

2022 年山东省聊城市高新区徐田片区
棚户区项目实施方案



山东九州高科建设有限公司

2021 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

徐田片区棚户区项目

（二）项目单位

山东九州高科建设有限公司成立于2003年01月28日，注册地位于山东省聊城市高新区庐山南路29号基金大厦15楼1501室，法定代表人为王梅。经营范围包括土地开发整理；房地产开发经营；国有资产运营；承接政府购买服务；政府和社会资本合作及节能减排示范城市相关项目运营；国有自然资源及城市公共资源开发运营；企业注册代理服务、财务外包服务；办公租赁、物业管理、建筑工程项目管理；城乡统筹开发，城镇基础设施和重大项目建设，城中村及棚户区改造；安置房、配套基础设施建设；工业园区及厂房开发建设、经营管理；市政公用事业建设；工程项目招标代理，以自有资金开展投融资业务。

（三）项目规划审批

2017年2月22日，聊城市环境保护局高新技术产业开发区分局批复《山东九州高科建设有限公司棚户区改造徐田安置区项目环境影响报告表》（聊高新环报告表【2017】5号）

2017年3月20日，聊城高新技术产业开发区经贸发展局出具《关于山东九州高科建设有限公司徐田片区棚户区项目节能评估报告书的审查意见》（聊高新区经能审书【2017】3号）

2018年2月27日，聊城高新技术产业开发区经贸发展局出具《关

于山东九州高科建设有限公司徐田棚户区改造项目可行性研究报告的批复意见》（2018-371591-70-01-008130）

（四）项目规模与主要建设内容

该项目规划用地面积 130705 m²（折合 196.06 亩），可建设用地面积 119563 m²，回迁安置区总建筑面积 368013 m²，其中住宅建筑面积 260842 m²，公建建筑面积 16569 m²，地上车库建筑面积 74560 m²，地下不计容建筑面积 16042 m²。拟建 2 栋 16 层住宅楼、2 栋 17 层住宅楼、22 栋 18 层住宅楼以及幼儿园、商业服务、社区服务中心、物业管理、医疗卫生、金融邮电、文化活动中心、养老设施、变电站、热力站、垃圾站等配套公建设施。

（五）项目建设期限

本项目建设期 55 个月，预计工期为 2018 年 03 月至 2022 年 11 月。原定建设期为 2018 年 03 月至 2020 年 03 月，由于资金问题建设进度缓慢，本次续建计划时间为 2020 年 12 月至 2022 年 11 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

（一）编制依据

- （1）《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》；
- （2）《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- （3）《聊城市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

- (4) 《中华人民共和国城市规划法》；
- (5) 《城市居住区规划设计规范》；
- (6) 《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- (7) 《建设部城市居住小区试点综合评价内容（实施方案）》；
- (8) 《城市居住区公共服务设施设置规定》；
- (9) 《住宅设计规范》；
- (10) 《山东省绿色建筑设计规范》；
- (11) 《建筑工程交通设计及停车场设置标准》；
- (12) 《城市道路绿化规划及设计规范》；
- (13) 《建筑电气设计技术规范》；
- (14) 《建筑给排水设计规范》；
- (15) 《聊城市城市总体规划 2013-2030》；
- (16) 《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》；
- (17) 《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]28 号文）；
- (18) 《山东九州高科建设有限公司徐田片区棚户区改造项目可

行性研究报告》的委托书；

- (19) 建设方提供的有关基础资料和数据；
- (20) 企业提供的基础资料和数据。

（二）编制原则

1、中心型的绿化系统

居住小区景观系统按照“点”、“线”、“面”相结合的原则，运用轴线、渗透等处理方式，使规划区形成完整的绿化系统。“面”：

指整个小区的中心绿地，布置大量草坪绿化与树木，布置社区广场及硬质铺装，这是社区居民活动的主要场所。“线”：道路绿化。设计中可充分对城市道路绿化带进行合理利用，纳入整个社区的绿化景观系统之中。整个小区通过视觉走廊、景观轴线进行有机联系。“点”：规划区内各居住院落宅间的公共绿地，是最贴近居民的绿化开敞空间，规划设置各类活动场地、休闲设施为居民服务。

