

2022年山东省聊城市东昌府区
八东八西十二里营片区棚户区改造项目实施方案



聊城市民安控股建设有限公司



2022年5月



一、项目基本情况

(一) 项目名称

八东八西十二里营片区棚户区改造项目

(二) 项目单位

聊城市民安控股建设有限公司主要经营房地产开发经营（凭有效的资质证书经营）。建筑节能技术及新能源技术研发、技术推广服务。政府授权范围内的土地综合整治、棚户区改造、保障性住房建设、城镇化建设。

(三) 项目规划审批

项目已取得可研报告、立项批复、环评及施工许可说明。

(四) 项目规模与主要建设内容

八东八西十二里营片区棚户区改造项目已列入山东省政府棚改计划。

1、建设地点

八东八西十二里营片区棚户区改造项目安置区选址在聊城市东昌府区西关街以南、海源路以西、崇文街以北、摄城路以东。

2、建设规模

项目建设内容和规模：本项目主要包括三部分：八东八西、十二里营片区的拆迁补偿、土地平整和安置房建设。具体建设内容及规模如下：①本项目拆迁工程涉及八东八西、十二里营村，拆迁合法建筑面积 19.14 万平方米，拆迁户数 1126 户。项目拆迁安置采用货币化安置和实物安置相结合的方式，其中：实物安置 1070 户，货币



化安置 56 户。②项目腾空土地 28.71 万 m²，并进行土地整理。③根据项目区域规划要求，结合建设地址的实际情况，本项目安置区为原址建设，地块总占地 201132.32 平方米，总建筑面积 767567.95 平方米。其中：地上计容建筑面积 490230.44 平方米（住宅建筑面积 411994.92 平方米，公建面积 20435.57 平方米，商业办公面积 52190.63 平方米，幼儿园面积 5609.32 平方米），地上不计容面积 103.44 平方米，地下建筑面积 277234.07 平方米。

（五）项目建设期限

项目建设期为 36 个月。

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) 相关类似工程实际工程费用；
- (3) 现行投资估算的有关规定；
- (4) 建设工程配套使用的取费标准和相关文件；
- (5) 项目业主提供的其它相关资料。

2.估算总额

八东八西十二里营片区棚户区改造项目、付庄片区棚户区改造项目、八里庄片区棚户区改造项目三个项目打包平衡。八东八西十二里营片区棚户区改造项目估算总投资 368860.45 万元、付庄片区棚户区改造项目估算总投资 63842.79 万元、八里庄片区棚户区改造项目



目估算总投资 76545.92 万元。三个项目打包总投资 537,154.25 万元,其中:项目资本金 362,154.25 万元,(其中:2020 年投入 46,560.95 万元,2021 年投入 77,215.64 万元,2022 年投入 138,133.66 万元,2023 年投入 100,244.00 万元,均为自有资金投入),拟发行专项债券 175,000.00 万元(专项债券资金不用于商业设施建设)。本次发行 15000 万元,仅用于八东八西十二里营片区棚户区改造项目。

(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,八东八西十二里营片区棚户区改造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:自有资金及专项债券资金。八东八西十二里营片区棚户区改造项目、付庄片区棚户区改造项目、八里庄片区棚户区改造项目三个项目打包平衡。

聊城市东昌府区八东八西、十二里营片区、付庄片区、八里庄片区棚户区改造项目,总投资 537,154.25 万元,其中:项目资本金 362,154.25 万元,(其中:2020 年投入 46,560.95 万元,2021 年投入 77,215.64 万元,2022 年投入 138,133.66 万元,2023 年投入 100,244.00 万元,均为自有资金投入),拟发行专项债券 175,000.00 万元(专项债券资金不用于商业设施建设)。本次发行 15000 万元,仅用于



八东八西十二里营片区棚户区改造项目。

八东八西十二里营片区棚户区改造项目、付庄片区棚户区改造项目、八里庄片区棚户区改造项目拟发行政府专项债券 175,000.00 万元，分六期发行。

一期已于 2021 年 9 月发行 5,000.00 万元（付庄片区棚户区改造项目 5,000.00 万元），债券期限为 7 年，债券票面利率 3.10%，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。

