

2022 年山东省聊城江北水城旅游度假区

郭屯片区安置区项目

专项债券项目实施方案



聊城润泰投资有限公司

2021 年 10 月

目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目单位	1
(三) 项目规划审批	1
(四) 项目规模与主要建设内容	2
(五) 项目建设期限	2
二、项目投资估算及资金筹措方案	3
(一) 投资估算	3
(二) 资金筹措方案	5
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	6
(一) 项目收益预测	6
(二) 融资成本预测	9
(三) 总体评价	17
四、专项债券使用与项目收入缴库安排	17
五、项目风险分析	17
(一) 与项目建设相关的风险	17
(二) 与项目收益相关的风险	20
六、事前项目绩效评估报告	21
(一) 项目概况	21
(二) 评估内容	21
(三) 评估结论	34

一、项目基本情况

（一）项目名称

郭屯片区安置区项目

（二）项目单位

承建单位：聊城润泰投资有限公司

单位法人：刘彦博

联系人：曹景栋

联系电话：15275888816

聊城润泰投资有限公司成立于2013年10月，注册资本壹亿元。

主要经营范围：以自有资金对棚户区改造、房地产开发、资产重组、租赁经营、经济适用房及廉租房建设、新农村建设项目的投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）。产权部门授权的国有资产运营；城乡基础设施建设；城乡闲置国有土地开发整理；建筑节能技术和新能源利用项目实施推广；旅游资源开发建设。房地产开发经营（凭有效的资质证书经营）。（上述经营项目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

项目已取得的批复文件：

1. 2018年5月22日，聊城江北水城旅游度假区发展和改革局出具《关于郭屯片区安置区项目核准的批复》（聊江发改审〔2018〕3号）；

2. 2018 年 3 月 23 日聊城市环境保护局东昌府分局出具《关于聊城润泰投资有限公司郭屯片区安置区项目环境影响报告表的批复》

(聊东环审〔2018〕84 号)；

3. 2019 年 8 月 21 日，聊城市规划局出具《规划条件》(聊规条字〔2019 年〕30014 号)；

4. 2018 年 5 月 23 日，聊城润泰投资有限公司出具《不单独进行节能审查的固定资产投资项项目能耗说明和节能承诺》；

5. 2020 年 4 月 27 日，聊城江北水城旅游度假区行政审批服务局出具《中华人民共和国建筑工程施工许可证》(编号：3715992004270002-SX-001)；

6. 2020 年 7 月 14 日，聊城市自然资源和规划局出具《中华人民共和国不动产权证书》(鲁〔2020〕聊城市不动产权第 0021422 号)。

(四) 项目规模与主要建设内容

该项目规划用地面积 63469 m² (折合 95.2 亩)，总建筑面积 211072 m²，其中地上计容建筑面积 158672 m²，地下不计容建筑面积 52400 m²，项目容积率 2.5，建筑密度 20%，绿地率 35%，共 1290 户，居住人数 4128 人。

项目拟建 6 栋 18 层，5 栋 26 层高层住宅楼及社区办公、活动中心、养老设施、物业管理、医疗卫生等配套公建设施。

(五) 项目建设期限

为期 38 个月，自 2019 年 5 月至 2022 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）《中华人民共和国城乡规划法》；
- （2）《城市居住区规划设计规范》；
- （3）《投资项目可行性研究指南》；
- （4）《建设部城市居住小区试点综合评价内容（实施方案）》；
- （5）《城市居住区公共服务设施设置规定》；
- （6）《住宅设计规范》；
- （7）《屋面工程设计规程》；
- （8）《建筑工程交通设计及停车场设置标准》；
- （9）《城市道路绿化规划及设计规范》；
- （10）《建筑结构设计统一标准》；
- （11）《建筑电气设计技术规范》；
- （12）《建筑给排水设计规范》；
- （13）《聊城市城市总体规划 2013-2030》；
- （14）《海绵城市建设技术指南》；
- （15）《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》（国办发【2015】75号）；
- （16）《绿色建筑室内装饰装修评价标准》（T/CBDA-2-2016）；
- （17）《绿色建筑设计标准》（DB37/5043-2015）；
- （18）建设方提供的有关基础资料和数据；

