

聊城市聊城市本级
齐南、齐北、后海子棚改项目实施方案

项目单位：聊城厚德开发有限公司

主管部门：聊城江北水城旅游度假区住房和城乡建设局

财政部门：聊城江北水城旅游度假区财政局

2025 年 11 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

济南、齐北、后海子棚改项目

(二) 立项单位

聊城厚德开发建设有限公司，注册资本 10000 万元人民币，成立日期：2017 年 3 月 17 日，统一社会信用代码：91371500MA3DBQK7XH，法定代表人为刘龙行。

(三) 项目规划审批

(1) 山东省建设项目备案证明（项目代码：2020-371593-47-03-123413,日期 2020 年 10 月 31 日）

(2) 《关于聊城厚德开发建设有限公司济南、齐北、后海子棚改项目节能报告的审查意见》（聊城江北水城旅游度假区行政审批服务局，2022 年 8 月 11 日）

(3) 《关于聊城市东昌府区 2022 年第 23 批次建设用地的批复》（山东省人民政府，2022 年 9 月 26 日）

(4) 《关于聊城厚德开发建设有限公司济南、齐北、后海子棚改项目环评手续的说明》（聊城江北水城旅游度假区行政审批服务局，2022 年 9 月 30 日）

(5) 《关于对聊城厚德开发建设有限公司济南、齐北、后海子棚改项目节能审查事项的说明》（聊城江北水城旅游度假区行政审批服务局，2023 年 1 月 6 日）

(6) 中华人民共和国不动产权证书 (鲁 2023 聊城市不动产权第 0016884 号, 登记机构: 聊城市自然资源和规划局, 日期: 2023 年 7 月 12 日)

(7) 建设用地规划许可证: 地字第 371500202330003 号 (聊城市行政审批服务局, 日期: 2023 年 8 月 11 日)

(8) 建设工程规划许可证: 建字第 371500202330012 号 (聊城市行政审批服务局, 日期: 2023 年 8 月 18 日)

(9) 建筑工程施工许可证: 编号 371584202309150201 (聊城江北水城旅游度假区行政审批服务局, 日期: 2023 年 9 月 15 日)

(10) 不动产权证书: 鲁 (2025) 聊城市不动产权第 0007071 号 (聊城市自然资源和规划局, 日期: 2025 年 3 月 19 日)

(四) 项目规模与主要建设内容

项目拟建于度假区郭屯街以南, 弘山路以北, 双齐路以西, 云山路以东。总投资约 181000 万元, 安置区规划占地面积 113556 m² (170.34 亩), 其中住宅用地 92829 m² (139.24 亩), 总建筑面积约 354869 m², 规划建设 26F 高层住宅 8 栋、18F 高层住宅 13 栋、15F 高层住宅 2 栋, 以及社区文化活动中心 12177 m² (18.27 亩)、幼儿园 8550 m² (12.83 亩) 等配套公建设施。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2021 年 10 月至 2026 年 6 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、《中共山东省委、山东省人民政府关于推进新型城镇化发展的意见》（鲁发〔2014〕9 号）

