

聊城市阳谷县侨润办事处谷山社区北关片区
棚户区改造项目实施方案

项目单位：山东阳昇置业有限公司

主管部门：阳谷县住房和城乡建设局

财政部门：阳谷县财政局

2025 年 11 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

阳谷县侨润办事处谷山社区北关片区棚户区改造项目

（二）立项单位

项目立项单位为山东阳昇置业有限公司。公司成立于2020年12月，注册资金40000万元，法定代表人孟宪民，统一社会信用代码91371521MA3UHATD0G。公司位于山东省聊城市阳谷县经济开发区东部园区B区一路2号。主要经营范围：房地产咨询；建筑材料销售；五金产品批发；五金产品零售；物业管理；住宅水电安装维护服务；园林绿化工程施工；房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程施工；餐饮服务；道路货物运输等。

（三）项目规划审批

2022年8月10日，取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码2208-371521-04-01-402141；

2022年10月21日，阳谷县行政审批服务局出具《关于阳谷县侨润办事处谷山社区北关片区棚户区改造项目环境影响评价的说明》（阳行审投资国民环[2022]63号）；

2022年12月5日，取得阳谷县行政审批服务局颁发的《建设用地规划许可证》（地字第371521202200092号）；

2022年12月30日，取得阳谷县自然资源和规划局颁发

的《不动产权证书》（鲁（2022）阳谷县不动产权第 0037967 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总投资 70,384.07 万元。项目安置地点阳谷县侨润街道办事处，总占地面积约 67.00 亩，预计回迁户数约 750 户，回迁面积约 90,000.00 平方米，项目总建筑面积约 120,000.00 平方米，其中地上建筑面积 89,944.00 平方米；地下储藏室及车库建筑面积为 30,056.00 平方米。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 12 月至 2025 年 12 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》；
- 2.《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》；
- 3.《聊城市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》；
- 4.《阳谷县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.《建设部城市居住小区试点综合评价内容(实施方案)》；

6. 《聊城市城市总体规划 2014-2030》；
7. 《建设项目经济评价方法与参数及使用手册》(第三版)；
8. 《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）；
9. 《阳谷县城市总体规划》（2015-2030）；
10. 建设方、企业提供的有关基础资料和数据。

（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

项目资金筹措包括项目单位自筹及发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 36,784.07 万元，拟发行专项债券 33,600.00 万元，其中 2023 年 2 月已发行专项债券 10,300.00 万元，2023 年 5 月已发行专项债券 1,300.00 万元，2023 年 8 月已发行专项债券 14,000.00 万元，2024 年 3 月已发行专项债券 5,000.00 万元，2025 年 10 月已发行专项债券 1,400.00 万元，本次拟发行专项债券 1,600.00 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	70,384.07	100.00%	
一、资本金	36,784.07	52.26%	
（一）自有资金	36,784.07	52.26%	
（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）	33,600.00	47.74%	
（一）已发行专项债券	32,000.00	45.46%	
（二）本期拟发行专项债券	1,600.00	2.27%	
（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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	66,601.39				11,726.76				54,874.63			
经营活动支出	B	8,989.68				1,766.07				7,223.61			
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	57,611.71				9,960.69				47,651.02			
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	68,829.63	4,425.47	30,600.00	13,023.78	20,780.38							
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=E-F	-68,829.63	-4,425.47	-30,600.00	-13,023.78	-20,780.38							
三、融资活动产生的现金	—												
资本金 (自有资金)	H	36,784.07	4,425.47	5,000.00	11,000.00	16,358.60							
专项债券	I	33,600.00		25,600.00	5,000.00	3,000.00							
银行借款	J												
偿还债券本金	K	33,600.00									25,600.00	5,000.00	3,000.00
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	6,445.74			716.22	838.22	920.82	920.82	920.82	920.82	920.82	204.60	82.60
支付银行借款利息	N	0.00											
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	30,338.33	4,425.47	30,600.00	15,283.78	18,520.38	-920.82	-920.82	-920.82	-920.82	-26,520.82	-5,204.60	-3,082.60
四、期初现金	P			0.00	0.00	2,260.00	9,960.69	9,039.87	8,119.05	7,198.23	53,928.43	27,407.61	22,203.01
期内现金变动	Q=D+G+O	19,120.41	0.00	0.00	2,260.00	7,700.69	-920.82	-920.82	-920.82	46,730.20	-26,520.82	-5,204.60	-3,082.60
五、期末现金	R=P+Q	19,120.41	0.00	0.00	2,260.00	9,960.69	9,039.87	8,119.05	7,198.23	53,928.43	27,407.61	22,203.01	19,120.41

