

# 2025 年德州市德城区七兴馨园社区安置区项目 实施方案



项目单位：德州市天衢投资建设有限公司

主管部门：德州市德城区天衢街道办事处

财政部门：德城区财政局

2025 年 4 月



## **一、项目基本情况**

### **(一) 项目名称**

七兴馨园社区安置区项目

### **(二) 项目单位**

德州市天衢投资建设有限公司，德州市天衢投资建设有限公司成立于 2009 年 2 月 20 日，注册资金 1000 万元人民币。公司位于德城区湖滨北路天衢工业园管委会院内；主要经营业务：房地产开发（凭资质证在有效期内经营）；房地产销售代理；房地产中介；以自有资金对外投资（不得经营金融、证券、期货、理财、集资、融资等相关业务；未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；物业管理；汽车租赁；企业管理咨询服务；创业指导；新能源技术、节能环保技术、生物技术、新材料技术推广服务；科技中介服务；园林绿化工程、景观工程设计、施工；广告标识标牌设计、制作、安装；建筑材料和装饰材料销售（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）。

### **(三) 项目规划审批**

2017 年 11 月，山东世纪华都工程咨询有限公司对该项目出具了《七兴馨园社区安置区项目可行性研究报告》；2018 年 12 月，该项目取得编号为 2018-371402-47-03-063990 的备案证明；2018 年 6 月 25 日印发的《关于公布 2018 年棚户区改造第二批调整项目的通知》（鲁建住字〔2018〕15 号），七兴馨园社区安置区项目被列入工作清单。

### **(四) 项目主要内容**

2017 年 11 月，山东世纪华都工程咨询有限公司对该项目出具了《七兴馨园社区安置区项目可行性研究报告》；2018 年 12 月，该项目取得编号为 2018-371402-47-03-063990 的备案证明。

## （五）项目建设期限

项目建设周期自 2020 年 4 月至 2025 年 12 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

（1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；

（3）《山东建筑安装工程消耗量定额》；

（4）《山东省建筑工程费用定额》；

（5）德城区关于开发项目当前的各项收费标准，建筑安装工程单位估价表，建筑工程造价有关文件规定，主要建筑材料市场行情，分析、确定该项目的投资费用。

### （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

项目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 14,700.00 万元，项目前期已发行 34,200.00 万元；本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，后续拟发行 18,300.00 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	73,200.00	100.00%	
一、资本金	14,700.00	20.08%	
（一）自有资金	14,700.00	20.08%	
（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）	58,500.00	79.92%	

(一) 已发行专项债券	34,200.00	46.72%	
(二) 本期拟发行专项债券	6,000.00	8.20%	
(三) 后续拟发行专项债券	18,300.00	25.00%	
(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



项目/年度	公式	合计	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	131,214.59						65,607.29
经营活动支出	B	27,285.03						13,642.51
支付的各项税费	C	-						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	103,929.56	-	-	-	-	-	51,964.78
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	60,185.70		20,200.00	5,320.40	10,174.10	4,149.10	20,342.10
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-60,185.70	-	-20,200.00	-5,320.40	-10,174.10	-4,149.10	-20,342.10
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	14,700.00	-		735.00	11,025.00	1,470.00	1,470.00
专项债券	I	52,500.00		20,200.00	6,000.00	-	5,000.00	21,300.00
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	58,500.00						
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	16,028.04		-	679.60	850.90	850.90	957.90
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	-7,328.04	-	20,200.00	6,055.40	10,174.10	5,619.10	21,812.10
四、期初现金	P		-	-	-	735.00	735.00	2,205.00
期内现金变动	Q=D+G+O	36,415.82	-	-	735.00	-	1,470.00	53,434.78
五、期末现金	R=P+Q	36,415.82	-	-	735.00	735.00	2,205.00	55,639.78

