

# 德州市平原县白酒厂片区棚户区改造项目 实施方案

项目单位：平原县住房和城乡建设局

主管部门：平原县住房和城乡建设局

财政部门：平原县财政局

2025 年 4 月

## 一、项目基本情况

### 1、项目名称

平原县白酒厂片区棚户区改造项目

### 2、项目单位

项目单位名称：平原县住房和城乡建设局，平原县住房和城乡建设局是县政府主管全县住房和城乡建设工作的职能部门。重点负责全县城市重点项目建设、建筑市场、建筑工程质量和施工安全管理；指导全县小城镇建设、农村住房建设、农村危房和旱厕改造、“气代煤”工作；综合管理全县各类房屋建筑及其附属设施和城市基础设施的建设工程设计规范；承担推进建筑节能、城镇减排的责任

### 3、项目规划审批

2020年3月德州天洁环境影响评价有限公司出具《平原县白酒厂片区棚户区改造项目可行性研究报告》。

2020年4月14日平原县行政审批服务局出具平审批建审(2020)19号关于《平原县住房和城乡建设局平原县白酒厂片区棚户区改造项目可行性研究报告》的批复，同意项目建设。

2019年11月15日印发的德建通〔2019〕113号关于公布2020年德州市城镇棚户区改造公租房保障计划任务的通知，平原县白酒厂片区棚户区改造项目被列入工作清单。

#### 4、项目主要建设内容

该项目占地面积约 116 亩，主要建设 6 栋 23 层、3 栋 17 层、2 栋 15 层及 1 栋 11 层高层住宅楼、2 栋 3 层配套用房等。总建筑面积 223593.71 平方米，其中：地上建筑面积 154427.67 平方米，主要包括住宅楼建筑面积 146956.47 平方米，配套公建建筑面积 3169.99 平方米；地下建筑面积约为 69166.04 平方米，其中地下储藏室建筑面积 14166.04 平方米，地下车库及设备用房建筑面积 46500 平方米，其他地下面积 3500 平方米。规划总户数 1170 套（其中包括 2020 年棚改任务 950 套，2021 年棚改任务 220 套）。

#### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 3 月至 2025 年 7 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）投资估算

#### 1. 编制依据及原则

- （1）国家、省有关法律、法规及相关政策规定要求；
- （2）《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- （3）《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；
- （4）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （5）《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131 号）；
- （6）《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》国发〔2013〕25 号；

- (7) 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 74 号）；
- (8) 《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》；
- (9) 《山东省农村新型社区和新农村发展规划（2014-2030 年）》；
- (10) 《山东省建设社会主义新农村总体规划（2006-2020 年）》；
- (11) 中共山东省委山东省人民政府《关于推进新型城镇化的意见》（鲁发〔2014〕9 号）；
- (12) 山东省委办公厅省政府办公厅《关于加强农村新型社区建设推进城镇化进程的意见》（鲁办发〔2013〕17 号）；
- (13) 山东省委办公厅省政府办公厅《关于转发省住房城乡建设厅等部门〈农村新型社区纳入城镇化管理标准（试行）〉的通知》（鲁厅字〔2013〕27 号）；
- (14) 《山东省农村新型社区建设技术导则（试行）》；
- (15) 《山东省人民政府关于德州市城乡建设用地增减挂钩试点项目区实施规划的批复》（鲁政土字〔2013〕493 号）；
- (16) 《山东省城市房屋拆迁管理条例》；
- (17) 其他相关法律、法规、政策、技术规范与标准等；
- (18) 项目建设单位提供的基础资料；
- (19) 平原县基础资料。

## **（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）发行政府专项债券向社会筹资。

### **2. 资金来源**

平原县白酒厂片区棚户区改造项目总投资为 83,150.00 万元，

项目资本金 20,550.00 万元，其中：项目自有资金为 17,550.00 万元，发行债券用作资本金 3,000.00 万元；已发行专项债券 65,400.00 万元（其中 5,000.00 万元已调整至其他项目，3,000.00 万元用作资本金），本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，后期拟发行专项债券 2,200.00 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	83,150.00	100.00%	
一、资本金	17,550.00	24.71%	
（一）自有资金	17,550.00	21.11%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券	3,000.00	3.61%	
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）	62,600.00	75.29%	
（一）已发行专项债券	57,400.00	69.03%	
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00	3.61%	
（三）后续拟发行专项债券	2,200.00	2.65%	

