

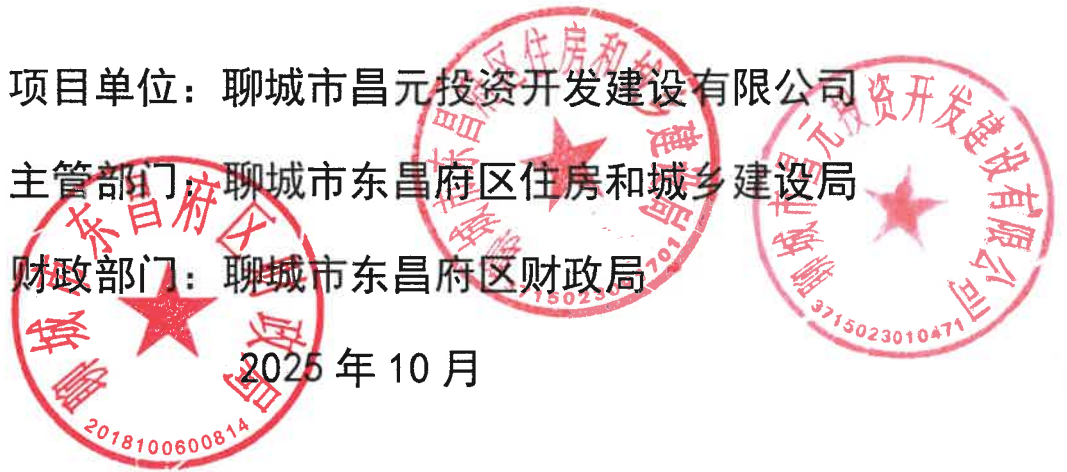
# 聊城市东昌府区北臧棚户区改造项目 实施方案

项目单位：聊城市昌元投资开发有限公司

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

北臧棚户区改造项目

### （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)。

聊城市昌元投资开发建设有限公司成立于 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

1. 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），北臧片区列入2020年棚户区改造项目清单；

2. 2021年11月，中恒和咨询有限公司编制了《聊城市昌元投资开发建设有限公司北臧棚户区改造项目可行性研究报告》；

3. 2025年4月11日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2504-371502-04-01-111890；

4. 2023年1月10日取得鲁（2023）聊城市不动产权第0000635号不动产权证书、2023年1月17日取得鲁（2023）聊城市不动产权第0001263号不动产权证书、2024年1月12日取得鲁（2024）聊城市不动产权第0004205号不动产权证书、2024年1月15日取得鲁（2024）聊城市不动产权第0004791号不动产权证书；

5. 2023年2月20日取得地字第371500202300008号建设用地规划许可证、地字第371500202300009号建设用地规划许可证，2024年3月15日取得地字第3115002024YG0009473号建设用

地规划许可证、地字第3715002024YG0010429号建设用地规划许可证；

6. 2025年4月3日取得建字第371500202500007号建设工程规划许可证、2025年5月28日取得建字第371500202500010号建设工程规划许可证。

#### （四）项目规模与主要建设内容

北臧棚户区改造项目建设地点位于聊城市东昌府区道口铺街道同创路以东、城源路以西、郑楼街以北。拆迁工程涉及北臧村，拆迁面积14.98万平方米，拆迁624户。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592户，货币化安置32户。总占地89504平方米，总建筑面积330034平方米，地上计容建筑面积232807平方米（其中住宅建筑面积223582平方米，建设20层住宅楼2栋，21层住宅楼2栋，24层住宅楼5栋，26层住宅楼7栋，配套公建建筑面积9225平方米，建设4层社区服务中心1栋，3层物业管理楼1栋，3层文化活动中心1栋，地上停车位50个）。地下不计容建筑面积97227平方米（其中地下储藏室建筑面积20003平方米，车库建筑面积77224平方米，建设地下停车位2219个）。配套建设不低于地上总建筑面积7%的人防工程，建成后可提供住宅1935套，停车位2269个。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 5 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 198,124.40 万元，其中，项目单位自有资金 158,124.40 万元，发行专项债券 20,000.00 万元，其中：本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，后期拟续发专项债券 20,000.00 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	198,124.40	100.00%	
一、资本金	158,124.40	79.81%	
（一）自有资金	158,124.40	79.81%	
（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）	40,000.00	20.19%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00	10.09%	
（三）后续拟发行专项债券	20,000.00	10.09%	
（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	83166.55						
经营活动支出	B	8125.52						
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	75041.03						
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	194624.40	20000.00	20000.00	30000.00	30000.00	40000.00	39500.00
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-194624.40	-20000.00	-20000.00	-30000.00	-30000.00	-40000.00	-39500.00
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	158124.40	20000.00	20000.00	30000.00	30000.00	20000.00	20000.00
专项债券	I	40000.00					20000.00	20000.00
银行借款	J							
偿还债券本金	K	40000.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	7000.00						500.00
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	151124.40	20000.00	20000.00	30000.00	30000.00	40000.00	39500.00
四、期初现金	P							
期内现金变动	Q=D+G+O	31541.03						
五、期末现金	R=P+Q							