续表

项目/年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入					65,607.29	
经营活动支出					13,642.51	
支付的各项税费						
经营活动现金净流量	-	-	-	-	51,964.78	-
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			16,000.00	6,000.00	-	5,000.00
偿还银行借款本金						
支付债券利息	1,986.30	1,986.30	1,986.30	1,470.08	1,298.78	1,298.78
支付银行借款利息						
融资活动现金净流量	-1,986.30	-1,986.30	-17,986.30	-7,470.08	-1,298.78	-6,298.78
四、期初现金	55,639.78	53,653.48	51,667.18	33,680.88	26,210.80	76,876.80
期内现金变动	-1,986.30	-1,986.30	-17,986.30	-7,470.08	50,666.00	-6,298.78
五、期末现金	53,653.48	51,667.18	33,680.88	26,210.80	76,876.80	70,578.02

续表

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入						
经营活动支出						
支付的各项税费						
经营活动现金净流量	-	-	-	-	-	-
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	27,300.00					
偿还银行借款本金						
支付债券利息	1,191.78	163.38	163.38	163.38	163.38	163.38
支付银行借款利息						
融资活动现金净流量	-28,491.78	-163.38	-163.38	-163.38	-163.38	-163.38
四、期初现金	70,578.02	42,086.24	41,922.86	41,759.48	41,596.10	41,432.72
期内现金变动	-28,491.78	-163.38	-163.38	-163.38	-163.38	-163.38
五、期末现金	42,086.24	41,922.86	41,759.48	41,596.10	41,432.72	41,269.34



续表

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入				
经营活动支出				
支付的各项税费				
经营活动现金净流量	-	-	-	-
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				4,200.00
偿还银行借款本金				
支付债券利息	163.38	163.38	163.38	163.38
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-163.38	-163.38	-163.38	-4,363.38
四、期初现金	41,269.34	41,105.96	40,942.58	40,779.20
期内现金变动	-163.38	-163.38	-163.38	-4,363.38
五、期末现金	41,105.96	40,942.58	40,779.20	36,415.82



## （二）应付本息情况

德城区七兴馨园社区安置区项目 2021 年 4 月已发行 3,300.00 万元，期限 7 年，利率 3.39%；2021 年 10 月已发行 11,400.00 万元，期限 7 年，利率 3.19%；调整至本项目 2021 年 11 月已发行 4,200.00 万元，期限 20 年，利率 3.89%；2021 年 11 月已发行 1,300.00 万元，期限 7 年，利率 3.13%；2022 年 1 月已发行 4,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.83%；2022 年 5 月已发行 1,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.92%；2022 年 6 月已发行 1,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.89%；2024 年 4 月已发行 2,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.38%；2024 年 9 月已发行 3,000.00 万元，期限 7 年，利率 1.98%；2025 年 3 月已发行 3,000.00 万元，期限 7 年，利率 1.88%；本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，后续发行 18,300.00 万元。假设本期及后续发行的债券期限为 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。专项债券还本付息情况如下：

表 2 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		20,200.00		20,200.00	1.88-4%		
2022 年	20,200.00	6,000.00		26,200.00	1.88-4%	679.60	679.60
2023 年	26,200.00			26,200.00	1.88-4%	850.90	850.90
2024 年	26,200.00	5,000.00		31,200.00	1.88-4%	850.90	850.90
2025 年	31,200.00	27,300.00		58,500.00	1.88-4%	957.90	957.90
2026 年	58,500.00			58,500.00	1.88-4%	1,986.30	1,986.30
2027 年	58,500.00			58,500.00	1.88-4%	1,986.30	1,986.30
2028 年	58,500.00		16,000.00	42,500.00	1.88-4%	1,986.30	17,986.30
2029 年	42,500.00		6,000.00	36,500.00	1.88-4%	1,470.08	7,470.08
2030 年	36,500.00		-	36,500.00	1.88-4%	1,298.78	1,298.78
2031 年	36,500.00		5,000.00	31,500.00	1.88-4%	1,298.78	6,298.78
2032 年	31,500.00		27,300.00	4,200.00	1.88-4%	1,191.78	28,491.78
2033 年	4,200.00			4,200.00	1.88-4%	163.38	163.38
2034 年	4,200.00			4,200.00	1.88-4%	163.38	163.38
2035 年	4,200.00			4,200.00	1.88-4%	163.38	163.38
2036 年	4,200.00			4,200.00	1.88-4%	163.38	163.38
2037 年	4,200.00			4,200.00	1.88-4%	163.38	163.38
2038 年	4,200.00			4,200.00	1.88-4%	163.38	163.38
2039 年	4,200.00			4,200.00	1.88-4%	163.38	163.38
2040 年	4,200.00			4,200.00	1.88-4%	163.38	163.38

