

聊城市  
临清市塔湖西片区棚户区改造项目  
(临清市北湖春天项目)  
实施方案

项目单位：临清市中洲创新发展有限公司

主管部门：临清市中洲投资运营集团有限公司

财政部门：临清市财政局

2025 年 4 月

开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

### (三) 项目规划审批

2022 年 9 月,临清市中洲创新发展有限公司委托山东智建工程咨询有限公司编制了《临清市中洲创新发展有限公司临清市塔湖西片区改造项目(临清市北湖春天项目)可行性研究报告》;

2022 年 9 月 27 日取得《山东省建设项目备案证明》,项目代码为 2209-371581-89-01-629393;

2023 年 4 月 7 日已办理《不动产权证书》,鲁(2023)临清市不动产权第 0002346 号;

2023 年 4 月 7 日已办理《不动产权证书》,鲁(2023)临清市不动产权第 0002347 号;

2023 年 9 月 18 日已办理《建设用地规划许可证》,地字第 371581202310014 号;

2023 年 9 月 18 日已办理《建设用地规划许可证》,地字第 371581202310015 号;

2023 年 10 月 1 日,取得《中华人民共和国建设工程规划许可证》,建字第 371581202311034 号;

2023 年 10 月 1 日,取得《中华人民共和国建设工程规划许可证》,建字第 371581202311035 号;

2023 年 10 月 1 日，取得《中华人民共和国建设工程规划许可证》，建字第 371581202311036 号；

2024 年 1 月 18 日已办理《中华人民共和国建筑工程施工许可证》，编号 371581202301180101。

#### （四）项目规模与主要建设内容

本项目为新建项目，总用地面积为 59387 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 162641.62 m<sup>2</sup>，项目分为东区和西区。其中东区位于临清市银河路以北，规划支路以东，舜和家园附近，用地面积为 41241 m<sup>2</sup>，建筑面积为 110122.06 m<sup>2</sup>，规划建设住宅楼 12 栋，规划户数 621 户，配套建设商业、垃圾收集房、物业用房、养老服务设施、公厕、儿童老年人活动场地等公共设施，东区规划容积率为 2.18，绿地率 35%；西区位于临清市银河路以北，规划支路以西，舜和家园附近，用地面积为 18146 m<sup>2</sup>，建筑面积为 52519.56 m<sup>2</sup>，规划建设住宅楼 4 栋，规划户数 343 户，配套建设商业、幼儿园、垃圾收集房、物业用房、养老服务设施、公厕、儿童老年人活动场地等公共设施，西区规划容积率为 2.28，绿地率 35%。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 5 月至 2026 年 4 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据



- 1、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 4、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
- 5、《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》；
- 6、《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发[2016]8 号）；
- 7、《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
- 8、《山东省住房和城乡建设厅关于省级城市更新试点的公示》；
- 9、《山东省新型城镇化规划（2021-2035 年）》；
- 10、《山东省住房和城乡建设事业发展第十四个五年规划（2021-2025 年）》；
- 11、《聊城市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- 12、《聊城市住房发展规划（2021--2025）》；
- 13、《临清市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- 14、临清市人民政府办公室《关于印发临清市城市更新试

点工作实施方案的通知》（临政办发〔2022〕1号）；

15、《临清市城市总体规划（2018-2035年）》；

16、《投资项目可行性研究指南》；

17、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

18、《产业结构调整指导目录（2019年本）》（2021年修订版）；

19、建设方提供的有关基础资料和数据；

20、《临清市中洲创新发展有限公司临清市塔湖西片区改造项目（临清市北湖春天项目）可行性研究报告》。

## （二）资金筹措方案

### 1、资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，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

本项目估算总投资 69563.42 万元，其中：项目单位自有资金 54563.42 万元，已发行专项债券 13500 万元，本期拟发行专项债券 1500 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	69,563.42	100%	

一、资本金	54,563.42	78.44%	
（一）自有资金	54,563.42		
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	15,000.00	21.56%	
（一）已发行专项债券	13,500.00		
（二）本期拟发行专项债券	1,500.00		
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

### 三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

#### （一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	30,121.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30121.05	0.00	0.00
经营活动支出	B	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付的各项税费	C	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	30,121.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30121.05	0.00	0.00
二、投资活动产生的现金	—	0.00									
建设成本支出	E	69,563.42	34781.71	13912.68	3478.17	3478.17	3478.17	6956.34	3478.17		
流动资金支出	F	0.00									
投资活动现金净流量	G=E-F	-69,563.42	-34781.71	-13912.68	-3478.17	-3478.17	-3478.17	-6956.34	-3478.17		
三、融资活动产生的现金	—	0.00									
资本金 (自有资金)	H	54,563.42	22000.00	19000.00	13563.42						
专项债券	I	15,000.00	13500.00	1500.00							
银行借款	J	0.00									
偿还债券本金	K	13,500.00								13500.00	1500.00
偿还银行借款本金	L	0.00				0.00	0.00				
支付债券利息	M	2,628.00	0.00	324.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	60.00
支付银行借款利息	N	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	53,435.42	35500.00	20176.00	13179.42	-384.00	-384.00	-384.00	-384.00	-13884.00	-1560.00
四、期初现金	P	0.00	0.00	718.29	6981.61	16682.86	12820.68	8958.51	1618.17	27877.05	13993.05
期内现金变动	Q=D+G+O	13,993.05	718.29	6263.32	9701.25	-3862.17	-3862.17	-7340.34	26258.88	-13884.00	-1560.00
五、期末现金	R=P+Q	13,993.05	718.29	6981.61	16682.86	12820.68	8958.51	1618.17	27877.05	13993.05	12433.05