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				83166.55			
经营活动支出	B				8125.52			
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C				75041.03			
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	15124.40						
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=E-F	-15124.40						
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	18124.40						
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K						20000.00	20000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	500.00
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	17124.40	-1000.00	-1000.00	-1000.00	-1000.00	-21000.00	-20500.00
四、期初现金	P		2000.00	1000.00		74041.03	73041.03	52041.03
期内现金变动	Q=D+G+O	2000.00	-1000.00	-1000.00	74041.03	-1000.00	-21000.00	-20500.00
五、期末现金	R=P+Q	2000.00	1000.00		74041.03	73041.03	52041.03	31541.03



## （二）应付本息情况

本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，后期（2026 年）拟发行专项债券 20,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，参考地方政府债券利息水平，假定本期发行及后期续发行专项债券年利率为 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		20000.00		20000.00		
2026 年	20000.00	20000.00		40000.00	500.00	500.00
2027 年	40000.00			40000.00	1000.00	1000.00
2028 年	40000.00			40000.00	1000.00	1000.00
2029 年	40000.00			40000.00	1000.00	1000.00
2030 年	40000.00			40000.00	1000.00	1000.00
2031 年	40000.00			40000.00	1000.00	1000.00
2032 年	40000.00		20000.00	20000.00	1000.00	21000.00
2033 年	20000.00		20000.00		500.00	20500.00
合计		40000.00	40000.00		7000.00	47000.00

## （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 75,041.03 万元，融资本息合计 47,000.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.60。

## 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、技术经济影响风险

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；经济风险是项目投资估算错误或资源来源无法保障引起的风险。

#### 2、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。

#### 3、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。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、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

北臧棚户区改造项目，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 亿元用于项目建设。

### （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。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。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。

## 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，并对北臧棚户区地理位置因素及市场因素进行修正，测算北臧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 2 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(万元)
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							350.00

北臧棚户区改造项目预计可腾空安置区住宅用地面积134.26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46,991.00万元。

## (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》查询到最近期间的交易案例，并对北臧棚户区地理位置因素及市场因素进行修正，测算北臧棚户区改造项目近期普通商品住宅土地平均出让成交价格约为400万元/亩。

表2 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(万元)
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							400.00

北臧棚户区改造项目预计可腾空普通商业住宅用地面积 90.44 亩。经参考周边地块地价，预计土地单价 400.00 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 36,175.55 万元。

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、项目投资合规性

2025年4月11日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2504-371502-04-01-111890，项目投资合规。

#### 5、项目成熟度

(1) 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），北臧片区列入2020年棚户区改造项目清单；

(2) 2021年11月，中恒和咨询有限公司编制了《聊城市昌元投资开发建设有限公司北臧棚户区改造项目可行性研究

报告》；

（3）2025年4月11日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2504-371502-04-01-111890；

（4）2023年1月10日取得鲁（2023）聊城市不动产权第0000635号不动产权证书、2023年1月17日取得鲁（2023）聊城市不动产权第0001263号不动产权证书、2024年1月12日取得鲁（2024）聊城市不动产权第0004205号不动产权证书、2024年1月15日取得鲁（2024）聊城市不动产权第0004791号不动产权证书；

（5）2023年2月20日取得地字第371500202300008号建设用地规划许可证、地字第371500202300009号建设用地规划许可证，2024年3月15日取得地字第3715002024YG0009473号建设用地规划许可证、地字第3715002024YG0010429号建设用地规划许可证；

（6）2025年4月3日取得建字第371500202500007号建设工程规划许可证、2025年5月28日取得建字第371500202500010号建设工程规划许可证。

综上所述，项目建设成熟度较高。

## 6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 198,124.40 万元，其中，项目单位自有资金 158,124.40 万元，发行专项债券 40,000.00 万元。

本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，后期（2026 年）拟发行专项债券 20,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，参考地方政府债券利息水平，假定本期发行及后期续发行专项债券年利率为 2.50%，在债券存续期每年支付一次利息，到期一次性还本。

## 7、项目收入、成本、收益预测合理性

### （1）项目现金流入预测

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

北臧棚户区改造项目预计可腾空安置区住宅用地面积 134.26 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 46,991.00 万元。

#### ②普通商业住宅用地

北臧棚户区改造项目预计可腾空普通商业住宅用地面积 90.44 亩。经参考周边地块地价，预计土地单价 400.00 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 36,175.55 万元。

### （2）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



东昌府区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 8,125.52 万元。

综合以上，项目收入、成本、收益预测合理

#### 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 20,000.00 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项目的息前净现金流量为75,041.03万元，融资本息合计47,000.00万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.60，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。