

2022年山东省聊城市东昌府区
罗庄三期片区棚户区改造项目实施方



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

罗庄三期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

罗庄三期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

罗庄三期片区棚户区改造项目安置区建设地点位于聊城市东昌府区湖南路以南，西环路以东。

2、建设规模

罗庄三期片区棚户区改造项目总占地66988平方米，总建筑面积214888.6平方米。地上建筑面积167997平方米，其中：住宅建筑面积156342平方米，公建建筑面积11655平方米。地下建筑面积46891.60平方米。容积率2.51，建筑密度15%，绿化率35%，并在小区配套建设社区服务、社区办公、物业管理等。主要内容包括三部分：罗庄三期片区的拆迁补偿、土地平整和安置房建设。具体建设



内容及规模如下：① 拆迁规模：拆迁工程涉及罗庄三期片区，拆迁合法建筑面积9万平方米，拆迁户数700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380户，货币化安置20。② 土地平整：腾空土地13.5万m²，并进行土地整理。③ 建设规模：根据项目区域规划要求，结合建设地址的实际情况，缤纷日月城四期片区棚户区改造项目、罗庄三期片区棚户区改造项目安置区为原址建设，地块总占地66988平方米，总建筑面积214888.6平方米。

（五）项目建设期限

罗庄三期片区棚户区改造项目建设期为 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

1. 罗庄三期片区棚户区改造项目估算总投资 79542 万元、缤纷日月城四期片区棚户区改造项目估算总投资 28093 万元。两项目打包平衡。聊城市东昌府区罗庄三期（棚户区改造项目）、缤纷日月城四期（棚户区改造项目）总投资 107,635.62 万元，其中：资本金



54,535.62 万元，资本金比例 51.67%，发行专项债券 53,100.00 万元。在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金，本次发行 5000 万元，仅用于罗庄三期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，罗庄三期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。

2. 聊城市东昌府区罗庄三期（棚户区改造项目）、缤纷日月城四期（棚户区改造项目）总投资 107,635.62 万元，其中：资本金 54,535.62 万元，资本金比例 51.67%，发行专项债券 53,100.00 万元。在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。本次发行 5000 万元，仅用于罗庄三期片区棚户区改造项目。

2019 年 8 月已发行 1400 万元债券

单位：万元

年度	期初本金余额	本年增加金额	本年偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2019 年		1,400.00		1,400.00	3.33%		
2020 年	1,400.00			1,400.00	3.33%	46.62	46.62
2021 年	1,400.00			1,400.00	3.33%	46.62	46.62
2022 年	1,400.00			1,400.00	3.33%	46.62	46.62
2023 年	1,400.00			1,400.00	3.33%	46.62	46.62



2024 年	1,400.00			1,400.00	3.33%	46.62	46.62
2025 年	1,400.00			1,400.00	3.33%	46.62	46.62
2026 年	1,400.00		1,400.00		3.33%	46.62	1,446.62
合计		1,400.00	1,400.00			326.34	1,726.34

2020 年 9 月已发行 4500 万元债券

单位：万元

年度	期初本金 余额	本年增加 金额	本年偿 还金额	期末本 金余额	融资利 率	应付利 息	当年还本 付息合计
2020 年		4,500.00		4,500.00	3.42%		
2021 年	4,500.00			4,500.00	3.42%	153.90	153.90
2022 年	4,500.00			4,500.00	3.42%	153.90	153.90
2023 年	4,500.00			4,500.00	3.42%	153.90	153.90
2024 年	4,500.00			4,500.00	3.42%	153.90	153.90
2025 年	4,500.00			4,500.00	3.42%	153.90	153.90
2026 年	4,500.00			4,500.00	3.42%	153.90	153.90
2027 年	4,500.00		4,500.00		3.42%	153.90	4,653.90
合计		4,500.00	4,500.00			1,077.30	5,577.30