(19) 企业提供的基础资料和数据。

2. 估算总额

本项目总投资 80296 万元，其中土地费用 12756.8 万元，拆迁补偿费用 11794.39 万元，前期工程费 1077.02 万元，建筑安装工程费 49276.39 万元，开发期间费用 3051.42 万元，基本预备费 2338.68 万元。

详细费用及计算方式如下表 1：

序号	费用名称	计算依据	总投资	备注
一	拆迁补偿费用		11794.39	
二	土地出让金		12756.8	按均价 134 万/亩
三	前期工作费		1077.02	
1	地质勘探费	(四) *0.10%	49.28	
2	建设项目前期工作咨询服务费	2 元/平方米	42.21	
3	规划、建筑施工图纸设计费	(四) *2%	985.53	
四	建安工程费		49276.39	
1	住宅建安	2100 元/平方米	29338.68	
2	公建建安	1800 元/平方米	3413.52	
3	地下建筑	2100 元/平方米	11004.00	
4	道路	260 元/平方米	742.59	
5	绿化	50 元/平方米	111.07	
6	消防设施	100 元/平方米	2110.72	
7	室外配套	50 元/平方米	317.35	
8	围墙工程	3.5 元/平方米	22.21	
9	电气工程工程	105 元/平方米	2216.26	
五	开发期间费用		3051.42	
1	土地测绘费	(四) *0.08%	39.42	

2	招标代理服务收费	(四) *0.3%	147.83	
3	工程施工监理费	(四) *2.5%	1231.91	
4	工程保险费	(四) *0.5%	246.38	
5	工程造价咨询费	(四) *0.5%	246.38	
6	城市规划技术服务费	2.3 元/平方米	42.21	
7	建筑消防设施检测费	2.5 元/平方米	52.77	
8	建设单位管理费	(四) *2%	985.53	
9	地形图规划设计与公示费		2.00	
10	土地评估收费	1.3 元/平方米	27.44	
11	房产测绘收费	1.4 元/平方米	29.55	
六	基本预备费	以上和 3%	2338.68	
	合计		80294.70	

(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 2：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	80296.00	100%	
一、资本金	16328.00	20.29%	
自有资金	16328.00		

二、债务资金	63968.00	79.71%	
专项债券	63968.00		
银行借款	0		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目收益预测

本项目预期收入主要来源于土地挂牌交易产生的现金流入。可用于资金平衡的项目收益预测如下：

表 2：可用于资金平衡的项目收益（单位：万元）

项目	可用于资金平衡的项目收益
郭屯片区安置区项目	133332.88

收益预测方法说明：

假设本期债券募集资金投资项目对应的腾空土地（不含已出售）2023 年出售 28 亩住宅用地，2028 年出售 90 亩住宅用地和 54 亩商业用地。本次测算腾空土地为城镇住宅用地，价格以收集到的聊城江北水城旅游度假区近年城镇住宅用地出让价格的平均价格为 787.92 万元/亩、商业用地出让价格的平均价格为 255.91 万元/亩，根据聊城 GDP 增长速度推测 2023 年的住宅土地平均价格为 852.21 万元/亩，推测 2028 年住宅土地和商用土地价格分别为 1036.85 万元/亩、336.76 万元/亩，作为当前土地的出让价格。并根据聊城 GDP 增长速度预测债券存续期内的土地出让价格。详见下表：

(1) 住宅用地测算

表 3

宗地编号	宗地位置	成交时间	面积 (亩)	土地用途	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)
2021-148	旅游大道以东、 凤城街以北	2021 年 12 月	58.50	城镇住宅用 地	47208	807.01
2020-119	明堤路以东、陈 屯路以西、姜庄 街以南	2021 年 7 月	64.29	城镇住宅用 地	49426	768.82
平均单价 787.92 万元/亩						

表 4

年份		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
土地出让价格 (万元/ 亩)		787.92	819.44	852.21	886.30
GDP 增速 (%)		4%	4%	4%	4%
年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
土地出让价格 (万元/ 亩)	921.75	958.63	996.97	1036.85	1078.32
GDP 增速 (%)	4%	4%	4%	4%	4%

(2) 商业用地测算

表 5

宗地编号	宗地位置	成交时间	面积 (亩)	土地用 途	成交价 (万 元)	单价 (万元/亩)
2019-102	和源路东、 郭屯街北	2019 年 12 月	10.22	城镇住 宅用地	2760	270.05
2021-01	南二环路以 北、陈屯路	2021 年 6 月	10.20	城镇住 宅用地	2466	241.78

