

聊城市冠县前后小化片区棚改项目 实施方案

项目单位：冠县土发置业有限公司

主管部门：冠县住房和城乡建设局

财政部门：冠县财政局

二零二五年四月

一、项目基本情况

（一）项目名称

冠县前后小化片区棚改项目

（二）立项单位

冠县土发置业有限公司系冠县前后小化片区棚改项目的实施单位，成立于 2021 年 2 月 4 日，系冠县土地发展集团有限公司出资成立的国有全资公司，注册资本 7000 万人民币，法定代表人为郭振环，统一社会信用代码为 91371525MA3W045R5J，营业期限为无固定期限，公司注册地址：山东省聊城市冠县崇文街道冉子路与冠临路交叉路口西 200 米路北（山东冠丰种业科技有限公司院内）。

冠县土发置业有限公司经营范围中一般项目：物业管理；住房租赁（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；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（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，具体经营项目以审批结果为准）。

（三）项目规划审批

1. 立项批复方面

（1）项目列入棚改计划情况

2021 年 1 月 28 日取得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

出具的《关于公布 2021 年全市棚户区改造公租房保障计划任务的通知》（聊建字[2021]8 号）。

（2）立项批复

2021 年 2 月 9 日取得冠县发展和改革局出具的《关于冠县土发置业有限公司冠县前后小化片区棚改项目可行性研究报告的批复》[冠发改审批（2021）6 号]。

2022 年 7 月 18 日取得冠县发展和改革局出具的《关于冠县土发置业有限公司冠县前后小化片区棚改项目变更申请的回复》。

2.土地手续方面

（1）建设项目用地预审与选址意见书

2021 年 2 月 4 日取得《建设项目用地预审与选址意见书》，证书编号为 371525202100001 号。

（2）国有土地使用权证

2022 年 6 月 28 日取得国有土地使用权证书，证书编号为鲁（2022）冠县不动产权第 0002319 号。

（3）建设用地规划许可证

2022 年 6 月 21 日取得建设用地规划许可证，证书编号为地字第 371525202200031 号。

（4）建设工程规划许可证

2022 年 8 月 1 日取得建设工程规划许可证，证书编号为

建字第 371525202200046 号。

2023 年 3 月 1 日取得建设工程规划许可证，证书编号为建字第 371525202300018 号。

(5) 建筑工程施工许可证

2023 年 1 月 10 日取得建筑工程施工许可证，证书编号为 371525202301100101。

2023 年 5 月 8 日取得建筑工程施工许可证，证书编号为 371525202305080101。

3. 节能审批

2022 年 7 月 18 日，冠县行政审批服务局出具《关于冠县土发置业有限公司冠县前后小化片区棚改项目节能审查变更的函》，载明本项目于 2020 年 11 月 25 日已取得节能审查意见（冠行审能审[2020]1 号）。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目建设规模及主要内容为：项目位于冠县建设路以东，北环路以南，武训大道以西，冉子路以北。项目合计拆迁及整理土地 666667 平方米（约 1000 亩），项目建设规划用地面积 134596.36 平方米，新建安置房 2442 套，总建筑面积为 417075.7 平方米，其中地上总建筑面积 321942.39 平方米，地下总建筑面积 95133.31 平方米，停车位 2087 个。

（五）项目建设期限

项目于 2021 年 6 月开工建设，计划 2025 年 12 月竣工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

2、国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》

3、中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》

4、本项目方案图纸

5、定额编制依据《山东省建设工程概算定额》(2018 版)、材料价格编制依据为聊城市定额站发布的《聊城市工程造价信息》

6、类似工程建设经济指标

7、现行建筑工程投资估算的有关规定

8、建设单位提供的有关资料

9、《冠县前后小化片区棚户区改造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 213000.00 万元。资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中：项目单位自有资金 42600.00 万元，已发行专项债券 112000.00 万元，本期拟发行专项债券 13000.00 万元，后期拟发行专项债券 45400.00 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 | 213000.00 | 100.00% | |
| 一、资本金 | 42600.00 | 20.00% | |
| （一）自有资金 | 42600.00 | 20.00% | |
| （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） | 170400.00 | 80.00% | |
| （一）已发行专项债券 | 112000.00 | 52.58% | |
| （二）本期拟发行专项债券 | 13000.00 | 6.10% | |
| （三）后续拟发行专项债券 | 45400.00 | 21.32% | |

| | | | |
|----------|--|--|--|
| (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挂牌交易产生的现金流入。

