

聊城市东昌府区
五七里铺（西地块）棚户区改造项目
实施方案

项目单位：聊城市昌元投资开发建设有限公司

主管部门：聊城市东昌府区住房和城乡建设局

财政部门：聊城市东昌府区财政局

2025 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

五七里铺（西地块）棚户区改造项目

（二）立项单位

该项目立项单位为聊城市昌元投资开发建设有限公司（历史名称：聊城市昌元城市更新有限公司）。

项目立项单位名称：聊城市昌元投资开发建设有限公司（曾用名：聊城市昌元城市更新有限公司），公司成立于 2021 年 8 月 17 日，统一社会信用代码 91371502MA94P0GX57，注册资金伍亿元整，所属行业为土地整治服务，法定代表人：武阳，经营范围包括：一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；智能农业管理；乡镇经济管理服务；土壤污染治理与修复服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；休闲观光活动；生态恢复及生态保护服务；非居住房地产租赁；住房租赁；柜台、摊位出租；市政设施管理；金属制品销售；水利相关咨询服务；水资源专用机械设备制造；水资源管理；水土流失防治服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；水利工程建设监理；自来水生产与供应；现制现售饮用水；天然水收集与分配。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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

2019 年 11 月 12 日，聊城市住房和城乡建设局、聊城市发展和改革委员会、聊城市财政局、聊城市自然资源和规划局发布《关于公布 2020 年聊城市棚户区改造公租房保障计划任务的通知》(聊建字〔2019〕120 号)，五七里铺片区列入 2020 年棚户区改造项目清单；

2021 年 11 月，山东恒和工程咨询有限公司编制了《五七里铺(西地块)棚户区改造项目可研报告》；

2022 年 1 月，取得由聊城市自然资源和规划局颁发的《中华人民共和国不动产权证书》(鲁 2022 聊城市不动产权第 0000936 号)；

2022 年 1 月，聊城市行政审批服务局出具《建设工程规划许可证》(建字第 371500202300008 号)；

2023 年 3 月，聊城市行政审批服务局出具《建设用地规划许可证》(建字第 371500202200005 号)；

2024 年 11 月 28 日，聊城市昌元投资开发建设有限公司取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码: 2411-371502-04-01-766287；

2025 年 7 月，聊城市东昌府区行政审批服务局出具《建筑工程施工许可证》(编号: 371502202507310101)。

（四）项目规模与主要内容

该项目建设地点位于聊城市东昌府区新区街道，电大路以南、向阳路以东、墩台王路以西、七里铺街以北。根据项目区域规划要求本项目总占地 71842 平方米，总建筑面积 231787 平方米。地上计容建筑面积 172346.5 平方米，其中：住宅建筑面积 167899.8 平方米，公建建筑面积 4446.7 平方米。地下不计容建筑面积 59440.5 平方米，其中地下车库面积为 43313 平方米，储藏室面积为 16127.5 平方米。容积率 2.36，建筑密度 15%，绿地率 35%。项目规划建设 26 层住宅楼 8 栋、21 层住宅楼 1 栋、18 层住宅楼 4 栋、11 层住宅楼 2 栋及其他配套公建、地下储藏室、车位。项目建成后可提供住宅 1447 套，停车位 1234 个。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 4 月至 2027 年 6 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）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) 《山东省建筑工程概算定额》；
- (3) 《山东省安装工程概算定额》；
- (4) 《聊城市价目表》；
- (5) 《聊城市工程造价信息》；

- (6) 已建类似项目投资额度;
- (7) 现行投资估算的有关规定。

(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) 发行政府专项债券筹资。

2、资金来源

本项目估算总投资 133,500.00 万元, 其中, 单位自有资金 97,400.00 万元, 本期拟发行专项债券 21,100.00 万元, 后续拟发行专项债券 15,000.00 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	133,500.00	100.00%	
一、资本金	97,400.00	72.96%	
(一) 自有资金	97,400.00	72.96%	
(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)	36,100.00	27.04%	
(一) 已发行专项债券			
(二) 本期拟发行专项债券	21,100.00	15.81%	
(三) 后续拟发行专项债券	15,000.00	11.24%	

(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	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	70589.88						
经营活动支出	B	6923.12						
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	63666.76						
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	130265.00	10000.00	20000.00	20000.00	20000.00	41100.00	19165.00
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-130265.00	-10000.00	-20000.00	-20000.00	-20000.00	-41100.00	-19165.00
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	97400.00	10000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	7400.00
专项债券	I	36100.00					21100.00	15000.00
银行借款	J							
偿还债券本金	K	36100.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	6317.50						527.50
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	91082.50	10000.00	20000.00	20000.00	20000.00	41100.00	21872.50
四、期初现金	P							
期内现金变动	Q=D+G+O	24484.26						2707.50
五、期末现金	R=P+Q							2707.50