### 三、项目预期收益、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	2020 年	2021 年	2022 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	120,642.59			
经营活动支出	B	20,478.73			
支付的各项税费	C	-			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	100,163.85	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	83,150.00	1,000.00	18,000.00	9,000.00
流动资金支出	F	-			
投资活动现金净流量	G=-E-F	-83,150.00	-1,000.00	-18,000.00	-9,000.00

三、融资活动产生的现金	—				
资本金（自有资金）	H	17,550.00	2,000.00	1,000.00	1,000.00
专项债券	I	65,600.00		18,200.00	9,400.00
银行借款	J	-			
偿还债券本金	K	65,600.00			
偿还银行借款本金	L	-			
支付债券利息	M	13,179.88			600.48
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	4,370.12	2,000.00	19,200.00	9,799.52
四、期初现金	P	250,616.59		1,000.00	2,200.00
期内现金变动	Q=D+G+O	21,383.97	1,000.00	1,200.00	799.52
五、期末现金	R=P+Q	30,861.97	1,000.00	2,200.00	2,999.52

续表

项目/年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入			42,995.90			
经营活动支出			6,355.20			
支付的各项税费						
经营活动现金净流量	-	-	36,640.70	-	-	-
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出	15,150.00	12,000.00	28,000.00			
流动资金支出						
投资活动现金净流量	-15,150.00	-12,000.00	-28,000.00	-	-	-
三、融资活动产生的现金						
资本金（自有资金）	1,000.00	1,000.00	11,550.00			
专项债券	15,800.00	13,000.00	9,200.00			
银行借款						
偿还债券本金						18,200.00
偿还银行借款本金						
支付债券利息	868.30	1,297.54	1,604.84	1,882.84	1,882.84	1,882.84
支付银行借款利息						
融资活动现金净流量	15,931.70	12,702.46	19,145.16	-1,882.84	-1,882.84	-20,082.84
四、期初现金	2,999.52	3,781.22	4,483.68	32,269.54	30,386.70	28,503.86
期内现金变动	781.70	702.46	27,785.86	-1,882.84	-1,882.84	-20,082.84
五、期末现金	3,781.22	4,483.68	32,269.54	30,386.70	28,503.86	8,421.02

续表

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	77,646.69			
经营活动支出	14,123.54			
支付的各项税费				

经营活动现金净流量	63,523.15	-	-	-
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	9,400.00	15,800.00	13,000.00	9,200.00
偿还银行借款本金				
支付债券利息	1,282.36	1,014.54	585.30	278.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-10,682.36	-16,814.54	-13,585.30	-9,478.00
四、期初现金	8,421.02	61,261.81	44,447.27	30,861.97
期内现金变动	52,840.79	-16,814.54	-13,585.30	-9,478.00
五、期末现金	61,261.81	44,447.27	30,861.97	21,383.97

## （二）应付本息情况

本项目2021年4月已发行棚户区改造专项债券13,200.00万元，利率为3.39%，期限为7年；2021年8月已发行专项债券5,000.00万元，利率为3.06%，期限为7年；2022年1月已发行专项债券7,400.00万元，利率为2.83%，期限为7年；2022年5月已发行专项债券2,000.00万元，利率为2.92%，期限为7年；2023年5月已发行专项债券5,800.00万元，利率为2.78%，期限为7年；2023年8月已发行专项债券10,000.00万元，利率为2.68%，期限为7年；2023年9月已发行专项债券5,000.00万元（其中5,000.00万元已调整至其他项目），利率为2.78%，期限7年；2024年3月已发行专项债券6,000.00万元，利率为2.44%，期限7年；2024年5月已发行专项债券5,000.00万元，利率为2.37%，期限7年；2024年8月已发行专项债券2,000.00万元，利率为2.12%，期限7年；2025