土地单价预测:冠县前后小化片区棚改项目涉及的土地出让收益,本次测算以收集到的冠县近年住宅用地土地出让价格的平均价格 3493.62 元/m²作为当前土地的出让价格。见表 2:

| 出让年份 | 宗地号 | 位 置 | 土地出让面积 (m ²) | 土地出让收入 (万元) | 单价 (元/平方米) | 出让用途 |
|------|-----------|----------------------------------|--------------------------|-------------|------------|------|
| 2019 | 2019-03 号 | 冠宜春西路南侧、规划青年路西侧、清泉河北 | 38,668.60 | 11,598.00 | 3002.49 | 商住 |
| 2020 | 2020-15 号 | 朱霍三里庄村回迁安置区北侧、教育路西侧 | 28,801.44 | 8,632.00 | 2995.72 | 商住 |
| 2020 | 2020-37 号 | 武训大道西侧、团结路南侧 | 50,815.87 | 19,797.00 | 3894.08 | 商住 |
| 2020 | 2020-22 号 | 班桑路北侧、山东新元纺织有限公司西侧 | 131,939.93 | 49,840.00 | 3775.78 | 商住 |
| 2021 | 2021-7 号 | 冠县第二实验小学东侧、中央储备粮聊城直属库有限公司冠县分公司南侧 | 6,860.00 | 2,377.00 | 3465.01 | 商住 |
| 2022 | 2022-16 号 | 冉子路北侧、清泉路东侧 | 49,203.68 | 14,762.00 | 3000.18 | 商住 |
| | | | 306289.52 | 107006.00 | 3493.62 | |

假设本期债券募集资金投资项目对应的腾空土地,自债券

存续期起开始以商住用途陆续挂牌交易。冠县前后小化片区棚改项目拆迁整理土地 666667.00 平方米，土地出让收益用于偿还前后小化片区棚改项目收益本金及利息,根据冠县近年住宅用地土地出让价格的平均价格 3493.62 元/m²作为当前土地的出让价格，按照每年上涨 4%估算。

2025 年出让住宅用地 206000.00 m²，单价 4250.52 元/m²，土地出让现金流入为 87560.77 万元；2028 年出让住宅用地 150000.00 m²，单价 4781.26 元/m²，土地出让现金流入为 71718.90 万元；2029 年出让住宅用地 150000.00 m²，单价 4972.51 元/m²，土地出让现金流入为 74587.66 万元；2030 年出让住宅用地 160667.70 m²，单价 5171.41 元/m²，土地出让现金流入为 83087.87 万元；综合以上土地出让现金流入总计 316955.20 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括税金及附加。

1、税金及附加

按土地出让政策规定，需要缴纳农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金。

农业土地开发资金=出让土地面积*5 元/平方米；国有土

地收益基金=土地出让现金流入*5%；廉租住房保障资金=（土地出让现金流入-土地收储成本费用）*10%；教育资金=（土地出让现金流入-土地收储成本费用）*10%；；农田水利建设资金=（土地出让现金流入-土地收储成本费用）*10%计提。

见表 3：

| 项目 | 可供出让土地面积 | | | | 合计 |
|----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|----------|
| | 206000 m ² | 150000 m ² | 150000 m ² | 160667.70 m ² | |
| 农业土地开发资金 | 103.00 | 75.00 | 75.00 | 80.33 | 333.33 |
| 国有土地收益基金 | 4378.04 | 3585.95 | 3729.38 | 4154.39 | 15847.76 |
| 廉租住房保障资金 | 437.80 | 717.19 | 1118.81 | 1661.76 | 3935.57 |
| 教育资金 | 437.80 | 717.19 | 1118.81 | 1661.76 | 3935.57 |
| 农田水利建设资金 | 437.80 | 717.19 | 1118.81 | 1661.76 | 3935.57 |
| 合计 | 5794.45 | 5812.51 | 7160.83 | 9220.00 | 27987.79 |