4、《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》

5、《聊城市城市总体规划》（2014-2030 年）

6、《江北水城旅游度假区分区规划（2017-2030 年）》

7、《济南、齐北、后海子棚改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 181,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 113,800.00 万元，已发行专项债券 38,800.00 万元，本次拟发行专项债券 1,600.00 万元，后续拟发行专项债券 26,800.00 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	181,000.00	100%	
一、资本金	113,800.00	62.87%	
（一）自有资金	113,800.00	62.87%	
（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）	67,200.00	37.13%	
（一）已发行专项债券	38,800.00	21.44%	
（二）本次拟发行专项债券	1,600.00	0.88%	
（三）后续拟发行专项债券	26,800.00	14.81%	
（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 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动现金流入	A	125594.85	0	0	0	0	0	60036	65558.85
经营活动支出	B	1883.92	0	0	0	0	0	900.54	983.38
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	123710.93	0	0	0	0	0	59135.46	64575.47
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	177997.8	6028	15506.1	33080.6	10784.8	43350	69248.3	
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-177997.8	-6028	-15506.1	-33080.6	-10784.8	-43350	-69248.3	
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	113800	6028	2525.5	30000	5000	30000	40246.5	
专项债券	I	67200	13400	0	3500	6300	44000		
银行借款	J								
偿还债券本金	K	67200							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	14709.76	0	419.4	419.4	515.2	671.56	1943.68	1943.68
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	99090.24	19428	2106.1	33080.6	10784.8	73328.44	38302.82	-1943.68
四、期初现金	P	0	0	13400	0	0	0	29978.44	58168.42
期内现金变动	Q=D+G+O	44803.37	13400	-13400	0	0	29978.44	28189.98	62631.79
五、期末现金	R=P+Q	44803.37	13400	0	0	0	29978.44	58168.42	120800.21

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	0	0	0	0	0	0	0	0
经营活动支出	0	0	0	0	0	0	0	0
支付的各项税费								
经营活动现金净流量	0	0	0	0	0	0	0	0
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金支出								
投资活动现金净流量								
三、融资活动产生的现金								
资本金（自有资金）								
专项债券								
银行借款								
偿还债券本金	13400		3500	4300	44000			
偿还银行借款本金								
支付债券利息	1943.68	1524.28	1524.28	1428.48	1320.12	48	48	48
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-15343.68	-1524.28	-5024.28	-5728.48	-45320.12	-48	-48	-48
四、期初现金	120800.21	105456.53	103932.25	98907.97	93179.49	47859.37	47811.37	47763.37
期内现金变动	-15343.68	-1524.28	-5024.28	-5728.48	-45320.12	-48	-48	-48
五、期末现金	105456.53	103932.25	98907.97	93179.49	47859.37	47811.37	47763.37	47715.37

项目/年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	0	0	0	0	0	0	0	0
经营活动支出	0	0	0	0	0	0	0	0
支付的各项税费								
经营活动现金净流量	0	0	0	0	0	0	0	0
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金支出								
投资活动现金净流量								
三、融资活动产生的现金								
资本金（自有资金）								
专项债券								
银行借款								
偿还债券本金								
偿还银行借款本金								
支付债券利息	48	48	48	48	48	48	48	48
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48
四、期初现金	47715.37	47667.37	47619.37	47571.37	47523.37	47475.37	47427.37	47379.37
期内现金变动	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48
五、期末现金	47667.37	47619.37	47571.37	47523.37	47475.37	47427.37	47379.37	47331.37

项目/年度	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	0	0	0	0	0	0	0	0
经营活动支出	0	0	0	0	0	0	0	0
支付的各项税费								
经营活动现金净流量	0	0	0	0	0	0	0	0
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金支出								
投资活动现金净流量								
三、融资活动产生的现金								
资本金（自有资金）								
专项债券								
银行借款								
偿还债券本金								
偿还银行借款本金								
支付债券利息	48	48	48	48	48	48	48	48
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48
四、期初现金	47331.37	47283.37	47235.37	47187.37	47139.37	47091.37	47043.37	46995.37
期内现金变动	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48
五、期末现金	47283.37	47235.37	47187.37	47139.37	47091.37	47043.37	46995.37	46947.37

项目/年度	2052 年	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金			
经营活动现金流入	0	0	0
经营活动支出	0	0	0
支付的各项税费			
经营活动现金净流量	0	0	0
二、投资活动产生的现金			
建设成本支出			
流动资金支出			
投资活动现金净流量			
三、融资活动产生的现金			
资本金（自有资金）			
专项债券			
银行借款			
偿还债券本金			2000
偿还银行借款本金			
支付债券利息	48	48	48
支付银行借款利息			
融资活动现金净流量	-48	-48	-2048
四、期初现金	46947.37	46899.37	46851.37
期内现金变动	-48	-48	-2048
五、期末现金	46899.37	46851.37	44803.37