二期已于 2022 年 1 月发行 21,000.00 万元（八东八西、十二里营片区棚户区改造项目 9,000.00 万元，八里庄片区棚户区改造项目 12,000.00 万元），债券期限为 7 年，债券票面利率为 2.83%，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。

三期已于 2022 年 2 月发行 5,000.00 万元（付庄片区棚户区改造项目 5,000.00 万元），债券期限为 7 年，债券票面利率为 3.02%，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；

四期已于 2022 年 5 月发行 24,000.00 万元（付庄片区棚户区改造项目 12,000.00 万元，八东八西、十二里营片区棚户区改造项目 8,000.00 万元，八里庄片区棚户区改造项目 4,000.00 万元），假设债券期限为 7 年，债券票面利率为 2.92%，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。

五期本次拟发行 15,000.00 万元（八东八西、十二里营片区棚户区改造项目 15,000.00 万元），假设债券期限为 7 年，债券票面利率为 3.5%，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。

六期拟 2022 年 9 月发行 105,000.00 万元（付庄片区棚户区改造项目 18,000.00 万元，八东八西、十二里营片区棚户区改造项目 68,000.00 万元，八里庄片区棚户区改造项目 19,000.00 万元），假设债券期限为 7 年，债券票面利率为 3.5%，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。

专项债券存续期间，自融资之日应还本付息情况如下：

专项债券还本付息表汇总表

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	当年应付 利息	当年还本 付息合计
2021 年		5,000.00		5,000.00		
2022 年	5,000.00	170,000.00		175,000.00	155.00	155.00
2023 年	175,000.00			175,000.00	5,801.10	5,801.10
2024 年	175,000.00			175,000.00	5,801.10	5,801.10
2025 年	175,000.00			175,000.00	5,801.10	5,801.10
2026 年	175,000.00			175,000.00	5,801.10	5,801.10
2027 年	175,000.00			175,000.00	5,801.10	5,801.10
2028 年	175,000.00		5,000.00	170,000.00	5,801.10	10,801.10
2029 年	170,000.00		170,000.00		5,646.10	175,646.10
合计	-	175,000.00	175,000.00	-	40,607.70	215,607.70

聊城市东昌府区八东八西、十二里营片区棚户区改造项目总投资 368,860.45 万元。资金来源：项目资本金 268,860.45 万元（2020 年投入 40,329.06 万元，2021 年投入 53,772.09 万元，2022 年投入 94,101.16 万元，2023 年投入 80,658.14 万元，均为自有资金），拟发行专项债券 100,000.00 万元（专项债券资金不用于商业设施建设）。



拟发行政府债券 100,000.00 万元，分四期发行。

一期 2022 年 1 月已发行 9,000.00 万元，债券期限 7 年，票面利率 2.83%，每年付息一次，到期一次性偿还本金；

二期 2022 年 5 月发行 8,000.00 万元，假设期限 7 年，票面利率 2.92%，每年付息一次，到期一次性偿还本金；

三期本次拟发行 15,000.00 万元，假设期限 7 年，票面利率 3.5%，每年付息一次，到期一次性偿还本金；

四期 2022 年 9 月拟发行 78,000.00 万元，假设期限 7 年，票面利率 3.5%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

专项债券存续期间，自融资之日应还本付息情况如下：

一期 2022 年 1 月专项债券还本付息明细表

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
2022 年 1 月	0.00	9,000.00		9,000.00	2.83%	-	0.00
2023 年	9,000.00			9,000.00	2.83%	254.70	254.70
2024 年	9,000.00			9,000.00	2.83%	254.70	254.70
2025 年	9,000.00			9,000.00	2.83%	254.70	254.70
2026 年	9,000.00			9,000.00	2.83%	254.70	254.70
2027 年	9,000.00			9,000.00	2.83%	254.70	254.70
2028 年	9,000.00			9,000.00	2.83%	254.70	254.70
2029 年	9,000.00		9,000.00	0.00	2.83%	254.70	9,254.70
合计	-	9,000.00	9,000.00	-	-	1,782.90	10,782.90