	以西、姜庄街以南和明堤路以东					
平均单价 255.91 万元/亩						

表 6

年份		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
土地出让价格（万元/亩）		255.91	266.15	276.79	287.86
GDP 增速（%）		4%	4%	4%	4%
年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
土地出让价格（万元/亩）	299.38	311.35	323.81	336.76	350.23
GDP 增速（%）	4%	4%	4%	4%	4%

3、政策性资金

根据 2020 年 12 月 15 日住房和城乡建设部《城镇老旧小区改造可复制政策机制清单（第一批）》，山东省所有住宅用地、商服用地的土地出让收入，提取 1.5%作为老旧小区改造专项资金。

4、项目税费

本项目收入为国有土地出让收入，不涉及相关税费。

5、产生的净现金流入

根据对可行性研究报告中的预测的审核，分别以聊城市 GDP 目标增速的 100%、90%、80%比例计算未出让土地价格的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑政策性资金情况，可用于资金

平衡土地相关收益，情况如下表：

表 7

单位：万元

项目	按 GDP 目标增速 的 100%计算	按 GDP 目标增速 的 90%计算	按 GDP 目标增速的 80%计算
郭屯片区安置区项目	133332.88	119999.59	106666.31

表 8

单位：万元

项目	可出让土地 面积（亩）	土地出让收入	政策性资金	可用于项目 的收益
按 GDP 目标增速的 100%计算	172	135363.33	2030.45	133332.88
按 GDP 目标增速的 90%计算	172	121827.00	1827.40	119999.60
按 GDP 目标增速的 80%计算	172	108290.67	1624.36	106666.31

（二）融资成本预测

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 63968 万元，2018 年 9 月已发行 5 年期专项债 8268 万元，票面利率 3.83%，2020 年 8 月已发行 7 年期专项债 8200 万元，票面利率 3.25%，2021 年 4 月已发行 7 年期专项债 13900 万元，票面利率 3.39%，

2021 年 8 月已发行 7 年期专项债 5700 万元，票面利率 3.06%，2021 年 10 月已发行 7 年期专项债 2400 万元，票面利率 3.19%，2022 年拟新增发行专项债 25500 万元，假设债券票面为 4.00%，期限为 7 年，在债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金，各年利息合计 15644.13 万元。

1. 已发行专项债券存续期内应付本息情况

郭屯片区安置区项目 2018 年 9 月已发行 5 年期专项债 8268 万元，票面利率 3.83%，存续期内本息合计 9851.32。已发专项债券明细及利息如下表：

表 9

金额单位：万元

年度	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2018	8268.00		8268.00			
2019			8268.00	3.83%	316.66	316.66
2020			8268.00	3.83%	316.66	316.66
2021			8268.00	3.83%	316.66	316.66
2022			8268.00	3.83%	316.66	316.66
2023		8268.00		3.83%	316.66	8584.66
合计	8268.00	8268.00			1583.32	9851.32

郭屯片区安置区项目 2020 年 8 月已发行 7 年期专项债 8200 万元，票面利率 3.25%，存续期内本息合计 10065.5 万元。已发专项债券明细及利息如下表：

表 10

金额单位：万元

年度	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2020	8200.00		8200.00			
2021			8200.00	3.25%	266.50	266.50

年度	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022			8200.00	3.25%	266.50	266.50
2023			8200.00	3.25%	266.50	266.50
2024			8200.00	3.25%	266.50	266.50
2025			8200.00	3.25%	266.50	266.50
2026			8200.00	3.25%	266.50	266.50
2027		8200.00		3.25%	266.50	8466.50
合计	8200.00	8200.00			1865.50	10065.50

郭屯片区安置区项目 2021 年 4 月已发行 7 年期专项债 13900 万元，票面利率 3.39%，存续期内本息合计 17198.47 万元。已发专项债券明细及利息如下表：

表 11

金额单位：万元

年度	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2021	13900.0		13900.00			
2022			13900.00	3.39%	471.21	471.21
2023			13900.00	3.39%	471.21	471.21
2024			13900.00	3.39%	471.21	471.21
2025			13900.00	3.39%	471.21	471.21
2026			13900.00	3.39%	471.21	471.21
2027			13900.00	3.39%	471.21	471.21
2028		13900.0		3.39%	471.21	14371.21
合计	13900.0	13900.0			3298.47	17198.47