（三）项目资金测算平衡表

表 4 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 | 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 | 316955.20 | | | | | 87560.77 | | | 71718.90 | 74587.66 | 83087.87 | | |
| 经营活动支出 | B | | | | | | | | | | | | | |
| 支付的各项税费 | C | 27987.79 | | | | | 5794.45 | | | 5812.51 | 7160.83 | 9220.00 | | |
| 经营活动现金净流量 | D=A-B-C | 288967.41 | | | | | 81766.32 | | | 65906.39 | 67426.83 | 73867.87 | | |
| 二、投资活动产生的现金 | — | | | | | | | | | | | | | |
| 建设成本支出 | E | 213000.00 | 41230.00 | 64770.00 | 42400.00 | 42800.00 | 21800.00 | | | | | | | |
| 流动资金支出 | F | | | | | | | | | | | | | |
| 投资活动现金净流量 | G=-E-F | -213000.00 | -41230.00 | -64770.00 | -42400.00 | -42800.00 | -21800.00 | | | | | | | |
| 三、融资活动产生的现金 | — | | | | | | | | | | | | | |
| 资本金（自有资金） | H | 42600.00 | 42600.00 | | | | | | | | | | | |
| 专项债券 | I | 170400.00 | 22000.00 | | 21300.00 | 68700.00 | 58400.00 | | | | | | | |
| 银行借款 | J | | | | | | | | | | | | | |
| 偿还债券本金 | K | 170400.00 | | | | | | | | 22000.00 | | 21300.00 | 68700.00 | 58400.00 |
| 偿还银行借款本金 | L | | | | | | | | | | | | | |
| 支付债券利息 | M | 33923.61 | | 695.20 | 695.20 | 1291.19 | 2802.23 | 4846.23 | 4846.23 | 4846.23 | 4151.03 | 4151.03 | 3555.04 | 2044.00 |
| 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 | 69120.39 | 64600.00 | -695.20 | 20604.80 | 67408.81 | 55597.77 | -4846.23 | -4846.23 | -26846.23 | -4151.03 | -25451.03 | -72255.04 | -60444.00 |
| 四、期初现金 | P | 729418.46 | | 23370.00 | -42095.20 | -63890.40 | -39281.59 | 76282.50 | 71436.27 | 66590.04 | 106650.20 | 168926.00 | 217342.84 | 145087.80 |
| 期内现金变动 | Q=P+G+O | 84643.80 | 23370.00 | -65485.20 | -21795.20 | 24608.81 | 115564.09 | -4846.23 | -4846.23 | 39060.16 | 63276.80 | 48416.84 | -72255.04 | -60444.00 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | 814062.26 | 23370.00 | -42095.20 | -63890.40 | -39281.59 | 76282.50 | 71436.27 | 66590.04 | 105650.20 | 168926.00 | 217342.84 | 145087.80 | 84643.80 |

（四）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2021 年 9 月已发行专项债券 22000.00 万元，期限 7 年，利率 3.16%；2023 年 5 月已发行专项债券 15800.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.78%；2023 年 9 月已发行专项债券 14200.00 万元，其中调减 8700.00 万元用于政府性其他项目，因此本测算表按实际到位 5500.00 万元计算利息，债券期限为 7 年，利率为 2.85%；2024 年 1 月已发行专项债券 20700.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.52%；2024 年 5 月已发行专项债券 10000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.37%；2024 年 9 月已发行专项债券 38000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.98%；本期拟发行专项债券 13000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.5%；后期拟发行专项债券 45400.00 万元。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 5 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 | | 22000.00 | | 22000.00 | | | |
| 2022 年 | 22000.00 | | | 22000.00 | 1.98%-3.5% | 695.20 | 695.20 |
| 2023 年 | 22000.00 | 21300.00 | | 43300.00 | 1.98%-3.5% | 695.20 | 695.20 |

| | | | | | | | |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|----------|-----------|
| 2024 年 | 43300.00 | 68700.00 | | 112000.00 | 1.98%-3.5% | 1291.19 | 1291.19 |
| 2025 年 | 112000.00 | 58400.00 | | 170400.00 | 1.98%-3.5% | 2802.23 | 2802.23 |
| 2026 年 | 170400.00 | | | 170400.00 | 1.98%-3.5% | 4846.23 | 4846.23 |
| 2027 年 | 170400.00 | | | 170400.00 | 1.98%-3.5% | 4846.23 | 4846.23 |
| 2028 年 | 170400.00 | | 22000.00 | 148400.00 | 1.98%-3.5% | 4846.23 | 26846.23 |
| 2029 年 | 148400.00 | | | 148400.00 | 1.98%-3.5% | 4151.03 | 4151.03 |
| 2030 年 | 148400.00 | | 21300.00 | 127100.00 | 1.98%-3.5% | 4151.03 | 25451.03 |
| 2031 年 | 127100.00 | | 68700.00 | 58400.00 | 1.98%-3.5% | 3555.04 | 72255.04 |
| 2032 年 | 58400.00 | | 58400.00 | 0.00 | 1.98%-3.5% | 2044.00 | 60444.00 |
| 合计 | | 170400.00 | 170400.00 | | | 33923.61 | 204323.61 |

(五) 本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖情况表 (单位: 万元)

| 融资方式 | 借贷本息支付 | | | 项目净现金流入 |
|---------|-----------|----------|-----------|-----------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 本次发行债券 | 13000.00 | 3185.00 | 16185.00 | 288967.41 |
| 已发行债券 | 112000.00 | 19615.61 | 131615.61 | |
| 后续拟发行债券 | 45400.00 | 11123.00 | 56523.00 | |
| 银行贷款 | | | | |
| 融资合计 | 170400.00 | 33923.61 | 204323.61 | |
| 覆盖倍数 | 1.41 | | | |