2、基于地形的空间布局

基地用地形状较为规整，因此住宅围绕住区中心绿地布置，使绿化、道路与建筑相配合，突出“中心明确，密疏有致”的空间特征，形成理性的居住空间。

3、现代化的服务设施

注意新材料、新技术的应用和先进物业管理经验的推广，加强信息化、智能化的建设，创建一个设施健全、水平先进、管理科学、充满时代感的居住区。

4、便利的交通条件

地块中间位置设置网格主路，再向每个单体建筑引出宅前路。主路网采用直线网格型布置，围合中心绿地和串联各个楼宇，为小区居民提供便利舒适的交通系统，体现以人为本的设计原则。

5、体现对家庭生活的关心（规划以人为本）

以人为本的设计原则倡导空间的人性化，住区的空间规划以人的活动和人的体验为设计先导，力求营造一个舒适、安全、亲切、宜于交流的公共场所。而场所中所有的设施、绿化都围绕空间的主题来精心规划，营造具有戏剧性的场景，加强了硬体所无法提供的文化气息，增添了浏览后的愉悦感，为居民提供了一个具有启发性

的休息与活动空间。随着社会的发展人民生活质量的提高，住区将越来越具有更为广阔的社会功能，从而也将赋予家居环境更为丰富、生动的时代气息。规划设计为每个人及每个家庭提供优美、氛围温馨、治安良好的住区环境。给老人和儿童创造安宁、祥和的居住环境，尤其要为老弱、幼小者提供方便的步行系统和无障碍化设计，为他们的活动提供开敞空间。对家庭社会交往，需要在户外设置多种形式的交往空间，大片绿地里、安静的住区内、开阔的广场上，到处可见友好的交谈，热情的致意，使每个居住者都有家园的感受。

6、创造理性空间环境

空间环境是建筑形态、道路结构、景观绿化等要素通过规划形成的小环境，是人们生活的主要环境。创造理性的空间环境，是规划区适住的基本要求。力求创造小区内温馨近人空间和休闲活跃天地。

（三）项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

经估算，本项目总投资 119694.88 万元，其中建设投资 118202.80 万元，建设期利息 992.00 万元，铺底流动资金 500.07 万元，固定资产投资中：工程费用 108643.25 万元（建设工程费用 77070.36 万元，前期费用 5765.70 万元，土地出让金 25807.19 万元），工程建设其他费用 3930.85 万元，基本预备费 5628.70 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。

(3) 采用银行贷款等其他融资方式。

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	119,694.88	100%	
一、资本金	50,394.88	42.10%	
自有资金	50,394.88		
二、债务资金	69,300.00	57.90%	
专项债券	69,300.00		
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）土地出让收入预测

按照自然资源和规划局规定，参考临近相关区位地块的级差地租和拍卖价格，本片区经营性用地性质为居住、科研土地、其中居住用地 160 亩，科研土地出让面积 707 亩，居住地块出让价格约为 566.67 万/亩，科研土地出让价格约为 75 万/亩，取得土地出让收益合计为 143,692.20 万元，扣除政府各类基金 16,036.05 万元，净收益为 127,656.15 万元。

表 2：土地出让收入预测

腾空住宅可出让面积（亩）	160.00	
出让单价（万元/亩）	566.67	

预计出让收入（万元）	90,667.20	
腾空商业可出让面积（亩）		
出让单价（万元/亩）	120.00	
预计出让收入（万元）	0.00	
腾空科研可出让面积（亩）	707.00	
出让单价（万元/亩）	75.00	
预计出让收入（万元）	53,025.00	
预计总出让收入（万元）	143,692.20	
扣除：政府各类基金	16,036.05	
其中：国有土地收益基金	7,184.61	5.00%
教育资金	2,873.84	2.00%
农田水利资金	2,873.84	2.00%
廉租住房建设资金	2,873.84	2.00%
农业土地开发资金	229.91	0.16%
净收益	127,656.15	

（二）运营成本预测

1. 相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 3：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用、管输费收入
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
水利基金	1%	
企业所得税	25%	

2. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 69300 万元，假设年利率 3.57%，期限 7 年，资金充裕时偿还部分本金。