（二）应付本息情况

本项目拟发行专项债券 33,600.00 万元。其中 2023 年 2 月已发行专项债券 10,300.00 万元，期限 7 年，利率 2.96%；2023 年 5 月已发行专项债 1,300.00 万元，期限 7 年，利率 2.78%；2023 年 8 月已发行 14,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.68%；2024 年 3 月已发行 5,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.44%；2025 年 10 月已发行 1,400.00 万元，期限 7 年，利率 1.90%。本次拟发行专项债券 1,600.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.5%。在债券存续期每年支付债券利息 920.82 万元，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
2023 年 2 月		10,300.00		10,300.00			
2023 年 5 月	10,300.00	1,300.00		11,600.00			
2023 年 8 月	11,600.00	14,000.00		25,600.00			
2024 年	25,600.00	5,000.00		30,600.00		716.22	716.22
2025 年	30,600.00	3,000.00		33,600.00		838.22	838.22
2026 年	33,600.00			33,600.00		920.82	920.82
2027 年	33,600.00			33,600.00		920.82	920.82
2028 年	33,600.00			33,600.00		920.82	920.82
2029 年	33,600.00			33,600.00		920.82	920.82
2030 年	33,600.00		25,600.00	8,000.00		920.82	26,520.82
2031 年	8,000.00		5,000.00	3,000.00		204.60	5,204.60
2032 年	3,000.00		3,000.00			82.60	3,082.60
合计		33,600.00	33,600.00			6,445.74	40,045.74

（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 57,611.71 万元，融资本息合计 40,045.74 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44。

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现金流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. 自然环境和施工条件

自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，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。

2. 来源于政府方的风险

来源于政府方的风险主要是政府方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。

3. 来源于施工方的风险因素

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。

4. 资金落实情况

资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、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。

5. 工程事故

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。

（二）与项目收益相关的风险

1. 利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的实际投资收益产生相应不确定性。

2. 流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

3. 运营风险

由于受到国内外经济形势，尤其是当前新冠疫情的影响，房地产市场行情受到冲击，土地交易市场更加理性，土地溢价率走低，土地流拍现象或将增加。项目预期土地出让要争取政府在政策、财政等方面的支持，使土地出让计划得到顺利实施。

4. 偿付风险

本期专项债券按照《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）规定，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应

当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。本期专项债券偿付资金主要来自于土地出让收益,偿债较有保障,偿付风险较低。但土地出让收益的实现易受项目实施进度等多种因素影响,存在一定不确定性,将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

5. 税务风险

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》(财税〔2013〕5号)规定,企业和个人取得专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税,发行人无法保证在本期专项债券存续期内,上述税收优惠政策不会发生变化,若国家税收政策发生调整,将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。

六、项目事前绩效评估

(一) 项目概况

阳谷县侨润办事处谷山社区北关片区棚户区改造项目主管部门为阳谷县住房和城乡建设局,项目单位为山东阳昇置业有限公司,本次拟申请专项债券 1,600.00 万元用于项目建设。

(二) 评估内容

1. 项目实施的必要性

棚户区改造是重大的民生工程和发展工程,是我国当前推

进城市住房建设事业发展的重要举措，其在促进城市经济社会和谐发展中具有多方面的作用。随着城市化进程的加快，城市人口数量的增加，城市人均建设用地将越来越紧张，原有的棚户区进行改造开发，不仅能够推动城市保障性安居工程建设，改善城市中低收入家庭的住房条件，还可以使用好部分城市存量建设用地，这也将为提高城市住房的有效供给、促进房地产业的健康发展产生积极的作用。