本项目可用于资金平衡的息前净现金流入 288967.41 万元,融资本息合计 204323.61 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.41。

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

主要是指项目建设方案和技术选择方面可能存在的风险。房地产建设项目主要的技术风险因素有：对技术发展趋势预测不足，出现了新型替代技术；对技术的适用性、经济性和可靠性分析不足，项目投产后达不到设计能力、质量难以满足使用要求。

工程风险主要包括建设方案、工程地质、施工方案、工期、地震等。存在的各种不确定性给项目带来的风险。工程风险主要来自于以下几方面：施工期间可能出现软弱地层、偏压等不良地质情况造成的风险；施工单位对于施工经验不足可能会带来一定风险；超出设计地震烈度带来施工期间和运营期间的风险；施工建筑材料质量瑕疵可能带来结构安全风险；人为破坏带来的风险。

（二）与项目收益相关的风险

数量达不到预期风险、运营成本增加风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

冠县前后小化片区棚改项目主管部门为冠县国有资产经营公司，项目单位为冠县土发置业有限公司，本次拟申请专项债券 1.30 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

该项目符合国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录(2011 本)（修正）》中“鼓励类”第三十七项“其他服务业”第 1 条“保障性住房建设与管理”，是国家鼓励建设的项目。

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》关于城市棚户区改造提出,2013 年至 2017 年五年改造城市棚户区 800 万户。在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上,各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造,统一纳入城市棚户区改造范围,稳步、有序推进。市、县人民政府应结合当地实际,合理界定城市棚户区具体改造范围。城市棚户区改造可采取拆除新建、改建(扩建、翻建)等多种方式。要加快城镇旧住宅区综合整治,加强环境综合整治和房屋维修改造,完善使用功能和配套设施。在改造中可建设一定数量的租赁型保障房,统筹用于符

合条件的保障家庭。

通过项目的实施，将进一步优化土地利用空间和布局结构，引导住宅向社区集中，充分发挥土地利用的集聚效应，提高土地的利用效益。

城市和国有棚户区居民中低收入家庭比例高，群众要求改造的呼声强烈。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。因此，棚户区改造是一项保障民生、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。

棚户区改造对于落后城区土地利用效率提高、居民居住条件改善、住宅供应增加方面将意义显著，通过棚户区改造可以优化配置土地资源，改棚户、建高楼，提升容积率，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活存量土地，提高土地的使用价值，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力。也将有效缓解部分城市土地紧张、住房供应不足和房价上涨压力。

项目建成后能够为当地经济发展提供有利的土地资源；改造后的棚户区可以带动城市基础设施建设，从而带动周边地块盘活，有利于城市总体规划，改善城市整体形象，提高城市竞

争力，推进城市协调、健康发展。

2、项目实施的公益性

冠县前后小化片区棚改项目总投资 213000.00 万元，建成后可提供建筑面积 345286.40 平方米，项目建设有利于改善棚户区居民的住房条件，提高低收入家庭的生活质量和水平，有利于完善城市基础设施，增加城市服务功能，加快城市化进程，具有显著的经济效益和社会效益。

项目建设地点周围以居民为主，环境状况良好，交通、生活方便，项目投入使用后，仅有生活污水、垃圾及厨房油烟产生，且经过处理都能达标排放，不会对周围环境造成污染。

该项目的建设在改善当地居民住房条件的情况同时，能有效拉动当地消费需求，同时房地产市场关联度大，能带动建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展，为当地社会稳定、经济健康、平稳的发展，做出贡献。

3、项目实施的收益性

本项目专项债券本息优先从土地出让现金流入中偿还，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

该项目并于 2021 年 2 月 9 日取得冠县发改局出具的冠发改审批（2021）6 号《关于冠县土发置业有限公司冠县前后小

化片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》。

5、项目成熟度

目前项目已经完成可行性研究报告编制，项目立项、环评、施工许可等手续，项目资本资金筹措到位，项目列入冠县政府重点工作，前期项目进展顺利。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目所需资金为县财政资金及申请专项债券资金，该项目已列入当地政府工作计划，且政府财政能力可支持本项目的建设。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

收入基期数据的预测参考了周边历史数据以及可研报告数据，项目现金流入及成本预测具有合理性。

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 4 月发行债券资金 13000.00 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

项目组织机构健全，目前已按要求设置专门机构对项目进行管理，分工基本明确。冠县财政局负责预算审核、资金筹集、拨付及监管，各单位职责分工明确，且本项目具有一定的收益，完全可以支持本项目的正常运营及债券本息的支付。

10、绩效目标合理性

《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。

（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288967.41万元，融资本息合计为204323.61万元，项目本息覆盖倍数为1.41，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。

二零二五年四月