本项目还本付息预测如下：

表 4：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	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	当年应付 利息	当年还本 付息合计
2018 年		10,000.00	0.00	10,000.00			0.00
2019 年	10,000.00	23,200.00	0.00	33,200.00		383.00	383.00
2020 年	33,200.00	11,100.00	0.00	44,300.00		1,146.54	1,146.54
2021 年	44,300.00	0.00	0.00	44,300.00		1,507.29	1,507.29
2022 年	44,300.00	25,000.00	0.00	69,300.00		1,507.29	1,507.29
2023 年	69,300.00		10,000.00	59,300.00		2,382.29	12,382.29
2024 年	59,300.00		23,200.00	36,100.00		1,999.29	25,199.29
2025 年	36,100.00		0.00	36,100.00		1,235.75	1,235.75
2026 年	36,100.00		0.00	36,100.00		1,235.75	1,235.75
2027 年			11,100.00			1,235.75	12,335.75
2028 年			0.00			875.00	875.00
2029 年			25,000.00			875.00	25,875.00
2030 年							
2031 年							
合计		69,300.00	69,300.00			14,382.95	83,682.95

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	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	127,656.15						
营业成本							
税金及附加							
息税折旧及摊销前利润	127,656.15	0	0	0	0	0	0
二、折旧和摊销							
总折旧和摊销							
息税前利润	127,656.15	0	0	0	0	0	0
三、财务费用							
利息支出	2,382.29	1,999.29	1,235.75	1,235.75	1,235.75	875.00	875.00
总财务费用	2,382.29	1,999.29	1,235.75	1,235.75	1,235.75	875.00	875.00
税前利润	125,273.86	-1,999.29	-1,235.75	-1,235.75	-1,235.75	-875.00	-875.00
四、所得税							

所得税费用	31,318.47						
五、净利润	93,955.40	91,956.11	90,720.36	89,484.61	88,248.86	87,373.86	86,498.86

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目运行期	（建设期） 2018 年	（建设期） 2019 年	（建设期） 2020 年	（建设期） 2021 年	（建设期） 2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
一、经营活动 净现金流量													-
现金流入													-
现金流出													-
二、投资活动 净现金流量		-35,919.67	-17,512.69	-3,532.20	-38,107.23	127,656.15	-	-	-	-	-		32,584.37
现金流入						127,656.15	-	-	-				127,656.15
出让土地 净收益						127,656.15							127,656.15
剩余资产 处置净收益				-	-	-	-	-	-	-			-
现金流出	20,078.98	35,919.67	17,512.69	3,532.20	38,107.23								115,150.76

建设投资	20,078.98	35,919.67	17,512.69	3,532.20	38,107.23								115,150.76
三、筹资活动 净现金流量	20,078.98	35,919.67	17,512.69	3,532.20	38,107.23	-12,382.29	-25,199.29	-1,235.75	-1,235.75	-12,335.75	-875.00	-25,875.00	36,011.93
现金流入	20,078.98	36,302.67	18,659.23	5,039.49	39,614.52	-	-	-	-	-	-		119,694.88
其中：项目 资本金投入	10,078.98	13,102.67	7,559.23	5,039.49	14,614.52								50,394.88
专项 债券融资	10,000.00	23,200.00	11,100.00		25,000.00								69,300.00
现金流出		383.00	1,146.54	1,507.29	1,507.29	12,382.29	25,199.29	1,235.75	1,235.75	12,335.75	875.00	25,875.00	83,682.95
专项 债券利息支出	-	383.00	1,146.54	1,507.29	1,507.29	2,382.29	1,999.29	1,235.75	1,235.75	1,235.75	875.00	875.00	14,382.95
偿还 专项债券本金			-	-	-	10,000.00	23,200.00	-	-	11,100.00	-	25,000.00	69,300.00
净现金流量		-	-	-	-	115,273.86	-25,199.29	-1,235.75	-1,235.75	-12,335.75	-875.00	-25,875.00	48,517.32
期末资金余额		-	-	-	-	115,273.86	90,074.57	88,838.82	87,603.07	75,267.32	74,392.32	48,517.32	

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 5 月发行成功，期限 7 年，资金充裕时偿还部分本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，2029 年仅计算 5 个月。

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

本项目收入主要是运营收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对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 127,656.15 万元，融资本息合计为 83,682.95 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.53 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表-徐田片区棚户区项目

（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	69,300.00	14,382.95	83,682.95	
银行借款				
融资合计	69,300.00	14,382.95	83,682.95	
覆盖倍数				1.53