## （二）应付本息情况

本项目已发行专项债券 13500 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.4%；本期拟发行专项债券 1500 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2024 年	0.00	13,500.00		13,500.00	2.40%	0.00	0.00
2025 年	13,500.00	1,500.00		15,000.00	2.4%-4%	324.00	324.00
2026 年	15,000.00			15,000.00	2.4%-4%	384.00	384.00
2027 年	15,000.00			15,000.00	2.4%-4%	384.00	384.00
2028 年	15,000.00			15,000.00	2.4%-4%	384.00	384.00
2029 年	15,000.00			15,000.00	2.4%-4%	384.00	384.00
2030 年	15,000.00			15,000.00	2.4%-4%	384.00	384.00
2031 年	15,000.00		13,500.00	1,500.00	2.4%-4%	384.00	13,884.00
2032 年	1,500.00		1,500.00	0.00	4%	60.00	1,560.00
合计		15,000.00	15,000.00			2,688.00	17,688.00

## （三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 30121.05 万元，融资本息合计 17688 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.70 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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款



专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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

任何项目都是在一定的经济、市场、法律、政策等环境下存在和发展的，外界环境如财税、金融、法律法规的变化、通货膨胀、汇率变化、自然环境的变化等可能会在不同程度上对项目产生一定的影响。

由于此类风险是外界客观存在的，不以人的意志为转移，项目有关各方不能防止风险的发生，但可通过合理的分散或转移等手段来降低由于风险带来的损失。此外，项目有关各方也应密切注意与项目有关的财税、产业政策和法律法规及技术标准等的变更或可能发生的变化，以便及时制定相应的应对措施。

### （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、大修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及运营效益。

## 六、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

临清市塔湖西片区改造项目（临清市北湖春天项目）主管部门为临清市中洲投资运营集团有限公司，项目单位为临清市中洲创新发展有限公司，本次拟申请专项债券 0.15 亿元用于项目建设。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

##### （1）符合国家产业政策要求

项目的建设符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》（2021 年修订版）中第一类（鼓励类）中“四十二、其他服务业”“1、保障性住房建设与管理”，“三十四、旅游业”“2、文化旅游、健康旅游、乡村旅游、生态旅游、海洋旅游、森林旅游、草原旅游、工业旅游、体育旅游、红色旅游、民族风情游及其他旅游资源综合开发、基础设施建设及信息等服务”，为国家鼓励发展的项目，符合国家产业政策。

## （2）推进城乡发展一体化是必须坚持的战略思想

进城乡发展一体化，是工业化、城镇化、农业现代化发展到一定阶段的必然要求，是国家现代化的重要标志。这深刻揭示了城市与农村发展的本质和必然联系。推进城乡发展一体化，就是把城市和农村作为一个有机整体，促进城乡生产要素平等交换和公共资源均衡配置、推动城乡统筹协调和共同发展的过程，它不是权宜之计，而是战略之举。

## （3）推进城乡发展一体化是必须完成的紧迫任务

近年来，党中央坚持把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重，不断加大强农惠农富农政策力度，农业基础地位得到显著加强，农村社会事业得到显著改善，统筹城乡发展、城乡关系调整取得重大进展。同时，由于欠账过多、基础薄弱，我国城乡发展不平衡不协调的矛盾依然比较突出，加快推进城乡发展一体化意义更加突显、要求更加紧迫。

## （4）推进城乡发展一体化是必须把握的发展机遇

推进城乡发展一体化符合高效配置利用资源的改革导向。着眼于城乡一体的更大空间来高效配置资源、整合资源和利用资源，既是发展的要求，又是改革的导向。长期以来，城乡二元结构妨碍了城乡资源平等交换和优化配置。这既是城乡发展面临的一个突出问题，又是深化改革必须突破的一个关键环节。推进城乡发展一体化，已成为突破制约我国发展的体制机