郭屯片区安置区项目 2021 年 8 月已发行 7 年期专项债 5700 万元，票面利率 3.06%，存续期内本息合计 6920.94 万元。已发专项债券明细及利息如下表：

表 12

金额单位：万元

年度	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2021	5700.00		5700.00			

年度	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022			5700.00	3.06%	174.42	174.42
2023			5700.00	3.06%	174.42	174.42
2024			5700.00	3.06%	174.42	174.42
2025			5700.00	3.06%	174.42	174.42
2026			5700.00	3.06%	174.42	174.42
2027			5700.00	3.06%	174.42	174.42
2028		5700.00		3.06%	174.42	5874.42
合计	5700.00	5700.00			1220.94	6920.94

郭屯片区安置区项目 2021 年 10 月已发行 7 年期专项债 2400 万元，票面利率 3.19%，存续期内本息合计 2935.92 万元。已发专项债券明细及利息如下表：

表 13

金额单位：万元

年度	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2021	2400.00		2400.00			
2022			2400.00	3.19%	76.56	76.56
2023			2400.00	3.19%	76.56	76.56
2024			2400.00	3.19%	76.56	76.56
2025			2400.00	3.19%	76.56	76.56
2026			2400.00	3.19%	76.56	76.56
2027			2400.00	3.19%	76.56	76.56
2028		2400.00		3.19%	76.56	2476.56
合计	2400.00	2400.00			535.92	2935.92

2. 拟继续发行专项债存续期内应付本息情况

(1) 郭屯片区安置区项目本期拟发行专项债券 9900 万元，票面利率 4%，期限 7 年，在债券存续期每年支付一次利息，到期一次性还本，且最后一期利息随本金支付。自发行之日起 7 年债券存续期应还本付息情况详见下表：

表 14

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年		9900		9900		
2023 年	9900			9900	4%	396.00
2024 年	9900			9900	4%	396.00
2025 年	9900			9900	4%	396.00
2026 年	9900			9900	4%	396.00
2027 年	9900			9900	4%	396.00
2028 年	9900			9900	4%	396.00
2029 年	9900		9900		4%	396.00
合计		9900	9900			2772.00

(2) 郭屯片区安置区项目 2022 年二期拟发行专项债券 15600 万元，票面利率 4%，期限 7 年，在债券存续期每年支付一次利息，到期一次性还本，且最后一期利息随本金支付。自发行之日起 7 年债券存续期应还本付息情况详见下表：

表 15

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年		15600		15600		
2023 年	15600			15600	4%	624.00
2024 年	15600			15600	4%	624.00
2025 年	15600			15600	4%	624.00
2026 年	15600			15600	4%	624.00
2027 年	15600			15600	4%	624.00
2028 年	15600			15600	4%	624.00

2029 年	15600		15600		4%	624.00
合计		15600	15600			4368.00

3. 项目整体债券本息

项目共发行专项债券 63968 万元，需支付本息 79076.21 万元。

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息
2018 年		8268		8268	0.00
2019 年	8268			8268	316.66
2020 年	8268	8200		16468	316.66
2021 年	16468	22000		38468	583.16
2022 年(一期)	38468	9900		48368	326.3375
2022 年(二期)	48368	15600		63968	979.0125
2023 年	63968		8268	55700	2325.35
2024 年	55700			55700	2008.69
2025 年	55700			55700	2008.69
2026 年	55700			55700	2008.69
2027 年	55700		8200	47500	2008.69
2028 年	47500		22000	25500	1742.19
2029 年	25500		25500	0.00	1020
合计		63968	63968		15644.13

4. 本息覆盖倍数

(1) 接近三年GDP增速4%的100%比例计算土地价格的增长的
情况下的项目收益覆盖项目融资本息总额倍数：

表 16

金额单位：万元

年度	借贷本息支付金额			净现金 流入
	偿还债券本金	债券利息	本息合计	
2018 年		0.00	0.00	0.00

2019 年		316.66	316.66	0.00
2020 年		316.66	316.66	0.00
2021 年		583.16	583.16	0.00
2022 年（一期）		326.3375	326.3375	0.00
2022 年（二期）		979.0125	979.0125	0.00
2023 年	8268	2325.35	10593.35	23503.95
2024 年		2008.69	2008.69	0.00
2025 年		2008.69	2008.69	0.00
2026 年		2008.69	2008.69	0.00
2027 年	8200	2008.69	10208.69	0.00
2028 年	22000	1742.19	23742.19	109828.93
2029 年	25500	1020	26520	0.00
合计	63968	15644.13	79612.13	132092.55
本息覆盖倍数		1.67		