2021 年 4 月已发行 15000 万元债券

单位：万元

年度	期初本金 余额	本年增加 金额	本年偿还 金额	期末本金 余额	融资 利率	应付利 息	当年还本 付息合计
2021 年		15,000.00		15,000.00	3.39%		
2022 年	15,000.00			15,000.00	3.39%	508.50	508.50
2023 年	15,000.00			15,000.00	3.39%	508.50	508.50
2024 年	15,000.00			15,000.00	3.39%	508.50	508.50
2025 年	15,000.00			15,000.00	3.39%	508.50	508.50
2026 年	15,000.00			15,000.00	3.39%	508.50	508.50
2027 年	15,000.00			15,000.00	3.39%	508.50	508.50
2028 年	15,000.00		15,000.00		3.39%	508.50	15,508.50
合计		15,000.00	15,000.00			3,559.50	18,559.50

2021 年 8 月已发行 1000 万元债券

单位：万元

年度	期初本 金余额	本年增 加金额	本年偿还 金额	期末本 金余额	融资利 率	应付利 息	当年还本 付息合计
2021 年		1,000.00		1,000.00	3.06%		



2022 年	1,000.00			1,000.00	3.06%	30.60	30.60
2023 年	1,000.00			1,000.00	3.06%	30.60	30.60
2024 年	1,000.00			1,000.00	3.06%	30.60	30.60
2025 年	1,000.00			1,000.00	3.06%	30.60	30.60
2026 年	1,000.00			1,000.00	3.06%	30.60	30.60
2027 年	1,000.00			1,000.00	3.06%	30.60	30.60
2028 年	1,000.00		1,000.00		3.06%	30.60	1,030.60
合计		1,000.00	1,000.00			214.20	1,214.20

2021 年 9 月已发行 1000 万元债券

单位：万元

年度	期初本金余额	本年增加金额	本年偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2021 年		1,000.00		1,000.00	3.10%		
2022 年	1,000.00			1,000.00	3.10%	31.00	31.00
2023 年	1,000.00			1,000.00	3.10%	31.00	31.00
2024 年	1,000.00			1,000.00	3.10%	31.00	31.00
2025 年	1,000.00			1,000.00	3.10%	31.00	31.00
2026 年	1,000.00			1,000.00	3.10%	31.00	31.00
2027 年	1,000.00			1,000.00	3.10%	31.00	31.00
2028 年	1,000.00		1,000.00		3.10%	31.00	1,031.00
合计		1,000.00	1,000.00			217.00	1,217.00

2021 年 11 月已发行 4200 万元债券

单位：万元

年度	期初本金余额	本年增加金额	本年偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2021 年		4,200.00		4,200.00	3.13%		
2022 年	4,200.00			4,200.00	3.13%	131.46	131.46
2023 年	4,200.00			4,200.00	3.13%	131.46	131.46
2024 年	4,200.00			4,200.00	3.13%	131.46	131.46
2025 年	4,200.00			4,200.00	3.13%	131.46	131.46
2026 年	4,200.00			4,200.00	3.13%	131.46	131.46
2027 年	4,200.00			4,200.00	3.13%	131.46	131.46
2028 年	4,200.00		4,200.00		3.13%	131.46	4,331.46
合计		4,200.00	4,200.00			920.22	5,120.22

2022 年 1 月已发行债券 11000 万元

单位：万元



年度	期初本金 余额	本年增加 金额	本年偿还 金额	期末本金 余额	融资利 率	应付利 息	当年还本 付息合计
2022 年		11,000.00		11,000.00	2.83%		
2023 年	11,000.00			11,000.00	2.83%	311.30	311.30
2024 年	11,000.00			11,000.00	2.83%	311.30	311.30
2025 年	11,000.00			11,000.00	2.83%	311.30	311.30
2026 年	11,000.00			11,000.00	2.83%	311.30	311.30
2027 年	11,000.00			11,000.00	2.83%	311.30	311.30
2028 年	11,000.00			11,000.00	2.83%	311.30	311.30
2029 年	11,000.00		11,000.00		2.83%	311.30	11,311.30
合计		11,000.00	11,000.00			2,179.10	13,179.10