项目/年度	公式	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A				70589.88			
经营活动支出	B				6923.12			
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C				63666.76			
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F							
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K						21100.00	15000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	902.50	902.50	902.50	902.50	902.50	902.50	375.00
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	-902.50	-902.50	-902.50	-902.50	-902.50	-22002.50	-15375.00
四、期初现金	P	2707.50	1805.00	902.50		62764.26	61861.76	39859.26
期内现金变动	Q=D+G+O	-902.50	-902.50	-902.50	62764.26	-902.50	-22002.50	-15375.00
五、期末现金	R=P+Q	1805.00	902.50		62764.26	61861.76	39859.26	24484.26

（二）应付本息情况

本期拟发行专项债券 21,100.00 万元(五七里铺(西地块)棚户区改造项目)，假设债券期限为 7 年，后续拟发行专项债券 15,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，参考地方政府债券利息水平，假定本次及续发专项债券年利率为 2.50%，在债券存续期每年支付一次利息，到期一次性还本。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	应付利息	还本付息合计
2025 年		21100.00		21100.00		
2026 年	21100.00	15000.00		36100.00	527.50	527.50
2027 年	36100.00			36100.00	902.50	902.50
2028 年	36100.00			36100.00	902.50	902.50
2029 年	36100.00			36100.00	902.50	902.50
2030 年	36100.00			36100.00	902.50	902.50
2031 年	36100.00			36100.00	902.50	902.50
2032 年	36100.00		21100.00	15000.00	902.50	22002.50
2033 年	15000.00		15000.00		375.00	15375.00
合计		36100.00	36100.00		6317.50	42417.50

（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 63,666.76 万元，融资本息合计 42,417.50 万元，项目净现金流覆盖融资本

息的覆盖倍数为 1.50。

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. 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. 经营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的现金流入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

2. 市场风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动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本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 财务风险

在项目实施过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目实施进度，以及项目施工期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

五七里铺（西地块）棚户区改造项目，项目主管部门为聊城市东昌府区住房和城乡建设局，项目单位为聊城市昌元投资开发建设有限公司。本项目本次拟发行专项债券 2.11 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

实施棚户区改造是山东省省委、省政府的重要部署，是一项民心工程、德政工程，是惠及千家万户、造福子孙后代的一件大事。实施这一工程，不仅可以改善老百姓特别是弱势

群体的居住条件，对投资拉动、促进房地产发展、改善城市形象、加快城市化进程也具有积极作用。城镇化是现代化的必然趋势。加快推进棚户区改造，不仅能使千百万困难群众告别“忧居”，更能实现建设“新型城镇化”的目标，提高城镇化质量，促进社会和谐。新型城镇化是以人为核心的城镇化，棚户区改造作为破解城市二元结构、提高城镇化质量的关键抓手，显得尤为重要。本项目符合聊城市城乡建设规划，符合聊城市加快推进新型城镇化建设的要求。

加快棚户区改造，是改善民生的最大工程居住是群众生活的基本需要，是民生工作的首要问题。加快棚户区改造，是深化土地节约集约利用、提高土地利用效益的需要进行土地资源节约集约利用，是缓解土地供需矛盾、保障城市经济社会可持续发展的重大战略举措，也是关系民族生存根基和国家长远利益的大计，是全面贯彻落实科学发展观的具体要求，是我国必须长期坚持的一条根本方针。加快棚户区改造，是社会经济发展的需要，棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。

随着社会经济的快速发展，棚户区在基础设施条件、房屋结构以及土地综合利用方面存在较大的不足，基础设施配套条件不完善成了房屋使用的最大局限，不符合现阶段当地社会经济快速发展对城市住房条件的要求，也不能满足居民对居住条

件的要求，因此项目的建设符合当地社会经济发展的要求。

棚户区改造是惠及广大群众的最大民心工程，是贯彻落实党的十八大精神的实际行动，是坚持以人为本的具体体现，对于加快城建事业发展、提高城市品位、建设和谐社会具有十分重要的意义，因此棚户区改造项目的建设是十分必要的。

2. 项目实施的公益性

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。实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。项目是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，是将城市建设发展成果惠及更多百姓，很好地体现以人为本执政理念的需要。

3. 项目实施的收益性

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于土地出让。

（1）安置区住宅用地

根据聊城市昌元投资开发建设有限公司提供的可行性研究报告，通过《中国土地市场网》、《聊城公共资源交易中心》查询到最近期间安置用地的交易案例，并对五七里铺（西地块）棚户区地理位置因素及市场因素进行修正，测算五七里铺（西

地块)棚户区改造项目安置住宅土地平均出让成交价格约为300万元/亩。

表 4 周边地块参考地价

单位：亩、万元

序号	宗地编号	宗地位置	面积 (公顷)	面积(亩)	土地用途	成交价 (万元)	亩成交 单价
1	2024-103	香江东路以南、双庙路以东、花园北路以西	3.1817	47.7255	用于安置的商品住房用地	18005	377.26
2	2024-104	柳园北路以东、香江东路以南、益民胡同以西、建设东路以北	7.0674	106.011	用于安置的商品住房用地	38085	359.26
3	2024-102	邓王街以北、永丰路以东	5.5708	83.562	用于安置的商品住房用地	25096	300.33
平均值			15.8199	237.2985		81186	342.13
修正后平均亩均单价							300.00