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2021 年 8 月已发行专项债券 6,200.00 万元，期限 7 年，利率 3.06%；2021 年 10 月已发行专项债券 7,200.00 万元，期限 7 年，利率 3.19%；2023 年 5 月已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.78%；2023 年 8 月已发行专项债券 1,500.00 万元，期限 7 年，利率 2.68%；2024 年 2 月已发行专项债券 2,600.00 万元，期限 7 年，利率 2.52%；从 2024 年 2 月已发行的“顾庄棚改项目”专项债券中调入 1,700.00 万元，期限 7 年，利率 2.52%；从 2024 年 10 月已发行的“李海务养老服务中心项目”专项债券中调入 2,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.40%；2025 年 3 月已发行专项债券 3,000.00 万元，期限 7 年，利率 1.75%；2025 年 6 月已发行专项债券 7,000.00 万元，期限 7 年，利率 1.68%；2025 年 7 月已发行专项债券 600.00 万元，期限 7 年，利率 1.73%；2025 年 8 月已发行专项债券 4,400.00 万元，期限 7 年，利率 1.96%；2025 年 10 月已发行专项债券 600.00 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 3.50%；后续拟发行专项债券 26,800.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%。7 年期债券每年支付一次利息，30 年期债券每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金并支付最后

一期利息。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
2021 年		6200		6200	3.06%	0	0
	6200	7200		13400	3.19%		
2022 年	13400			13400		419.4	419.4
2023 年	13400	2000		15400	2.78%	419.4	419.4
	15400	1500		16900	2.68%		
2024 年	16900	2600		19500	2.52%	515.2	515.2
	19500	1700		21200	2.52%		
	21200	2000		23200	2.40%		
2025 年	23200	3000		26200	1.75%	671.56	671.56
	26200	7000		33200	1.68%		
	33200	600		33800	1.73%		
	33800	4400		38200	1.96%		
	38200	600		38800	1.90%		
	38800	1600		40400	3.50%		
	40400	26800		67200	3.50%		
2026 年	67200			67200		1943.68	1943.68
2027 年	67200			67200		1943.68	1943.68

2028 年	67200		13400	53800		1943. 68	15343. 68
2029 年	53800			53800		1524. 28	1524. 28
2030 年	53800		3500	50300		1524. 28	5024. 28
2031 年	50300		4300	46000		1428. 48	5728. 48
2032 年	46000		44000	2000		1320. 12	45320. 12
2033 年	2000			2000		48	48
2034 年	2000			2000		48	48
2035 年	2000			2000		48	48
2036 年	2000			2000		48	48
2037 年	2000			2000		48	48
2038 年	2000			2000		48	48
2039 年	2000			2000		48	48
2040 年	2000			2000		48	48
2041 年	2000			2000		48	48
2042 年	2000			2000		48	48
2043 年	2000			2000		48	48
2044 年	2000			2000		48	48
2045 年	2000			2000		48	48
2046 年	2000			2000		48	48
2047 年	2000			2000		48	48
2048 年	2000			2000		48	48
2049 年	2000			2000		48	48

2050 年	2000			2000		48	48
2051 年	2000			2000		48	48
2052 年	2000			2000		48	48
2053 年	2000			2000		48	48
2054 年	2000		2000	0		48	2048
合计		67200	67200	-		14709.76	81909.76

(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 123,710.93 万元，融资本息合计 81,909.76 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.51。

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

1、技术风险：是指技术条件的不确定性而引起工程变更

的可能性。技术风险主要表现在可行性研究、工程方案选择、工程勘察、工程设计、工程施工、工程监理等过程中，由于技术标准和计算模型的选择、设计参数的选取等问题上出现偏差而形成的技术变更风险。