年3月已发行专项债券4,000.00万元（其中3,000.00万元用作资本金），利率为1.75%，期限7年；本次拟发行专项债券3,000.00万元，利率为4%，期限7年；后期拟发行2,200.00万元，共计65,600.00万元，假设续发债券期限7年，利率为4.00%；在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

表3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

年度	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	-	18,200.00	-	18,200.00	1.75%-4.0 0%	-	-
2022	18,200.00	9,400.00		27,600.00	1.75%-4.0 0%	600.48	600.48
2023	27,600.00	15,800.00		43,400.00	1.75%-4.0 0%	868.30	868.30
2024	43,400.00	13,000.00		56,400.00	1.75%-4.0 0%	1,297.54	1,297.54
2025	56,400.00	9,200.00		65,600.00	1.75%-4.0 0%	1,604.84	1,604.84
2026	65,600.00			65,600.00	1.75%-4.0 0%	1,882.84	1,882.84
2027	65,600.00			65,600.00	1.75%-4.0 0%	1,882.84	1,882.84
2028	65,600.00		18,200.00	47,400.00	1.75%-4.0 0%	1,882.84	20,082.84
2029	47,400.00		9,400.00	38,000.00	1.75%-4.0 0%	1,282.36	10,682.36
2030	38,000.00		15,800.00	22,200.00	1.75%-4.0 0%	1,014.54	16,814.54
2031	22,200.00		13,000.00	9,200.00	1.75%-4.0 0%	585.30	13,585.30
2032	9,200.00		9,200.00			278.00	9,478.00
合计		65,600.00	65,600.00		-	13,179.88	78,779.88

### （三）本息覆盖倍数

表4 本息覆盖倍数



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	3,000.00	840.00	3,840.00	100,163.85
已发行债券	60,400.00	11,723.88	72,123.88	
后续拟发行债券	2,200.00	616.00	2,816.00	
银行贷款				
融资合计	65,600.00	13,179.88	78,779.88	
覆盖倍数				1.27

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 100,163.85 万元，融资本息合计 78,779.88 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27。

#### 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《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）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，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

任何建设项目，都应对建设过程中可能产生的风险有充分的估计，投资单位和建设单位都应做出应对的预案准备，采取有力措施进行防范和化解。一般而言，项目的建设风险来自两个方面：

## 1、技术风险

主要指工程建设技术不先进、技术采用不合理引起的工程问题造成的损失。

## 2、工程风险

指工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长所造成的损失。从本项目各项建设内容来看，各建筑单体及其使用用途基本上属通用的民用建筑工程，工程建设无特殊的技术要求；从已知的工程地质勘探结果和邻近场地建设情况看，本项目场址范围无不良地质构造，适合项目各项工程建设。因此，其建设风险较低。

降低项目建设风险的措施是：加强与规划、设计单位联系，降低因双方沟通不及时或不力造成的设计频繁变更；对规划设计方案进行专家评审，及时发现问题；加强项目管理，健全招投标制度，优中选优，精心组织承包方施工；加强与施工承包方的协调沟通，帮助其提高工作效率；加强监理工作；健全工程监督机制与责任机制，杜绝因责任心不强或谋私动机引起的材料不合格现象。

## （二）与项目收益相关的风险

### 1. 市场风险

市场风险主要是项目运营后来自于市场变化的风险。包括市场需求下降、成本上升或价格下跌等因素。这些因素的变化会最终导致项目营运利润下降，从而达不到预期的投资目标。但从本项目财务分析所作现金流量分析、盈亏平衡分析和敏感性分析结果看，项目有较好的财务预期收益率，且有较强的抗风险能力。

从项目本身财务分析结果，结合平原县当地经济发展趋势等多

方面因素分析，项目市场风险较低。

化解可能存在和出现的市场风险的主要措施：

减低运营成本，在保持收入增长的情况下，不断降低项目运营成本费用开支，提高利润水平

## 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、大修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、事前项目绩效评估报告

## （一）项目概况

平原县白酒厂片区棚户区改造项目主管部门为平原县住房和城乡建设局，项目单位为平原县住房和城乡建设局，本次拟申请专项债券 0.3 亿元用于项目建设。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