二期 2022 年 5 月专项债券还本付息明细表

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
2022 年 5 月	0.00	8,000.00		8,000.00	2.92%	-	-
2023 年	8,000.00			8,000.00	2.92%	233.60	233.60



2024 年	8,000.00			8,000.00	2.92%	233.60	233.60
2025 年	8,000.00			8,000.00	2.92%	233.60	233.60
2026 年	8,000.00			8,000.00	2.92%	233.60	233.60
2027 年	8,000.00			8,000.00	2.92%	233.60	233.60
2028 年	8,000.00			8,000.00	2.92%	233.60	233.60
2029 年	8,000.00		8,000.00	0.00	2.92%	233.60	8,233.60
合计	-	8,000.00	8,000.00	-	-	1,635.20	9,635.20

三期本次发行专项债券还本付息明细表

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
2022 年 6 月	0.00	15,000.00		15,000.00	3.50%	-	0.00
2023 年	15,000.00			15,000.00	3.50%	525.00	525.00
2024 年	15,000.00			15,000.00	3.50%	525.00	525.00
2025 年	15,000.00			15,000.00	3.50%	525.00	525.00
2026 年	15,000.00			15,000.00	3.50%	525.00	525.00
2027 年	15,000.00			15,000.00	3.50%	525.00	525.00
2028 年	15,000.00			15,000.00	3.50%	525.00	525.00
2029 年	15,000.00		15,000.00	0.00	3.50%	525.00	15,525.00
合计	-	15,000.00	15,000.00	-	-	3,675.00	18,675.00

四期 2022 年 9 月专项债券还本付息明细表

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
2022 年 9 月	0.00	68,000.00		68,000.00	3.50%	-	0.00
2023 年	68,000.00			68,000.00	3.50%	2,380.00	2,380.00
2024 年	68,000.00			68,000.00	3.50%	2,380.00	2,380.00
2025 年	68,000.00			68,000.00	3.50%	2,380.00	2,380.00
2026 年	68,000.00			68,000.00	3.50%	2,380.00	2,380.00
2027 年	68,000.00			68,000.00	3.50%	2,380.00	2,380.00
2028 年	68,000.00			68,000.00	3.50%	2,380.00	2,380.00
2029 年	68,000.00		68,000.00	0.00	3.50%	2,380.00	70,380.00
合计	-	68,000.00	68,000.00	-	-	16,660.00	84,660.00

专项债券还本付息表汇总表



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	当年应付 利息	当年还本 付息合计
2022 年	0.00	100,000.00		100,000.00	0.00	0.00
2023 年	100,000.00			100,000.00	3,393.30	3,393.30
2024 年	100,000.00			100,000.00	3,393.30	3,393.30
2025 年	100,000.00			100,000.00	3,393.30	3,393.30
2026 年	100,000.00			100,000.00	3,393.30	3,393.30
2027 年	100,000.00			100,000.00	3,393.30	3,393.30
2028 年	100,000.00			100,000.00	3,393.30	3,393.30
2029 年	100,000.00		100,000.00	0.00	3,393.30	103,393.30
合计	-	100,000.00	100,000.00	-	23,753.10	123,753.10

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

项目为棚户区改造项目，能够通过土地出让收入平衡。

成本预测方法说明：

1.公用工程消耗单价（含税）

新鲜水按 3 元/吨，外购电按 0.7 元/度计取；

2.固定资产折旧年限为 50 年、设备折旧年限为 20 年，净残值率为 5%；

3.土地无形资产和其他资产摊销年限分别为 50 年和 5 年；

4. 八东八西十二里营片区棚户区改造项目人员工资福利费按 14%计取；

5.营业费用按销售收入的 2%估算；

6.维护修理费：按固定资产折旧的 10%计算。

7.相关税费



结合八东八西十二里营片区棚户区改造项目涉及的行业性质，
测算中适用的主要税种税率如下：

表 4：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%	
企业所得税	25%	

项目运营损益及资金测算平衡

按照项目产生的所有经营活动、投资活动、筹资活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行测算项目债券存续期内现金流量情况如下表：