（2）接近三年 GDP 增速 4% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的项目收益覆盖项目融资本息总额倍数：

表 17

金额单位：万元

年度	借贷本息支付金额			净现金流入
	偿还债券本金	债券利息	本息合计	
2018 年		0.00	0.00	0.00
2019 年		316.66	316.66	0.00
2020 年		316.66	316.66	0.00
2021 年		583.16	583.16	0.00
2022 年（一期）		326.3375	326.3375	0.00
2022 年（二期）		979.0125	979.0125	0.00
2023 年	8268	2325.35	10593.35	21153.56
2024 年		2008.69	2008.69	0.00

2025 年		2008.69	2008.69	0.00
2026 年		2008.69	2008.69	0.00
2027 年	8200	2008.69	10208.69	0.00
2028 年	22000	1742.19	23742.19	98846.04
2029 年	25500	1020	26520	0.00
合计	63968	15644.13	79612.13	119999.60
本息覆盖倍数		1.51		

(3) 接近三年 GDP 增速 4% 的 80% 比例计算土地价格的增长的
情况下的项目收益覆盖项目融资本息总额倍数:

表 18

金额单位: 万元

年度	借贷本息支付金额			净现金流入
	偿还债券本金	债券利息	本息合计	
2018 年		0.00	0.00	0.00
2019 年		316.66	316.66	0.00
2020 年		316.66	316.66	0.00
2021 年		583.16	583.16	0.00
2022 年 (一期)		326.3375	326.3375	0.00
2022 年 (二期)		979.0125	979.0125	0.00
2023 年	8268	2325.35	10593.35	18803.16
2024 年		2008.69	2008.69	0.00
2025 年		2008.69	2008.69	0.00
2026 年		2008.69	2008.69	0.00
2027 年	8200	2008.69	10208.69	0.00
2028 年	22000	1742.19	23742.19	87863.15
2029 年	25500	1020	26520	0.00
合计	63968	15644.13	79612.13	106666.31
本息覆盖倍数		1.34		

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）来源于项目建设单位的风险

风险识别：来源于项目建设单位的风险主要是项目建设单位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：项目建设单位，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观、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，保证项目收益与抽资平衡。

（3）财务风险

风险识别：由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，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，进而影响项目建设进度，以及项目建设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：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

郭屯片区安置区项目，项目主管部门为聊城江北水城旅游度假区管委，实施单位为聊城润泰投资有限公司，本次拟申请专项债券9900万元用于东西王棚改造项目项目建设，年限为7年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

实施棚户区改造是山东省省委、省政府的重要部署，是一项民心工程、德政工程，是惠及千家万户、造福子孙后代的一件大事。实施这一工程，不仅可以改善老百姓特别是弱势群体的居住条件，对投资拉动、促进房地产发展、改善城市形象、加快城市化进程也具有积极作用。

城镇化是现代化的必然趋势。加快推进棚户区改造，不仅能使千百万困难群众告别“忧居”，更能实现建设“新型城镇化”的目

标，提高城镇化质量，促进社会和谐。新型城镇化是以人为核心的城镇化，棚户区改造作为破解城市二元结构、提高城镇化质量的关键抓手，显得尤为重要。

本项目符合聊城市城乡建设规划，符合聊城市加快推进新型城镇化建设的要求。

（1）加快棚户区改造，是改善民生的最大工程

居住是群众生活的基本需要，是民生工作的首要问题。生活在棚户区的群众，居住面积狭小、卫生条件差、缺少必要的生活设施。认真抓好棚户区改造，尽快解决这些群众的住房困难问题，切实改善居民的居住条件 and 环境，是改善民生的最大工程。

（2）加快棚户区改造，是深化土地节约集约利用、提高土地利用效益的需要

进行土地资源节约集约利用，是缓解土地供需矛盾、促进人地和谐、保障城市经济社会可持续发展的重大战略举措，也是关系民族生存根基和国家长远利益的大计，是全面贯彻落实科学发展观的具体要求，是我国必须长期坚持的一条根本方针。