#### （1）符合国家相关产业政策

为了推动城市棚户区改造及住房回迁安置，国家下发了一系列文件：中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国财政部、中华人民共和国国土资源部、中国人民银行，《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》建保〔2009〕295 号、《中央补助城市棚户区改造专项资金管理办法》、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号文）的通知，财综〔2010〕46 号等。在这些文件中，提出了要

大力加快棚户区改造进度，服务低收入居民，改善城市低收入家庭居住条件，提高生活水平，体现社会主义新中国共同富裕的社会主义好政策。

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。禁止将因城市道路拓展、历史街区保护、文物修缮等带来的房屋拆迁改造项目纳入城市棚户区改造范围。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。

根据国家《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，本项目属于第一类：鼓励类，第四十二项：其他服务业中的第 1 条“保障性住房建设与管理”，项目的建设符合国家产业政策。

## （2）符合国家及山东省国民经济和社会发展规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中指出：基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中指出：强化保障性住房建设。统筹城乡居民住房多样化需求，坚持实物安

置和货币补偿相结合，加快建设公租房、廉租房，加强棚户区、老旧小区和城中村改造，着力解决城镇基本住房问题，逐步实现住房保障制度城镇常住人口全覆盖。坚持政府主导、政策扶持，引导社会参与，通过新建、改建、配建、长期租赁等方式，增加公共租赁住房供应，使其成为保障性住房的主体。完善保障性住房建设、分配、运营、管理制度，强化土地、财税、金融政策支持，严格质量监管。

### （3）符合山东省易地搬迁扶贫安置计划

《山东省“十三五”易地扶贫搬迁规划》提出，在指导思想上，要坚持创新、协调、绿色、开放、共享发展理念，坚持群众自愿、积极稳妥方针，坚持与新型城镇化相结合，加大政府投入力度，创新投融资模式和组织方式，强化搬迁成效监督与考核，确保搬迁贫困人口尽快脱贫。在基本原则，要坚持“政府主导、群众自愿，精确瞄准、创新机制，保障基本、完善配套，省负总责、市县落实”。在主要目标上，山东将在 2016-2017 年基本完成搬迁任务，2018 年全部兜底完成；后两年，巩固提升搬迁扶贫成果，建立长效机制。到 2020 年，实现搬迁对象生产生活条件明显改善，享有便利可及的基本公共服务，收入水平明显上升，迁出区生态环境有效改善，确保与全省人民同步迈入全面小康社会。

该项目作为棚户区改造项目，包含了一部分易地搬迁扶贫安置工作，符合《山东省“十三五”易地扶贫搬迁规划》里面的相关计划要求。

### （4）符合改善居民居住条件和环境的要求

棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。有利于改善困难群

众住房条件，缓解城市内部二元矛盾，提升城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。同时，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，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。

1、进一步改善群众居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐片区。

2、进一步推进德州市城市化发展，增强城市生机与活力，不断提高城市知名度和竞争力。

3、进一步解决棚户区居民生活环境低劣的问题，促进城市的全面和谐发展。

4、进一步深化经济体制改革，集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高居民经济收入。

5、进一步深化社会公共管理体制改革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。

（5）项目建设对带动投资和消费，促进经济社会协调发展都具有重要意义

中央和山东省均把加快保障性安居工程建设作为保增长、保民生、保稳定的重要措施。该项目的实施既可以有力地拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业的发展，为调整产业结构、扩大内需，保增长、解决社会就业与再就业也作出了积极的贡献，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，对推动经济社会协调发展的意义重大。

#### （6）项目建设是节约用地，培育长效城市产业的迫切需要

当前，国家出台了一系列的土地调控政策，提出要大力节约土地等有效资源。启动本项目建设，能盘活片区域存量土地，改旧村，建高楼，提升容积率，实现了土地的节约集约利用。同时，通过该区域土地开发可刺激建筑、现代商贸服务等行业的发展，培育新的经济增长点和新型特色产业。

### 2、项目实施的公益性

#### （1）促进城市经济发展

根据平原县棚户区改造规划要求，近期内将进行本项目实施，通过项目实施进一步改善人民群众生活环境，提升城市形象，推动城市的科学和谐发展，并可充分利用城市土地，优化城市空间布局，加快城市化进程，促进该市经济发展和社会进步。