加快实施棚户区改造，能够帮助困难群众改善住房条件，圆上他们的“住房梦”，使他们感受到了党和政府的温暖。同时，棚户区改造还能够拉动投资、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，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位。在此背景下，实施棚户区改造，能使千百万困难群众告别“忧居”，可以接续形成新的经济增长点，能够同步发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，受棚户区居民欢迎，也能得到社会普遍认可和积极评价。

本项目为阳谷县侨润办事处谷山社区北关片区棚户区改造项目。本项目的实施，对于提升阳谷县的基础设施条件、改善棚户区居民的居住生活环境。项目建成后将有效提升城市品位，促进新型城镇化发展。构建文明、生态、和谐、宜居的城

市环境。项目的建成与投入运营，将形成片区周边经济带，带动片区周边经济、商业及第三产业的发展，会使邻近地区的土地利用价值大幅增值，促进阳谷县总体经济的发展。项目的建设作用明显，意义重大。

2. 项目实施的公益性

该项目拟改造的谷山社区北关片区居住条件较差、房屋质量很差、交通不便、治安和消防隐患大、环境卫生脏乱差，严重阻碍了区域城市化的进程，对聊城市阳谷县的城市发展造成不利影响。

实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，增强城市承载能力，提升城市品位；有利于优化土地资源配置和集约利用土地，加快推进城镇化进程；可以改变城市基础设施条件，完善城市功能，改善地区原先落后的环境面貌，提升文明和谐社区的创建水平。

3. 项目实施的收益性

本项目主要收益来源为腾空地块预期土地出让收益。

根据 2023 年 1 月 10 日阳谷县人民政府《关于阳谷县侨润办事处棚户区改造项目安置地块及拆迁腾空地块的说明》，本次专项债券项目主要收益来源为腾空土地预期土地出让收益。

拆迁地块 1 位于侨润办事处狮子楼路东侧、运河路南侧，面积 205 亩，其中 67 亩用作北关棚改项目安置区。拆迁地块

2 位于侨润办事处运河路两侧，宁津路东侧、黄山路西侧，面积 38 亩，其中 20 亩用作曙光棚改项目安置区。拆迁腾空地块 3 位于谷阿井路北侧、龙潭路南侧、经七路路东侧；地块 4 位于黄山路西侧、纬三路南侧。以上地块 3、地块 4 总面积约 245 亩，用途为居住用地，现为国有建设用地。其中用于本项目的地块面积为 195 亩。

上述地块已纳入聊城市阳谷县土地储备计划。不存在抵押、质押或者第三方权利，也没有绑定其他专项债券和债务。根据储备土地供应计划，上述地块拟在 2030 年前作为居住用地挂牌出让。其土地出让金按政府相关政策规定扣除各类基金后形成的土地出让净收益全部用于本项目政府专项债券本息。

根据近期土地市场情况，结合土地价格增长率，假设腾空的土地自债券存续期的 2025 年挂牌出让 39 亩，2029 年挂牌出让 156 亩，并当年完成交易。

4. 项目建设投资合规性

2022 年 12 月 30 日，取得阳谷县自然资源和规划局颁发的《不动产权证书》（鲁（2022）阳谷县不动产权第 0037967 号）。

5. 项目成熟度

2022 年 8 月 10 日，取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码 2208-371521-04-01-402141；

2022 年 10 月 21 日，阳谷县行政审批服务局出具《关于阳谷县侨润办事处谷山社区北关片区棚户区改造项目环境影响评价的说明》（阳行审投资国民环[2022]63 号）；