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

本项目在建设过程中，涉及房屋拆迁，存在房屋拆迁及补偿有关的问题，对于该类风险，项目业主将采取下列防范及化解措施：

（1）严格按照山东省、聊城市城市房屋拆迁管理条例等有关文件规定，并与当地政府、居民和其他各方协商，制定补偿程序和补偿标准。

（2）对需要搬迁的住户和相关设施，积极与产权单位沟通，制定完善的搬迁方案，对可能影响公众生活的，要制定应急预案和临时措施方案，确保公众生活和商业经营不受影响。

（3）加强政策宣传和引导。印发宣传资料，广泛宣传拆迁补偿政策，耐心细致做好解释工作，增强群众对政策的理解。

（4）制定合理的房屋拆迁安置补偿标准和办法（不要忽略特殊土地、建筑物的拆迁安置），维护群众合法权益，坚持安置和房屋拆迁统筹推进。

（5）编制影响居民各项生活的补偿方案，落实项目建设对设施补偿、拆迁补助、临时安置补助、停产停业损失等补偿措施。

（6）严格履行规定程序，房屋征收拆迁前及时组织拆迁公告，

并就拆迁补偿安置标准和政策征求群众意见。

(7) 拆迁方案经依法批准后，要依法规范实施，确保拆迁补偿费用及时足额支付到位，防止出现拖欠、截留、挪用问题。

(8) 按政策做好被拆迁居民的生活、工作、等各项保障。

(9) 建立健全房屋拆迁矛盾纠纷排查调处机制，认真做好房屋拆迁中矛盾纠纷化解工作。

(10) 做好非法强制拆迁、强制建设、非法租用买卖土地等非法行为的防范措施。

(二) 与项目收益相关的风险

项目经济社会影响类风险主要表现在：对拆迁居民生活质量的影响、对项目周边区域居民和企事业单位的影响、对城市建设和行业经济发展的影响等。

(1) 对于本次拆迁的居民，建设单位要严格按照国家、地方当前相关补偿安置标准进行补偿，保证拆迁农民的生活质量不下降。

(2) 施工单位应在施工前根据现场实际情况和具体施工方案，编制施工期间周边居民生活保障和交通导行方案，并配备一定数量的人员协助周边居民避开施工现场，确保施工过程周边居民的正常生活不受干扰。

(3) 与当地水、电、天然气和热力公用部门签订协议，保障项目建设后正常供应，并与专业部门详细制定各项工程管线布局方案，确保公用工程安全可靠。

(4) 本项目建成后有利于当地城市建设和经济的发展，并带动

房地产相关产业的活跃，对当地社会经济有积极的影响。

六、事前项目绩效评估报告

一、项目概况

徐田片区棚户区项目，项目主管部门为聊城高新控股集团，实施单位为山东九州高科建设有限公司，本次拟申请专项债券 69300 万元用于徐田片区棚户区项目建设，年限为 7 年。

二、评估过程

徐田片区棚户区项目主要针对立项合法性、立项合理性、筹资合规性、政策重叠性、实施方案可行性、绩效目标合理性等方面进行综合评估、分析与论证，并提出相关建议。

三、评估内容与结论

（一）项目立项情况

1. 立项合法性。项目的建设符合国家、省及地方国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要的要求，符合国家发改委《产业结构调整指导目录（2011 年本）（2013 年修正）》的相关规定。项目的建设符合有关法律法规和政策的规定。

2. 立项合理性。徐田片区棚户区项目将切实改善项目区居民的居住条件和生活质量，并且棚户区改造的实施能够在一定程度上解决城市低收入人群的住房问题，对于当前社会主义和谐社会的建设有着积极的促进作用。

3. 筹资合规性。项目总投资 119694.88 万元，所需建设资金由企业自筹和专项债权解决，资金来源渠道符合相关规定；根据《徐

田片区棚户区项目可行性研究报告》，资金筹措程序科学规范。

4. 政策重叠性。本次申请的徐田片区棚户区项目与已设立的专项资金使用方向或者用途无重叠或交叉。

（二）项目可行性

1. 实施方案可行性。根据《山东九州高科建设有限公司徐田片区棚户区项目可行性研究报告》，项目技术路线完整、可行、合理，项目组织比较合理，项目将采用公开招标的方式确定施工、监理、设计等单位，与项目有关的基础设施条件能够得以有效保障。