2、自然条件风险：是指由于自然现象如严寒、台风、暴雨、洪水、火灾地震、地质灾害、雷暴等风险因素可能给工程施工带来影响和损失。

3、经济风险：是指由社会因素导致的工程造价上升或工期延误的风险。

（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、项目事前绩效评估

（一）项目概况

济南、齐北、后海子棚改项目主管部门为聊城江北水城旅游度假区住房和城乡建设局，项目单位为聊城厚德开发建设有限公司，本次拟申请专项债券 0.16 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

本项目的建设符合国家发改委颁布的《产业结构调整指导目录（2019 年本）》（修正）中第一类“鼓励类”第四十二项“城市基础设施”第 1 条“保障性住房建设与管理”，为国家鼓励发展的项目，符合国家产业政策。实施棚户区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，减少不稳定因素，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

2、项目实施的公益性

该项目为棚户区住房改造建设，主要面向改造棚户区片区内的中低收入拆迁居民，项目的建设符合各级建设发展规划的要求，是其精神和发展原则的具体贯彻和落实，是一项实实在在的民生工程。通过棚户区改造，能够使多数普通群众告别棚户区搬迁上楼，可起到稳定民心的积极作用。

3、项目实施的收益性

该项目预期产生的现金流入主要来源于土地出让现金流入。

4、项目投资合规性

(1) 山东省建设项目备案证明 (项目代码: 2020-371593-47-03-123413, 日期 2020 年 10 月 31 日)

(2) 《关于聊城厚德开发建设有限公司齐南、齐北、后海子棚改项目节能报告的审查意见》(聊城江北水城旅游度假区行政审批服务局, 2022 年 8 月 11 日)

(3) 《关于聊城市东昌府区 2022 年第 23 批次建设用地的批复》(山东省人民政府, 2022 年 9 月 26 日)

(4) 《关于聊城厚德开发建设有限公司齐南、齐北、后海子棚改项目环评手续的说明》(聊城江北水城旅游度假区行政审批服务局, 2022 年 9 月 30 日)

(5) 《关于对聊城厚德开发建设有限公司齐南、齐北、后海子棚改项目节能审查事项的说明》(聊城江北水城旅游度假区行政审批服务局, 2023 年 1 月 6 日)

(6) 中华人民共和国不动产权证书 (鲁 2023 聊城市不动产权第 0016884 号, 登记机构: 聊城市自然资源和规划局, 日期: 2023 年 7 月 12 日)

(7) 建设用地规划许可证: 地字第 371500202330003 号 (聊城市行政审批服务局, 日期: 2023 年 8 月 11 日)

(8) 建设工程规划许可证: 建字第 371500202330012 号 (聊城市行政审批服务局, 日期: 2023 年 8 月 18 日)

(9)建筑工程施工许可证:编号 371584202309150201(聊城江北水城旅游度假区行政审批服务局,日期:2023年9月15日)

(10)不动产权证书:鲁(2025)聊城市不动产权第0007071号(聊城市自然资源和规划局,日期:2025年3月19日)

5、项目成熟度

通过对利益相关者的需求调查分析,研究目标人群对项目建设内容的认可和接受程度较高,当地居民利益相关者对项目的支持程度较高,拟建项目能够为当地社会环境、人文条件所接纳,与当地社会环境的相互适应性很强。

6、项目资金来源和到位可行性

该项目总投资估算为 181,000.00 万元,其中:发债资金 67,200.00 万元,建设单位自筹资金 113,800.00 万元,资本金比例为 62.87%,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。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

该项目预期产生的现金流入主要来源于土地出让现金流入。通过对现金流入以及相关营运成本的估算,测算得出本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 123,710.93 万元,融资本息合计为 81,909.76 万元,项目本息覆盖倍数为 1.51。

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

债券存续期内，本项目累计现金流入可以覆盖偿还本息支出，项目累计预期现金流入和融资能够达到平衡。

10、绩效目标合理性

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，项目绩效目标是合理的。

（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123,710.93万元，融资本息合计为81,909.76万元，项目本息覆盖倍数为1.51，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。