2041 年	4,200.00		4,200.00	-	1.88-4%	163.38	4,363.38
合计		58,500.00	58,500.00			16,028.04	74,528.04

### (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 103,929.56 万元，融资本息合计 74,528.04 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.39。

## 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

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作出应对的预案准备，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，杜绝因责任心补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，结合德城区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：

1) 建立一支强有力的营销队伍，在继续稳定现有客户群的基础上，努力拓展新的业务领域和客户；

2) 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

德城区七兴馨园社区安置区项目主管部门为德州市德城区天衢街道办事处，项目单位为德州市天衢投资建设有限公司，本次拟申请专项债券 0.60 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、山东省及德州市发展规划

①《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》第三十四章“建设和谐宜居城市”第三节“加快城镇棚户区和危房改造”提出基本完成城



镇棚户区 and 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。

第三十五章“健全住房供应体系”第二节“促进房地产市场健康发展”中指出：优化住房供给结构，促进市场供需平衡，保持房地产市场平稳运行。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模。在商品房库存较大地区，稳步化解房地产库存，扩大住房有效需求，提高棚户区改造货币化安置比例。

②《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》第四十九章“完善社会保障制度”中提出：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《德州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》第二十七章“完善城乡社会保障体系”中提出：强化保障性住房建设。加快保障性安居工程建设，加大棚户区、城中村、“三无小区”和农村危房改造力度，着力解决城镇基本住房和农村住房安全问题。适应新型城镇化发展需要，逐步实现住房保障制度城镇常住人口全覆盖。制定适合农业转移人口特点的住房公积金缴存和使用办法，增强农业转移人口购房能力。鼓励农业转移人口集中的开发区和产业园区配套规划建设农民工公寓。“十三五”期间，新增公租房 3000 套、完成棚户区改造 4.2 万户，实施农村危房改造 1.2 万户。

④《德州市德城区国民经济和社会发展第十三个五年（2016—2020 年）规划纲要》中第“四、坚持城乡一体发展，推进以人为核心的新型城镇化”提出：提升核心城区综合功能。其中包括加快棚户区、城中村和城区老工业企业搬迁改造，推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，全面改善人居环境。。

(2) 该项目的建设符合改善居民居住条件和居住环境的要求



①该项目的建设可以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,积极建设文明和谐社区。

②该项目的建设可以进一步增强棚户区生机与活力,不断提高棚户区的知名度和竞争力。

③该项目的建设可以进一步解决棚户区居民生活环境低劣的问题,促进城市和区域的全面和谐发展。

④该项目的建设可以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该项目的建设可以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。。

#### (3) 该项目的建设是完善城市功能、推进城镇化进程的客观要求

棚户区安全隐患突出,影响群众生命财产安全,与城市现代化建设很不协调。实施棚户区改造,完善配套市政设施和公共服务设施,有利于改善城市环境,增强城市承载能力,提升城市品位;有利于优化土地资源配置和集约利用土地,加快推进城镇化进程;可以改变城市基础设施条件,完善城市功能,改善地区原先落后的环境面貌,提升文明和谐社区的创建水平。

#### (4) 该项目的建设是落实房地产市场宏观调控政策的有效途径

棚户区改造建设的安置用房,多是小户型、低价位的普通住房,而且供应对象基本上是回迁的、最需要住房的低收入家庭。推进棚户区改造,直接增加住房有效供应,有利于改善住房供应结构、缓解住房供需矛盾,稳定住房价格。

