安置区棚户区改造项目的核准意见》（聊开经字[2017]9号）；

2017年8月取得山东省住房和城乡建设厅等4部门《关于公布2018年棚户区改造项目的通知》（鲁建住字[2017]20号）。

该项目属于棚户区改造项目，属于公共财政支持的范围。

该项目建设后能实现一定的收入，能够使用地方政府债券资金进行建设。因该项目投资金额较大，自筹49,239.57万元，其余16,400.00万元项目申请政府专项债券。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配。项目的实施过程包括采取可行性研究报告、项目立项批复、项目规划设计、项目预算、项目预算审核、项目公开招投标、项目监理、项目结算审核等程序，拟实施程序合规，能够保证项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配。

8、债券资金需求合理性

项目估算总投资65,639.57万元，所需资金由自筹49,239.57万元，其余16,400.00万元项目拟申请政府专项债券。已发行专项债券8,200.00万元，拟继续申请专项债8,200.00万元，其中本次拟发3,200.00万元，债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 26,930.48 万元，融资本息合计为 20,354.66 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.32 倍，项目收益可以覆盖融资成本，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对附属医院产生的威胁，借助现代科技手段，收集和掌握相关风险信息，以确定附属医院经营中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

该项目设置了长期目标和年度目标，绩效目标明确。

长期目标是项目总建筑面积 202301.26 m²，其中地上建筑面积 176153.58 m²，地下建筑面积 26147.68 m²；建成后可提供住宅 1516 套，可容纳 4852 人居住。年度目标是完成配套设施工程的建设。

该项目设置了详细的产出指标和效益指标。

产出指标包括数量指标、质量指标、时效指标和成本指标四个二级指标；下设项目具体建设内容及数量指标、工程合格率、项目完成及时率、总成本等三级指标等。效益指标包括经济效益指标、社会效益指标、环境效益指标、可持续影响指标、社会公众满意度指标五个二级指标；下设经济效益指标、社会效益指标、生态效益

指标、可持续影响指标、服务对象满意度等三级指标，包括区域经济效益提升效果、提高居住环境能力效果，改善人居条件，提高人民生活水平质量效果、改善城市面貌，美化环效果、能持续改善居民的生活水平，提高居民生活质量、受益人群满意度达到 90%以上等三级指标。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

聊城经开置业有限公司冯庄片区二期棚改项目收益 26,930.48 万元，项目债券本息合计 20,354.66 万元，本息覆盖倍数为 1.32，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后能够改善片区居住环境和质量，整合土地，实现经济和社会效益的统一。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，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。