《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，“基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。”“优化住房供给结构，促进市场供需平衡，保持房地产市场平稳运行。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模。在商品房库存较大地区，稳步化解房地产库存，扩大住房有效

需求，提高棚户区改造货币化安置比例。积极发展住房租赁市场，鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，扩大租赁市场房源，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。促进房地产业兼并重组，提高产业集中度，开展房地产投资信托基金试点。发展旅游地产、养老地产、文化地产等新业态。加快推进住宅产业现代化，提升住宅综合品质。”“将居住证持有人纳入城镇住房保障范围。统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。多渠道筹集公共租赁住房房源。实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。”

通过项目的实施，进一步优化土地利用空间和布局结构，引导住宅向社区集中，充分发挥土地利用的集聚效应，提高土地的利用效益。

(3) 加快棚户区改造，是社会经济发展的需要

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。住房城乡建设部统计显示，我国在过去几年进行了大规模的棚户区改造，约改造5000万平方米棚户区，近100万住房困难家庭的住房条件得到了改善。目前，我国包括棚户区在内有大约1.5亿平方米危房亟待改造，政府正在制定改造计划，因地制宜进行改造。

随着社会经济的快速发展，郭屯在基础设施条件、房屋结构以及土地综合利用方面存在较大的不足，基础设施配套条件不完善成了房屋使用的最大局限，不符合现阶段当地社会经济快速发展对城

市住房条件的要求，也不能满足居民对居住条件的要求，因此项目的建设符合当地社会经济发展的要求。

总之，棚户区改造是惠及广大群众的最大民心工程，是贯彻落实党的十九大精神的实际行动，是坚持以人为本的具体体现，对于加快城建事业发展、提高城市品位、建设和谐社会具有十分重要的意义，因此棚户区改造项目的建设是十分必要的。

（4）符合国家产业政策要求

本项目属于国家发改委《产业结构调整指导目录（2011 年版）》（2013 年修正）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”，因此，该项目属于国家鼓励类项目。

《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发【2015】37 号）提出，制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划。2015-2017 年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1800 万套，农村危房 1060 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。

本项目建设属于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

的利民工程。

2、项目实施的公益性

(1) 项目的可持续性。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) 社会就业。项目的建设实施将带动周边建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展，还能促进就业，增加地方税收，促进地方经济发展、社会进步。

(3) 对项目建设单位影响。本项目的建成，可以增加建设单位的业绩，体现公司的实力和企业精神，树立良好的企业形象。为公司在本地段的进一步发展打下良好的基础。

(4) 对人和社会的影响。

项目建成后，可以有效改善周围环境，为人们提供一个良好的居住空间。

本项目的建设，将采用先进的施工技术，高效的施工组织和新型的材料引进到本地段，将会促进本地的建筑业更快更好发展，走向高效率、高质量和高标准，有利于当地的经济发展。

本项目的建设，将会为社会提供一定数量的工作岗位，为缓和社会失业率做出一些贡献，也为当地财政收入提供了税收，不仅为当地居民增加了生活设施，而且推进了当地经济的繁荣。

(5) 项目环境社会效益评价

拟建安置区小区的绿化率较高，将会提高城市绿化面积。同时

小区在建设过程中大量运用环保建材，推动本地段环保工作的开展。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。为达到上述目标，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。由此可见，该项目建成后将具有良好的环境效益。

该项目的建成，将会进一步促进聊城市的经济社会发展，满足人们的居住需求，也会给建设单位带来一定的效益，会产生比较明显的社会效益。

3、项目实施的收益性

本项目收入主要来源于腾空土地挂牌交易产生的现金流入。项目建设资金来源于实施单位自筹资金和发债募集资金。通过对项目收入估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的现金流量为133332.88万元，融资本息合计为79612.13万元，本项目的项目收益覆盖项目本息总额倍数达到1.67倍。项目收益能够满足还本付息所需资金，具有一定收益性。

4、项目建设投资合规性

本项目属于国家发改委《产业结构调整指导目录(2011年版)》(2013年修正)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”，因此，该项目属于国家鼓励类项目。

《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基

基础设施建设有关工作的意见》（国发【2015】37号）提出，制定城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划。2015-2017年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1800 万套，农村危房 1060 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。