制障碍的重要着力点。改革既为城乡发展一体化提供动力，又为城乡发展一体化创造机遇。当前面临的城乡二元结构瓶颈、政策制约和发展难题，都将随着改革的推进而逐步破解。

### （5）推动县域高质量发展

随着我国县域经济的蓬勃发展，“千亿县”不断增多，起到了“世界工厂”的作用。县域经济对我国发展起到了至关重要的作用，经济发展的目标是实现共同富裕，而县域经济代表了经济发展真实水平。高质量发展是新时代的主旋律，推动我国经济社会各领域迎来一场具有划时代意义的大变革，追求更高质量、更有效率、更加公平、更可持续的发展。县域高质量发展在新时代具有特殊作用。县域承载着新的功能，它既是乡村振兴的依托，也是缓解“大城市病”、实现城乡协调发展的重要区域。

### 2、项目实施的公益性

本项目的绿化率较高，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，本项目建成后将具有良好的环境效益。

本项目的建成，将会进一步促进临清市的经济社会发展，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

本项目专项债券本息优先从自身项目现金流入中偿还，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

### 4、项目建设投资合规性

2022年9月27日，取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码为 2209-371581-89-01-629393。

### 5、项目成熟度

2022年9月，临清市中洲创新发展有限公司委托山东智建工程咨询有限公司编制了《临清市中洲创新发展有限公司临清市塔湖西片区改造项目（临清市北湖春天项目）可行性研究报告》；

2022年9月27日取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码为 2209-371581-89-01-629393；

2023年4月7日已办理《不动产权证书》，鲁（2023）临清市不动产权第 0002346 号；

2023 年 4 月 7 日已办理《不动产权证书》，鲁（2023）临清市不动产权第 0002347 号；

2023 年 9 月 18 日已办理《建设用地规划许可证》，地字第 371581202310014 号；

2023 年 9 月 18 日已办理《建设用地规划许可证》，地字第 371581202310015 号；

2023 年 10 月 1 日，取得《中华人民共和国建设工程规划许可证》，建字第 371581202311034 号；

2023 年 10 月 1 日，取得《中华人民共和国建设工程规划许可证》，建字第 371581202311035 号；

2023 年 10 月 1 日，取得《中华人民共和国建设工程规划许可证》，建字第 371581202311036 号；

2024 年 1 月 18 日已办理《中华人民共和国建筑工程施工许可证》，编号 371581202301180101。

## 6、项目资金来源和到位可行性

### （1）项目资金筹资合规性

项目共需资金 69563.42 万元，其中：建设单位自筹资金 54563.42 万元、专项债券资金 15000 万元，资本金比例 78.44%，所占比例符合国发〔2019〕26 号文《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》的要求。项目资金来源合法合规、真实可靠，不存在违规融资举债行为。



## （2）项目资金到位可行性

建设单位自筹资金、专项债券资金预计可以及时、足额到位。

## （3）项目资金监管明确性

项目资金由财政部门监管，筹资监管机制明确。

## 7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目现金流入、成本和收益预测都参考可研报告进行披露，具备合理性。

## 8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，本项目 2025 年 4 月拟申请债券资金 1500 万元，与投资支出进度相匹配，需求合理。

## 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

### （1）项目偿债计划可行性

本项目已发行专项债券 13500 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.4%；本期拟发行专项债券 1500 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金，项目有明确的偿债计划。经测算，本项目每年有充足的现金支付应支付的专项债券利息和本金，项目偿债计划切实可行。

### （2）项目偿债风险点

#### ①政策规划和审批程序风险

政策规划和审批程序风险主要为立项过程中公众参与及前期立项审批风险程序时间方面的风险。

#### ②房屋拆迁及补偿风险

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。

#### ③技术经济影响风险

本项目设计及建筑工程技术风险是指项目规划及建设合理性、项目设计变动、工程量技术失误、施工事故风险和项目工程质量不符合要求带来的风险等。

#### ④生态环境影响风险

本项目环境类型的风险因素主要包括大气扬尘、固体废弃物排放、噪声、施工过程中的扰民影响等。

#### ⑤项目管理风险

本项目管理类型的风险因素主要包括：社会稳定风险管理体系、文明施工和质量管理。

#### ⑥经济社会影响风险

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。

#### ⑦质量安全和治安风险

本项目管理类型的风险因素主要包括：施工安全、社会治

安和公共安全。

#### ⑧媒体舆论风险

除了对一般媒体转播工具采取预防措施外，还应重视微信、微视等新兴舆论传播工具的影响，采取积极有效的应对措施，杜绝和预防其可能引起的风险。

### 10、绩效目标合理性

#### （1）项目预期预算绩效目标。

项目预期总目标，改善当地居民的居住环境和居住质量，促进临清市的城市化进程和现代化建设，提升社会效益和区域形象，推进城市居民棚户区改造。

#### （2）项目绩效指标设定情况

项目的绩效评价指标体系由财政部门制定。评价指标分为投入、过程、效果、可持续性四部分，分设二、三、四级指标。

#### （3）项目绩效指标合理性

项目绩效目标在数量、质量、成本、时效、效益等方面设置了细化的并可以量化的绩效指标，内容清晰合理。

### （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 30121.05 万元，融资本息合计为 17688 万元，项目本息覆盖倍数为 1.70 倍，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支



持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。