2022 年 12 月 5 日，取得阳谷县行政审批服务局颁发的《建设用地规划许可证》（地字第 371521202200092 号）；

2022 年 12 月 30 日，取得阳谷县自然资源和规划局颁发的《不动产权证书》（鲁（2022）阳谷县不动产权第 0037967 号）。

本项目具有建筑设计、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

（1）筹资的合规性

本项目总投资为 70,384.07 万元。投入项目资本金 36,784.07 万元；拟发行政府专项债券 33,600.00 万元。项目资本金的比例为 52.26%，满足《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26 号）的要求。

该项目符合国家、山东省、聊城市及阳谷县的相关政策引导，资金来源符合支出方向，投入风险小；建设单位执行项目

申报与资金申请的程序科学规范，能够较好地体现责权对等和财权事权的匹配，筹资具有合规性。

（2）财政投入能力

本项目实施方案中要求“资金执行按照资金管理办法的规定，管理好项目资金，实行专户储存、专款专用，严禁挤占挪用，严格按工程进度拨付资金。加强审计督促检查，确保资金使用安全、高效”。项目经费具有较强的保障能力。

7. 项目现金流入、成本、收益预测合理性

本项目现金流入主要来源于腾空地块预期土地出让收益，即对居住用地利用招拍挂的形式出售。拆迁腾空地块 3 位于谷阿井路北侧、龙潭路南侧、经七路路东侧；地块 4 位于黄山路西侧、纬三路南侧。以上地块总面积约 245 亩，其中用于本项目的地块面积为 195 亩。根据近期土地市场情况，结合土地价格增长率，假设腾空的土地自债券存续期的 2025 年挂牌出让 39 亩，2029 年挂牌出让 156 亩，并当年完成交易。

通过对现金流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可用于偿还本息的净现金流量为 57,611.71 万元，融资本息合计为 40,045.74 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44。

8. 债券资金需求合理性

本次拟申请专项债券 1,600 万元用于项目建设，每期年限

为 7 年，债券资金占项目总投资的比例为 2.27%，债券需求控制在总投资的 50%以下，债券申报资金比例合理。

项目专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其建设运营的成功。

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

测算得出本项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.44 倍。用于还本付息资金的充足性能够得到保障，且项目偿债计划与项目预计每年收益情况匹配度高，计划可行。

(2) 项目偿债风险点

①项目建设风险

由于本期投资和建设时间较长，从开始建设至项目现金流入实现的过程中，或将面临许多不确定因素，可能导致工程进度缓慢、工期延长等情况，影响项目的竣工及现金流入，并可能使实际投资超出预算，对项目收益产生一定的不利影响。

②偿付风险

本期债券发行根据财预[2016]155 号第三条“专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理”之规定，本期债券的偿付资金主要源于土地出让收益，具有极大不确定性，将可能给本期债券偿付带来一定的法律风

险。

③利率风险

在本期债券发行债券存续期间，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变化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项目运营的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

④流动性风险

本期债券发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期债券发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

⑤政策风险

国家法律、法规、政策的可能变化对项目产生的具体政策性风险，如财政、金融、行业管理、产业政策、环境保护、税收制度、收费标准等发生变化将可能导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

⑥税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5号）规定，企业和个人取

得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

（3）偿债应对措施

①本期债券募集资金投资项目自身收益与专项债券本息实现自求平衡。

②必要时可发行新一期地方政府专项债券用于偿还本期债券本息。

③利用项目实施单位的融资能力扩大政策银行贷款、商业银行贷款等其他融资渠道。

10. 绩效目标合理性

（1）目标的明确性

本项目绩效目标对项目预期工作任务做了概述，与项目实施内容具有较强的相关性，与拟解决的问题、现实需求也具有较高的匹配度。目标对项目预期绩效成果的描述较为具体，绩效目标设置较明确。

（2）目标的合理性

项目设立了绩效目标指标表，项目总体绩效目标明确，对绩效目标进行相应的优化、细化。项目产出数量对应的计划成本已详细列明，但项目完成时间以及项目预计取得的社会效

益、经济效益等其他绩效目标及目标值没有详细列明。

（三）评估结论

本项目可以用于偿还本息的净现金流量为 57,611.71 万元，融资本息合计为 40,045.74 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款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。