本项目建设属于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

本项目建设期为 38 个月，本项目从筹建阶段至项目建成投入运行，施工时间为 2019 年 5 月至 2022 年 6 月。项目片区拆迁及土地整治与安置楼的建设同时进行。

本项目在实施过程中拟采用项目法人责任制、建设监理制和招标投标制。在项目实施过程中可根据实际情况进行内部计划的适当调整，有的环节可交叉进行。

项目自批准之日起，应组织专门班子落实各项内外部条件，如

资金筹措、建筑材料考察订货、土建施工及各类准备工作等。在整个建设过程中需抓好设计、土建、安装等重要环节，统筹安排，各专业协调合作，力求项目快速、优质建成，早日投入运行，创造效益。

截至目前，该项目已部分完成项目建设的前期工作，土地、规划、环评、项目立项已完成。

(1) 2018 年 5 月 22 日，聊城江北水城旅游度假区发展和改革局出具《关于郭屯片区安置区项目核准的批复》（聊江发改审〔2018〕3 号）；

(2) 2018 年 3 月 23 日聊城市环境保护局东昌府分局出具《关于聊城润泰投资有限公司郭屯片区安置区项目环境影响报告表的批复》（聊东环审〔2018〕84 号）；

(3) 2019 年 8 月 21 日，聊城市规划局出具《规划条件》（聊规条字〔2019 年〕30014 号）；

(4) 2018 年 5 月 23 日，聊城润泰投资有限公司出具《不单独进行节能审查的固定资产投资项项目能耗说明和节能承诺》；

(5) 2020 年 4 月 27 日，聊城江北水城旅游度假区行政审批服务局出具《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：3715992004270002-SX-001）；

(6) 2020 年 7 月 14 日，聊城市自然资源和规划局出具《中华人民共和国不动产权证书》（鲁〔2020〕聊城市不动产权第 0021422 号）。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 80296.00 万元，发行专项债券募集资金 63968.00 万元，资金筹集到位可行性强，能够保证资金及时到位。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收入主要来源于腾空土地挂牌交易产生的现金流入。

本项目收入为国有土地出让收入，不涉及相关税费结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、聊城 GDP 增速、土地出让金收入管理规定、试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法，计算未来棚改项目土地出让收入。

(1) 根据聊城市统计局《2020 年聊城市国民经济和社会发展统计公报》聊城 2018 年-2020 年 GDP 年均增速为 4%，计算土地价格的增速，按聊城市 2018 年-2020 年 GDP 年均增速进行测算，确定债券存续期内 GDP 目标增长率为 4%。

(2) 土地单价预测

本次测算腾空土地为城镇住宅用地，价格以收集到的聊城江北水城旅游度假区近年城镇住宅用地出让价格的平均价格为 787.92 万元/亩、商业用地出让价格的平均价格为 255.91 万元/亩，根据聊城 GDP 增长速度推测 2023 年的住宅土地平均价格为 852.21 万元/亩，推测 2028 年住宅土地和商用土地价格分别为 1036.85 万元/亩、336.76 万元/亩，作为当前土地的出让价格。并根据聊城 GDP 增长速度预测债券存续期内的土地出让价格。详见下表：

(1) 住宅用地测算

宗地编号	宗地位置	成交时间	面积	土地用途	成交价	单价
------	------	------	----	------	-----	----

			(亩)		(万元)	(万元/亩)
2021-148	旅游大道以东、 凤城街以北	2021 年 12 月	58.50	城镇住宅用 地	47208	807.01
2020-119	明堤路以东、陈 屯路以西、姜庄 街以南	2021 年 7 月	64.29	城镇住宅用 地	49426	768.82
平均单价 787.92 万元/亩						

年份		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
土地出让价格 (万元/ 亩)		787.92	819.44	852.21	886.30
GDP 增速 (%)		4%	4%	4%	4%
年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
土地出让价格 (万元/ 亩)	921.75	958.63	996.97	1036.85	1078.32
GDP 增速 (%)	4%	4%	4%	4%	4%

(2) 商业用地测算

宗地编号	宗地位置	成交时间	面积 (亩)	土地用 途	成交价(万 元)	单价 (万元/亩)
2019-102	和源路东、 郭屯街北	2019 年 12 月	10.22	城镇住 宅用地	2760	270.05
2021-01	南二环路以 北、陈屯路 以西、姜庄 街以南和明 堤路以东	2021 年 6 月	10.20	城镇住 宅用地	2466	241.78
平均单价 255.91 万元/亩						