2022 年 5 月已发行债券 6000 万元

单位：万元

年度	期初本金 余额	本年增加 金额	本年偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息	当年还 本付息 合计
2022 年		6,000.00		6,000.00	2.92%		
2023 年	6,000.00			6,000.00	2.92%	175.20	175.20
2024 年	6,000.00			6,000.00	2.92%	175.20	175.20
2025 年	6,000.00			6,000.00	2.92%	175.20	175.20
2026 年	6,000.00			6,000.00	2.92%	175.20	175.20
2027 年	6,000.00			6,000.00	2.92%	175.20	175.20
2028 年	6,000.00			6,000.00	2.92%	175.20	175.20
2029 年	6,000.00		6,000.00		2.92%	175.20	6,175.20
合计		6,000.00	6,000.00			1,226.40	7,226.40

本期计划发行债券 5000 万元

单位：万元

年度	期初本 金余额	本年增 加金额	本年偿还金 额	期末本金余 额	融资 利率	应付 利息	当年还本付 息合计
2022 年		5,000.00		5,000.00	4.00%		
2023 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2029 年	5,000.00		5,000.00		4.00%	200.00	5,200.00
合计			5,000.00	5,000.00			1,400.00

2022 年下半年计划发行债券 4000 万元



单位：万元

年度	期初本金余额	本年增加金额	本年偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2022 年		4,000.00		4,000.00	4.00%		
2023 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2024 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2025 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2026 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2027 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2028 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2029 年	4,000.00		4,000.00		4.00%	160.00	4,160.00
合计		4,000.00	4,000.00			1,120.00	5,120.00

罗庄三期（棚户区改造项目）、缤纷日月城四期（棚户区改造项目）
专项债还本付息汇总表

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
2019 年		1,400.00		1,400.00			
2020 年	1,400.00	4,500.00		5,900.00		46.62	46.62
2021 年	5,900.00	21,200.00		27,100.00		200.52	200.52
2022 年	27,100.00	26,000.00		53,100.00		902.08	902.08
2023 年	53,100.00			53,100.00		1,748.58	1,748.58
2024 年	53,100.00			53,100.00		1,748.58	1,748.58
2025 年	53,100.00			53,100.00		1,748.58	1,748.58
2026 年	53,100.00		1,400.00	51,700.00		1,748.58	3,148.58
2027 年	51,700.00		4,500.00	47,200.00		1,701.96	6,201.96
2028 年	47,200.00		21,200.00	26,000.00		1,548.06	22,748.06



年							
2029 年	26,000.00		26,000.00			846.50	26,846.50
合计		53,100.00	53,100.00			12,240.06	65,340.06

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.罗庄三期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

结合罗庄三期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：

单位：万元

收支项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
项目运行期						
一、经营活动净现金流量						
二、投资活动净现金流量	-22,888.48	-17,453.38	-2,614.01	40,203.97		
现金流入			33,131.77	70,602.74		
1. 土地出让净收益			33,131.77	65,302.50		
2. 剩余资产处置源净收益				5,300.24		
现金流出	22,888.48	17,453.38	35,745.77	30,398.77		
1. 支付项目建设资金	22,888.48	17,453.38	35,745.77	30,398.77		
三、筹资活动净现金流量	22,888.48	17,500.00	31,200.00	34,897.92	-1,748.58	-1,748.58
现金流入	22,888.48	17,546.62	31,400.52	35,800.00		
1. 项目资本金投入	21,488.48	13,046.62	10,200.52	9,800.00		
2. 债券筹资款	1,400.00	4,500.00	21,200.00	26,000.00		
3. 银行借款						
现金流出		46.62	200.52	902.08	1,748.58	1,748.58
1. 债券利息支出		46.62	200.52	902.08	1,748.58	1,748.58
2. 偿还债券本金						
3. 银行借款利息支出						
4. 偿还银行本金						
四、现金流总计						
1. 期初现金			46.62	28,632.62	103,734.51	101,985.93
2. 期内现金变动		46.62	28,586.00	75,101.89	-1,748.58	-1,748.58
3. 期末现金		46.62	28,632.62	103,734.51	101,985.93	100,237.35