金额单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一、经营活动净现金流量				
1.经营活动收到的现金				
2.经营活动支付的现金				
3.经营活动支付的各项税费				
二、投资活动净现金流量	-55,911.73	-82,215.64	-298,627.89	127,616.74
1.出让土地净收益	0.00	0.00	0.00	219,865.67
2.剩余资产处置净收益	0.00	0.00	0.00	2,193.96
3.建设投资	55,911.73	82,215.64	298,627.89	94,442.90



三、筹资活动净现金流量	55,911.73	82,215.64	298,627.89	94,442.90
1.项目资本金投入	55,911.73	77,215.64	128,782.89	100,244.00
2.发行专项债券	0.00	5,000.00	170,000.00	0.00
3.专项债券利息支出	0.00	0.00	155.00	5,801.10
4.偿还专项债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00
四、现金净增加额	0.00	0.00	0.00	222,059.63
五、期初现金余额	0.00	0.00	0.00	0.00
六、期末现金余额	0.00	0.00	0.00	222,059.63
项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动净现金流量				
1.经营活动收到的现金				
2.经营活动支付的现金				
3.经营活动支付的各项税费				
二、投资活动净现金流量	71,965.04	11,035.53	0.00	0.00
1.出让土地净收益	48,026.90	0.00	0.00	0.00
2.剩余资产处置净收益	23,938.14	11,035.53	0.00	0.00
3.建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00
三、筹资活动净现金流量	-5,801.10	-5,801.10	-5,801.10	-5,801.10
1.项目资本金投入	0.00	0.00	0.00	0.00
2.发行专项债券	0.00	0.00	0.00	0.00
3.专项债券利息支出	5,801.10	5,801.10	5,801.10	5,801.10
4.偿还专项债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00
四、现金净增加额	66,163.94	5,234.43	-5,801.10	-5,801.10
五、期初现金余额	222,059.63	288,223.57	293,458.00	287,656.90
六、期末现金余额	288,223.57	293,458.00	287,656.90	281,855.80
项目	2028 年	2029 年	合计	
一、经营活动净现金流量				
1.经营活动收到的现金				
2.经营活动支付的现金				
3.经营活动支付的各项税费				
二、投资活动净现金流量	0.00	0.00	-226,137.95	
1.出让土地净收益	0.00	0.00	267,892.58	
2.剩余资产处置净收益	0.00	0.00	37,167.62	
3.建设投资	0.00	0.00	531,198.15	
三、筹资活动净现金流量	-10,801.10	-175,646.10	321,546.55	
1.项目资本金投入	0.00	0.00	362,154.25	
2.发行专项债券	0.00	0.00	175,000.00	
3.专项债券利息支出	5,801.10	5,646.10	40,607.70	
4.偿还专项债券本金	5,000.00	170,000.00	175,000.00	



四、现金净增加额	-10,801.10	-175,646.10	95,408.60	
五、期初现金余额	281,855.80	271,054.70		
六、期末现金余额	271,054.70	95,408.60		

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

（五）其他需要说明的事项

1.假设本次专项债券于 2022 年发行成功，期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。

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

项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.41 倍。

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、承办方自身风险分析及对策

（1）承办方自身风险分析

①在项目实施阶段，从承办方考虑，要注意防范人为风险、经济风险、自然风险这三大自身风险：

②人为风险表现为不懂得基建程序，不遵循客观规律，导致决策偏差，行为不规范，对监理认识上的缺陷带来诸多问题等；

③经济风险表现为工程资金不到位，资金使用效率较低，经济环境、通货膨胀导致物价变动等；

④自然风险表现为工程所在地客观存在意外情况，如地下存在文物古迹等。

（2）承办方自身风险防范对策

承办方自身的风险是滋生其他风险的基础，只有比较客观的认识自身的风险，才能防范其他风险的产生，防范自身风险对策，建议如下：

①对工程进行严格管理，如实行责任落实到具体个人制度，学校成立项目专家小组，进行每次大的决策，必须先由专家小组论证；

②项目实施过程中，承办方委托社会监理单位及承办方代表全过程进行监督，规范其建设行为；

③防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析；



④避免自然风险的影响，结合工程所在地实际情况加强对关键点的控制，如在雨季来临之前争取结构封顶并完成屋面防水工程；

⑤安装设备通过政府采购方式进行，争取做到设备不但价格合理，而且质量一流。

2、项目建设参与单位诚信风险分析及对策

（1）诚信因素风险分析

在项目建设过程中，承办方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行合作，合作过程中面临参建单位诚信风险，表现为：