2. 财政可承受能力。该项目资金申请规模对本单位财政规划项目支出规划控制数无影响。

3. 执行保障性。本次项目实施，将建立专门机构作为项目管理单位负责项目的实施、组织、协调和管理工作。项目的设计、供货、施工、监理、安装等均按照建筑法、招标投标法进行。

（三）项目绩效目标

1. 绩效目标合理性。本项目绩效目标为通过规划和设计，本项目作为城市棚户区改造项目，高品质居住小区的建成将会对本地段的环境及景观起到重要的改善作用。由于本项目的实施，将会使该地区环境得到改善。本项目具有合理的功能性和现代性的户型设计，以及良好的社会环境和周边环境，不仅改变了人们的居住条件，也点缀了城市容貌。

2. 绩效目标可实现性、绩效可持续性等情况。建立健全了保障绩效目标实现的项目实施办法和措施，有明确的职责分工、严谨有

效的财务管理和内控制度，有科学、合理、可行的项目管理内容和相关的目标要求，来确保绩效目标可实现性和绩效可持续性。

（四）支出排他性及风险。本次申请的新河社区项目财政投入不会引起不良效应及风险，不会导致其他领域、市场主体投入的减少、产出和效益的损失。

（五）总体结论

综合上述绩效评估情况，我们认为本次申请的新河社区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，评估过程经调查研究及科学论证，符合实际。

（六）评估结论

徐田片区棚户区分区项目收益 127,656.15 万元，项目债券本息合计 83,682.95 万元，本息覆盖倍数为 1.53，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。本项目的现代化建筑，有效的美化了市容，更重要的是改善了人民的居住水平，创造出一个良好的生活环境。本项目在规划中本着以人为本，注重生态的原则，合理组织绿化和交通体系，完善公建和住宅的布局，突出自然生态与以人为本的结合，建设富有韵律感和活力的温馨和谐康居小区力争创造出一个宁静、亲切、安全的居住环境和开阔方便的公共环境以及自然优美的生活环境。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。

附件：1、项目支出绩效目标申报表

附件 1:

项目支出绩效目标申报表

项目名称	徐田片区棚户区项目		主管部门	聊城高新区建设管理部	
项目实施单位	山东九州高科建设有限公司				
项目属性	以前年度延续性项目 ☒ 新增延续性项目 ☐ 新增一次性项目 ☐				
项目期限	2018 年 03 月至 2022 年 11 月				
2022 年拟投资数 (万元)	2022 年度资金总额：119694.88 万元				
	其中：1、政府专项债券资金：69300 万元				
	2、其他财政拨款资金：0				
	3、除财政拨款外的其他资金：50394.88				
项目绩效目标	长期目标			2022 年度目标	
	聊项目约 196.06 亩，建设用地面积 119563 m²，回迁安置区总建筑面积 368013 m²。拟建 2 栋 16 层住宅楼、2 栋 17 层住宅楼、22 栋 18 层住宅楼以及配套公建设施，年度内预期完成项目施工建设。			该项目规划用地面积 130705 m²（折合 196.06 亩），可建设用地面积 119563 m²，回迁安置区总建筑面积 368013 m²，其中住宅建筑面积 260842 m²，公建建筑面积 16569 m²，地上车库建筑面积 74560 m²，地下不计容建筑面积 16042 m²。拟建 2 栋 16 层住宅楼、2 栋 17 层住宅楼、22 栋 18 层住宅楼以及幼儿园、商业服务、社区服务中心、物业管理、医疗卫生、金融邮电、文化活动中心、养老设施、变电站、热力站、垃圾站等配套公建设施	
2022 年度绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标		指标值
	产出指标	数量指标	棚改住房完工套数		2232 套
			棚改安置住房开工率		100%

		质量指标	工程验收率	100%
			工程验收率合格率	100%
		时效指标	项目开工率	100%
			资金支出效率	≥95%
		成本指标	成本上涨控制	≤10%
	效益指标	经济效益指标	完成年度项目投资	90%
		社会效益指标	改善棚户区群众居住条件	≥90%
			保障政策覆盖率	100%
		生态效益指标	提升区域内环境	显著
			改善居住环境，提高生活质量	≥95%
		可持续影响指标	工程使用年限	=50 年
			百姓安居乐业	90%
	满意度指标	服务对象满意度指标	受益群众满意度	≥90%