五七里铺(西地块)棚户区改造项目预计可腾空安置区住宅用地面积107.76亩。经参考周边地块地价,预计土地单价300.00万元/亩,预计2030年挂牌出售,预计实现的土地出让预期现金流入为32,328.74万元。

(2) 普通商业住宅用地

根据聊城市昌元投资开发建设有限公司提供的可行性研究报告,通过《中国土地市场网》、《聊城公共资源交易中心》查询到最近期间安置用地的交易案例,并对五七里铺(西地块)棚户区地理位置因素及市场因素进行修正,测算五七里铺(西地块)棚户区改造项目安置住宅土地平均出让成交价格约为350万元/亩。

表 4 周边地块参考地价

单位：亩、万元

序号	宗地编号	宗地位置	面积 (公顷)	面积(亩)	土地用途	成交价 (万元)	亩成交 单价
1	2025-01	湖南路以南、同创路以西、十里营街以北	6.0885	91.3275	普通商品住房用地(二类)	36824	403.21
2	2025-27	西关街以北、海源路以西	3.5084	52.626	住宅用地	22419	426.01
3	2024-99	前田街以南、郭庄路以东	5.7975	86.9625	普通商品住房用地(二类)	29346	337.46
平均值			15.3944	230.916		88589	383.64
修正后平均亩均单价							350.00

五七里铺(西地块)棚户区改造项目预计可腾空普通商业住宅用地面积 109.32 亩。经参考周边地块地价,预计土地单价 350.00 万元/亩,预计 2030 年挂牌出售,预计实现的土地出让预期现金流入为 38,261.14 万元。

4. 项目投资建设合规性

2024 年 11 月 28 日,聊城市昌元投资开发建设有限公司取得《山东省建设项目备案证明》,项目代码:2411-371502-04-01-766287,项目投资建设合规。

5. 项目成熟度

2019 年 11 月 12 日,聊城市住房和城乡建设局、聊城市发展和改革委员会、聊城市财政局、聊城市自然资源和规划局发布《关于公布 2020 年聊城市棚户区改造公租房保障计划任务的通知》(聊建字〔2019〕120 号),五七里铺片区列入 2020

年棚户区改造项目清单；

2021 年 11 月，山东恒和工程咨询有限公司编制了《五七里铺（西地块）棚户区改造项目可研报告》；

2022 年 1 月，取得由聊城市自然资源和规划局颁发的《中华人民共和国不动产权证书》（鲁 2022 聊城市不动产权第 0000936 号）；

2022 年 1 月，聊城市行政审批服务局出具《建设工程规划许可证》（建字第 371500202300008 号）；

2023 年 3 月，聊城市行政审批服务局出具《建设用地规划许可证》（建字第 371500202200005 号）；

2024 年 11 月 28 日，聊城市昌元投资开发建设有限公司取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2411-371502-04-01-766287；

2025 年 7 月，聊城市东昌府区行政审批服务局出具《建筑工程施工许可证》（编号：371502202507310101）。

综上所述，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

本项目估算总投资 133,500.00 万元，其中，单位自有资

金 97,400.00 万元，本期拟发行专项债券 21,100.00 万元，后续拟发行专项债券 15,000.00 万元。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于土地出让。

（1）安置区住宅用地

五七里铺（西地块）棚户区改造项目预计可腾空安置区住宅用地面积 107.76 亩。经参考周边地块地价，预计土地单价 300.00 万元/亩，预计 2030 年挂牌出售，预计实现的土地出让预期现金流入为 32,328.74 万元。

（2）普通商业住宅用地

五七里铺（西地块）棚户区改造项目预计可腾空普通商业住宅用地面积 109.32 亩。经参考周边地块地价，预计土地单价 350.00 万元/亩，预计 2030 年挂牌出售，预计实现的土地出让预期现金流入为 38,261.14 万元。

（二）项目成本预测

本项目成本为项目腾空土地出让相关费用，土地出让按照现行国有土地出让金相关政策应自土地出让金收入中扣除国有土地收益基金（5%）、失地农民养老金（1.5%）、土地出让业务费（2%）、农业土地开发资金（15 元/平方米）及教育资金、农田水利资金、廉租住房建设资金（1%）等五类基金费用，

按土地出让现金流入测算上述土地出让相关费用为 6,923.12 万元。

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，该项目 2025 年 10 月拟申请债券资金 21,100.00 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

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要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以以相较银行借款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为项目建设提供足够的资金支持，保证此次发行项目的顺利施工。同时，本项目建成后产生的预期土地出让现金流入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足项目全部专项债券及银行借款还本付息要求。债券存续期内，本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。

项目偿债风险点为前期投资较大，由于负荷发展较慢，项目投资回收期较长，符合民生项目保本微利的特点。因此，在项目运营阶段应严格控制成本，保证项目的顺利运营。

10. 绩效目标合理性

依据《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标，项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。项目建成运营后可对改善当地居民居住环境和提高生活水平具有积极的作用，也极大的促进了城区城镇化可持续发展，保障地区经济和社会的协调发展。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 63,666.76 万元，融资本息合计 42,417.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.50，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。