①设计单位在设计中指定所需材料、设备，变相增加投资成本；设计单位设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本；

②监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗承办方；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等；

③总承包商是挂号资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠，就停工；

④材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，失去诚信。

（2）诚信因素防范对策

面对的不同参建单位，承办方应采取不同的措施对有可能出现诚信问题的关键点进行防范：

①面对设计单位，承办方先进行建筑方案的策划，提出可行的设计条件，作为合同的附属条件；施工图完成后，交图审中心进行全面审核，提升设计质量；施工招标之前，由承办方、监理方及相



关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件； 施工单位进场后， 参建单位再进行一次图纸会审；

②选择监理公司时，对该公司的管理水平与公司业绩作为重点考察； 选监理工程师，对其人品及个人业绩作为重点考察，并注重该人的沟通，协调能力； 与同一地区的监理单位及时进行技术交流，找出 差距，提升管理水平；

③承办方在思想上要重视项目，加强招标之前的资格预审，注重单位实体与业绩考察； 承办方在预付款拨付时，要求承包商提供银行履约保函，防止转包或失信；

④面对材料设备供应商，应注重考察，注重关键设备在工厂的监制；货到付款； 供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。

3 、合同风险分析及对策

（1）合同风险分析

合同是承办方与各参建单位签订的双方权利与义务关系的协议，是为顺利完成一个项目的有效保障，但是，其操作过程存在着各种各样的风险：一是在对特殊工程进行指令分包时，指令分包单位只跟承办方签订合同，没有和总承包商签订合同，这样项目在施工过程中容易产生扯皮推诿风险；二是合同主体资格前后不一致，招标时以总公司名义投标，而签订合同时是其下属公司签订；三是合同中对结算方式、增减项的执行单价约定不明显。

（2）合同风险对策

承办方在起草合同条款时，应精心起草，从源头上开始研究可能发生的风险，避免风险产生。



①承办方要编制好招标文件，在施工招标前，可先确定监理单位，然后业承办方、监理方及设计方一起研究招标文件的细节；

②规范付款程序，项目的每一笔预付款先由承包方提出申请，附上完成的工程量报表，经监理审核，承办方代表把关，然后由承办方项目负责人审批；

③加强投资动态控制，实现项目预控，要随时检查投资变化，随时检查承包方的施工进度和质量情况，并注重监理方的行为变化，提高合同的执行质量。

4、项目资金、质量和进度风险及对策

(1) 项目资金、质量和进度风险分析

项目在实施阶段，要预防资金、质量、进度三大风险，其中：资金风险表现为政府划拨资金不到位，资金被截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等；质量风险表现为施工工艺不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料不合格导致质量问题等；进度风险表现施工方没有按时完成预期进度，项目不能按时投入使用等。

(2) 项目资金、质量和进度风险对策

资金、质量、进度三大风险一脉相承，资金风险是导致质量、进度风险的基础。为了确保项目能顺利实施，防止三大风险产生，可制定相应的对策：

①承办方要抓好资金这一关键点，及时与政府部门沟通，保证工程款按时到位；成立工程款督察小组，对每一笔工程款支出严格审核等；

②承办方与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系等；对项目分部分项工程验收时，承办



方及监理方、工程质量监督站、施工企业质检部门三方同时现场确认等；

③承办方及监理单位要对施工单位的进度计划进行仔细审核，落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

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、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

八东八西十二里营片区棚户区改造项目，项目主管部门为聊城市东昌府区住建局，实施单位为聊城民安控股建设有限公司。八东八西十二里营片区棚户区改造项目本次拟发行 15000 万元，期限 7 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性