收支项目						
项目运行期	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动净现金流量						
二、投资活动净现金流量						
现金流入						
1. 土地出让净收益						
2. 剩余资产处置源净收益						
现金流出						
1. 支付项目建设资金						
三、筹资活动净现金流量	-1,748.58	-3,148.58	-6,201.96	-22,748.06	-26,846.50	
现金流入						
1. 项目资本金投入						
2. 债券筹资款						
3. 银行借款						
现金流出	1,748.58	3,148.58	6,201.96	22,748.06	26,846.50	
1. 债券利息支出	1,748.58	1,748.58	1,701.96	1,548.06	846.50	
2. 偿还债券本金		1,400.00	4,500.00	21,200.00	26,000.00	
3. 银行借款利息支出						
4. 偿还银行本金						
四、现金流总计						
1. 期初现金	100,237.35	98,488.77	95,340.19	89,138.23	66,390.17	
2. 期内现金变动	-1,748.58	-3,148.58	-6,201.96	-22,748.06	-26,846.50	
3. 期末现金	98,488.77	95,340.19	89,138.23	66,390.17	39,543.67	

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。

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。

小结

罗庄三期片区棚户区改造项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.59。

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 in 实施阶段，要预防资金、质量、进度三大风险。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

罗庄三期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。罗庄三期片区棚户区改造项目本次拟发行 5000 万元，年限为 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

项目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

罗庄三期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

通过对聊城市东昌府区罗庄三期片区棚户区改造项目未来数据的合理预测，在专项债券发行期间共产生可用于还本付息的净现金流入金额 103,734.51 万元，能够覆盖专项债券本息金额 65,340.06 万元，债务本息偿付保障倍数 1.59 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

4、项目建设投资合规性

聊城市东昌府区发展和改革局于 2018 年 5 月 16 日出具的《关于聊城市民安置业有限公司罗庄三期棚户区改造项目核准的意见》（东昌发改审[2018]23 号），同意罗庄三期棚户区改造项目，项目代码为：2018-371502-70-02-027361。

5、项目成熟度

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，罗庄三期片区棚户区改造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。

聊城市自然资源和规划局东昌府区分局于 2019 年 4 月 11 日出具的《关于罗庄三期棚户区改造项目建设用地预审意见》（东昌自然资规预字[2019]13 号），原则通过建设用地预审。

聊城市东昌府区行政审批服务局于 2020 年 5 月 7 日出具的《关于聊城市民安置业有限公司罗庄三期棚户区改造项目办理施工许可情况的说明》（东昌行审建设[2020]53 号），罗庄三期棚户区改造项目具备立项、环评、土地、规划等手续，经审查符合开工条件，准予施工许可。聊城市东昌府区行政审批服务局于 2020 年 5 月 21 日出具的《东昌府区棚户区改造项目初步审查意见表》（DCXS-016），对该项目进行容缺受理，待手续完毕、合格后颁发该项目的施工许可证。建设项目环境影响登记表备案系统（山东省）于 2019 年 12 月 27 日公告了该项目的《建设项目环境影响登记表》，备案号：



201937150200000167。聊城市自然资源和规划局于 2021 年 8 月 19 日向聊城市民安控股建设有限公司颁发了《不动产权证书》（鲁 2021 聊城市不动产权第 0039577 号），共有情况：单独所有，权利性质：出让，权利类型：国有建设用地使用权，用途：城镇住宅用地，面积：22075 m²。聊城市行政审批服务局于 2021 年 8 月 25 日向聊城市民安控股建设有限公司颁发了《建设用地规划许可证》（地字第 371500202100034 号），项目名称：罗庄三期片区棚户区改造项目，用地面积：22075 平方米，土地用途：居住用地。

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，罗庄三期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

罗庄三期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

依据当前的市场状况及数据，在专项债券发行期间的收益及现金流进行预测存在一定的不确定性，其中收入的变动对本项目的影响最为重要。经测算收入下降 5% 时，累计可用于还本付息的净现金流入金额 98,547.78 万元，能够覆盖专项债券本息金额 65,340.06 万元，债务本息偿付保障倍数 1.51 倍。本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。

罗庄三期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。

但罗庄三期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，罗庄三期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，罗庄三期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。