#### (5) 项目建设是促进社会协调发展、维护社会和谐稳定的有效途径

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。通过棚户区改造,能够使多数普通群众告别棚户区后搬迁上楼,可以起到稳定民心的积极作用。

综上所述,该项目符合国家和地方的发展规划,符合社会主义制度下新时代的要求,能够有效加快改善项目区居民住房条件和生活环境,促进经济平稳较快

增长,促进社会和谐稳定。同时该项目的实施可以腾出部分土地,为当地工农业可持续发展提供宝贵的土地资源,为增加居民收入拓展更大空间。该项目的实施具有一定的现实意义和社会效益,项目的实施是必要的。

## 2、项目实施的公益性

本项目的建设可进一步改善人民群众的生活环境,推动项目区科学和谐发展,合理利用土地,优化空间布局,促进全市经济发展和社会进步,其经济效益和社会效益十分显著,主要表现在:

### ①促进城市经济发展

根据德州市棚户区改造规划要求,近期内将进行本项目建设,通过项目建设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

### ②提升城市形象

近年来,德州市在推进城市化、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

项目经营性收入来源于腾空土地销售收入。项目有明确的收入来源，具备一定的收益性。

### 4、项目投资建设合规性

2018年12月，该项目取得编号为2018-371402-47-03-063990的备案证明。

### 5、项目成熟度

2017年11月，山东世纪华都工程咨询有限公司对该项目出具了《七兴馨园社区安置区项目可行性研究报告》；2018年12月，该项目取得编号为2018-371402-47-03-063990的备案证明；2018年6月25日印发的《关于公布2018年棚户区改造第二批调整项目的通知》（鲁建住字〔2018〕15号），七兴馨园社区安置区项目被列入工作清单。

### 6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资为73,200.00万元，考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，拟申请58,500.00万元专项债券，其余资金自筹。

项目建设单位是德州市天衢投资建设有限公司，是德州市德城区天衢街道办事处社区建设服务中心投资设立，可以为本项目资金需求提供保障。

### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目预期收入主要来源于腾空土地销售收入，项目总收入可达131,214.59万元，本项目主要为财务费用支出，政府专项债券利息支出共计74,528.04万元，大于项目基准收益率，符合运行标准，因此，从项目收入、成本、收益预测角度来看，本项目具备可行性

### 8、债券资金需求合理性

项目总投资为73,200.00万元，拟申请58,500.00万元专项债券。通过对项目收入的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为103,929.56，融资本息合计为74,973.24万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.39倍，债券资金需求较为合理。

### 9、项目偿债计划可行和偿债风险点

项目总投资为73,200.00万元，拟申请58,500.00万元专项债券，用以项目

建设，使用年限为7年，年利率4.00%，每年付息一次，到期一次偿还本金。根据项目财务估算，项目有明确的收益来源，价格合理，营业收入稳定，项目具备较强的偿债能力。

项目运营过程中影响项目收益和偿债能力的因素主要有房价、地价下跌和房地产市场饱和。应对措施：①积极协调县政府、财政部门、价格部门、住建部门针对德城区房地产价格水平进行协商，确定合理的价格水平；②积极与地方政府协商，推进招商引资相关政策，提高德城区土地出让价格；③加强成本控制，有效降低经营管理的成本，提升收益率。

#### 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，满足德城区市场发展的需要。

（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德城区的棚户区居民，以及德城区整体经济发展。

（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，德城区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。

#### 11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

建议设立指向明确、合理可行、细化量化的绩效目标，围绕绩效目标制定具体工作计划，合理安排人员、资金，发挥绩效目标的导向作用，待项目建成后对



绩效目标实现程度进行客观全面的衡量和评价。使得政府部门清楚掌握项目建设实际效果，发现其决策弊端，进而后续做出更加科学合理的规划设计，充分发挥执政效能，取得人民群众的信任和肯定。

### （三）评估结论

德城区七兴馨园社区安置区项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 103,929.56 万元，融资本息合计为 74,528.04 万元，项目本息覆盖倍数为 1.39 倍，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。