八东八西十二里营片区棚户区改造项目均符合国家产业政策要求，是完善城市基础设施配套，盘活土地资源，增加土地节余，实现土地集约利用，改善城市环境，提高城市竞争力，推进城市协调、健康发展的需要。是加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善人居环境，进一步加快改善民生的重大举措。

2、项目实施的公益性

八东八西十二里营片区棚户区改造项目是加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善人居环境，进一步加快改善民生的重大举措。能够有效拉动投资、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，破解城市二元结构，提高城镇化质量。

3、项目实施的收益性

项目未来收益对偿债具有一定的保障性。通过对聊城市东昌府区八东八西十二里营片区棚户区改造项目未来数据的合理预测，在全部债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 305,060.20 万元，能够覆盖专项债券本息金额 215,607.70 万元，专项债券本息覆盖倍数 1.41 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

4、项目投资合规性

山东恒和工程咨询有限公司接受聊城市民安置业有限公司的委托，于 2019 年 10 月出具了《东八西八、十二里营片区棚户区改造项目申请报告》。聊城市东昌府区行政审批服务局于 2019 年 10 月 15 日出具的《关于聊城市民安置业有限公司东八西八、十二里营片



区棚户区改造项目核准意见》（东昌行审投资审[2019]4号），同意东八西八、十二里营片区棚户区改造项目，项目代码为2019-371502-70-02-068870。

5、项目成熟度

聊城市自然资源和规划局东昌府区分局于2019年12月3日出具的《关于东八西八、十二里营片区棚户区改造项目用地预审和选址意见》（东昌自然资规预字[2019]33号），拟同意该项目用地预设和选址。聊城市行政审批服务局于2021年8月5日颁发的《山东省临时建设用地规划许可证》（临地字第371500202100007号），经审查，本临时建设用地符合城乡规划要求。

聊城市具有建筑设计、建筑施工、项目监理的成熟技术和丰富经验，还具备充裕的人力资源，该项目建设所需的技术和建设人员能够适应项目要求的技术条件，能够保证实现项目的既定目标。

6、项目资金来源和到位可行性

项目建设具有良好的社会效益，对当地的社会经济发展、社会稳定、创建社会精神文明、构建和谐社会具有积极的作用。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收益可以覆盖债券成本，资金偿还能力较强。

8、债券资金需求合理性

符合国家相关政策，符合专项债发行相关政策且各项技术经济指标都比较好，并且能承受一定的风险，从经济的角度看项目资金需求是合理的是切实可行的

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

债券存续期内，八东八西十二里营片区棚户区改造项目累计收益可以覆盖偿还本息支出，项目累计预期收益和融资能够达到平衡。



10、绩效目标合理性

八东八西十二里营片区棚户区改造项目各项技术经济指标都比较好，并且能承受一定的风险，项目绩效目标是合理的。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（三）评估结论

通过对聊城市东昌府区八东八西十二里营片区棚户区改造项目未来数据的合理预测，在全部债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 305,060.20 万元，能够覆盖专项债券本息金额 215,607.70 万元，专项债券本息覆盖倍数 1.41 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性。本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。当项目收入下降 5% 时，累计可用于还本付息金额的净现金流入 289,807.19 万元，能够覆盖专项债券本息金额 215,607.70 万元，债务本息偿付保障倍数 1.34 倍。由以上分析可以得出，该项目具有较强的抗风险能力。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平



衡。我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

项目经测算符合专项债发行要求；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。项目建成后有利于改善棚户区居民的住房条件，提高低收入家庭的生活质量和水平，有利于完善城市基础设施，增加城市服务功能，加快城市化进程，具有显著的经济效益和社会效益。

项目建设地点周围以居民为主，环境状况良好，交通、生活方便，项目投入使用后，仅有生活污水、垃圾及厨房油烟产生，且经过处理都能达标排放，不会对周围环境造成污染。

八东八西十二里营片区棚户区改造项目的建设在改善当地居民住房条件的情况同时，能有效拉动当地消费需求，同时房地产市场关联度大，能带动建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展，为当地社会稳定、经济健康、平稳的发展，做出贡献。

但八东八西十二里营片区棚户区改造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，八东八西十二里营片区棚户区改造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，八东八西十二里营片区棚户区改造项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。