#### （2）提升城市形象

近年来，平原县在推进城市化、加快房地产开发进程中，建成了一批特色鲜明、设施完善、环境优美的现代化居民住宅小区，对于改善居民居住条件、提升城市形象起到了重要作用。该项目所涉及棚户区严重影响城市景观，影响了土地的再开发利用。在项目区域内，存在大量低矮危旧平房（主房及附属房），因建设时间长、利用率低而破旧不堪，同时由于部分棚户区与主要道路高差达到 1.5 米，在雨季经常因排水不畅而造成内涝，对居民的生活造成极大的影响，该区域的现况，既影响了区内居民的生产、生活，又制约了城市整体环境质量的改善和提升，并影响到区域经济的长远发展。城市作为一个有机整体，各个区域、整体环境必须统筹兼顾、相互协调，才能促进城市形象的提升。

### (3) 扩大就业渠道，容纳劳动力

本项目除满足棚户区改造涉及居民回迁要求，还可带动社区内及周边商业、饮食、文化、娱乐等相关行业增加就业人员。

### (4) 带动当地商业、饮食、文化、娱乐、运输等相关产业发展

通过本项目建设使过去相对分散居住的居民集中社区内，由于人口密度增加，加之腾出土地再新上一些项目增加部分人群，必将增加项目区消费需求，从而带动商业、饮食、文化、娱乐、交通运输等相关产业发展。

## 3、项目实施的收益性

项目建成后净收益 100,163.85，项目本息覆盖倍数为 1.27，可达到收支平衡，因此，本项目是可行的。

## 4、项目合规性

符合国家产业政策。该项目不属于国家发改委《产业结构调整指导目录（2019）》中鼓励类、限制类和淘汰类之列，属于允许类项目，因此该项目的建设符合国家产业政策。

## 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，项目列入临县政府重点工作，项目具备开工条件。

## 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

(1) 收入预测的合理性。本项目收费标准充分参考了当地市场



的承受能力，符合当前平原县土地腾空市场现状。

(2) 成本预测的合理性。本项目充分考虑到当地物价及同类项目的实际运营情况，并参照国家发展改革委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求对项目运行成本费用进行核算，成本的预测较为准确合理。

(3) 收益观测的合理性。本项目严格按照《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）等规定，测算项目收益，收益测算过程例规。本项目在债券存续期限内项目收益能够覆盖本息。

#### 8、债券资金需求合理性

本项目债券属于 2025 年债券申请领域中的“保障性安居工程”类，没有列入“负面清单”，符合本次申请债券的有关规定。

#### 9、项目偿债计划可行和偿债风险点

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。平原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

(1) 绩效目标设定明确。本项目绩效目标设定明确，即通过该项目的实施，提供棚户区基础设施为一体的服务，进一步推进棚户区事业改革发展，满足平原县市场发展的需要。

(2) 与部门长期规划目标、工作目标一致。

该项目优化城镇发展布局推进新型城镇化建设，以城市更新提升城市居住功能，有序推进“城中村”、老旧小区、老旧街区、老旧厂区改造，持续加大城镇棚户区改造工作力度，扎实推进住房保

障体系建设，确保棚户区、危房、城市边界和功能区内村庄全部改造完毕。

（3）项目受益群体定位准确。该项目受益群体定位为平原县的棚户区居民，以及平原县整体经济发展。

（4）绩效目标和指标设置与项目高度相关。该项目绩效目标为进一步推进全县经济发展，满足棚户区居民对居住环境的需要，相关指标设置均与该项目高度相关。

（5）绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。今后一段时间，平原县的住房需求趋势还会进一步加剧，因此，该项目的建设规模充分考虑到这一情况，并留有一定的发展空间。同时本项目需要的资金量比较大，对地方财政有一定的压力，且工期较紧，如期完成具有一定的挑战性。

### （三）评估结论

平原县白酒厂片区棚户区改造项目净收益 100,163.85 万元，项目债券本息合计 78,779.88 万元，本息覆盖倍数为 1.27，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，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。