年份		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
土地出让价格（万元/亩）		255.91	266.15	276.79	287.86
GDP 增速（%）		4%	4%	4%	4%
年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
土地出让价格（万元/亩）	299.38	311.35	323.81	336.76	350.23
GDP 增速（%）	4%	4%	4%	4%	4%

（3）土地出让收入预测

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期第 4 年土地挂牌交易 39 亩、第 7 年土地挂牌交易 133 亩，可供出让的土地为 172 亩。根据对预测资料的审核，分别以聊城市近三年平均 GDP 增速（4%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，郭屯片区安置区项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

项目	接近三年平均 GDP 增速的 100%	接近三年平均 GDP 增速的 90%	接近三年平均 GDP 增速的 80%
郭屯片区安置区项目	133332.88	119999.59	106666.31

8、债券资金需求合理性

依据《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》要求，基础设施项目维持 20%不变，公益类、社会民生等领域的补短板基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控的前提下，

可以适当降低项目最低资本金比例，但下调不得超过 5 个百分点。项目自筹资金比例合理，并且银行融资贷款利率高于地方政府专项债券发行利率。因此，项目发行债券募集资金方式更有优势，综合考虑，当前债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

（1）项目偿债计划可行。

按照当前偿债计划，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由资本金支付，项目前期可实现自行平衡，到期还本时经营现金较为充裕。测算得出本项目可用于资金平衡的项目的现金流量为 133332.88 万元，融资本息合计为 79612.13 万元，项目收益与融资本息总额的覆盖倍数达到 1.67，即能保障项目项目还本付息，又避免过多资金闲置。

（2）偿债风险点

①项目建设、收益相关风险点见五、（一）和（二）

②项目风险应对措施：

树立风险意识。国外风险管理技术发展的较早、较完善，在项目建设的过程中，由于应用恰当取得了巨大的成功。结合我国的实际情况以及光荣院项目的特殊性，管理者要树立强烈的风险意识，从项目的决策阶段入手，积极地识别风险、驾驭风险，从而有效地从根源上降低风险，提高投资的成功率。

重视风险评估。对于任何建设项目，风险都是客观存在的而不得不面对的。由于客观环境和条件在不断发生变化，如何积极、有

效地应对风险是项目责任人所必须考虑的。一般而言，在公益项目建设担负的是社会责任，风险基本为零

10、绩效目标合理性

项目总体目标：拟建居住小区的绿化率较高，将会提高城市绿化面积。同时小区在建设过程中大量运用环保建材，推动本地段环保工作的开展。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。

为了衡量项目目标实现程度，项目实施单位编制了项目绩效指标体系，设计 3 个一级指标（产出、效益、满意度），9 个二级指标（数量指标、质量指标、时效指标、成本指标、经济效益、社会效益、生态效益、可持续发展影响、社会公众满意度），根据项目可研性研究报告和项目实施方案，建立各指标考核内容和目标值，绩效指标体系基本完善。

项目总体绩效目标表

年 度 绩 效 指 标	一级指标	二级指标	指标内容	指标值
	产出指标	数量指标	住宅地上建筑面积	139708m ²
			地下建筑建设面积	52400m ²
			地上计容建筑面积	158672m ²
			项目总投资	80296 万元
		质量指标	验收合格率	100%
		时效指标	完成合同内容	合同进度完成百分比
		成本指标	资金投入	合同进度完成百分比
	效益指标	经济效益指标	拉动相关行业产值	有所提高

		社会效益指标	提高城中村片区的有序管理	有所提高
		生态效益指标	提升片区基础设施条件	有所改善
		可持续影响指标	维持社会稳定和社会和谐	有所提高
	社会公共或服务对象满意度指标	受益人群	迁入人员满意度	≥95%

(三) 评估结论

聊城江北水城旅游度假区郭屯片区安置区项目收益 133332.88 万元，项目债券本息合计 79612.13 万元，本息覆盖倍数为 1.67，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。

聊城江北水城旅游度假区郭屯片区安置区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。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建一个宁静、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。由此可见，项目建成后将会进一步促进聊城市的经济社会发展，满足人们的居住需求，也会给建设单位带来一定的效益，会产生比较明显的社会效益。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。

