

德州市临邑县老车站北片区棚户区改造项目实施方案

项目单位：临邑县城市建设综合开发有限责任公司

主管部门：临邑县住房和城乡建设局

财政部门：临邑县财政局

2026 年 8 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

临邑县老车站北片区棚户区改造项目

(二) 立项单位

临邑县城市建设综合开发有限责任公司

项目单位简介: 临邑县城市建设综合开发有限责任公司成立于 2001 年 07 月 13 日, 注册地位于临邑县住房和城乡建设局建筑工程质量检测站三楼(临邑县妇幼保健院北邻), 法定代表人为张艳华。经营范围包括房屋建筑安装工程施工, 建筑装饰装修工程, 钢结构工程, 土石方工程, 建筑防水工程, 铝合金、塑钢门窗、木门窗制作安装工程, 起重设备安装工程, 房地产开发, 物业管理, 市政建设, 新农村建设, 旧城改造, 示范镇建设, 保障性住房建设。

(三) 项目规划审批

2022 年 7 月 19 日, 取得山东省建设项目备案证明, 项目代码 2207-371424-89-01-666755。

(四) 项目规模与主要内容

临邑县老车站北片区棚户区改造项目, 拆迁范围为临邑县广场大街以南, 迎宾南路以东, 洛源路以西。项目新建安置房共 354 套, 安置户数 220 户, 建设道路、供暖、供水、供电、供气等配套基础设施, 建设完成后将形成统一规划、环境优美

的大社区，约安置容纳人口 1239 人。

（五）项目建设期限

本项目建设期为 2023 年 1 月至 2027 年 12 月。临邑县老车站北片区棚户区改造项目部分楼主体已封顶，部分楼进行装饰阶段施工，部分车库主体已完成，目前项目已完成约总工程量的 52%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《中华人民共和国预算法》
- 2、《中华人民共和国证券法》
- 3、国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
- 4、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）
- 5、《山东省财政厅山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财预〔2022〕71 号）
- 6、财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见（财库〔2019〕23 号）
- 7、《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）

- 8、《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号文);
- 9、《关于梳理 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》
的通知》(鲁财预〔2021〕50号)

(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

本项目总投资为 30,798.00 万元, 其中, 项目单位自有资金 8,198.00 万元, 政府专项债券 22,600.00 万元, 前期已发行 19,200.00 万元, 本期拟发行专项债券 1,000.00 万元, 后续发行 2,400.00 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	30,798.00	100.00%	
一、资本金	8,198.00	26.62%	
(一) 自有资金	8,198.00	26.62%	
(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）	22,600.00	73.38%	
（一）已发行专项债券	19,200.00	62.34%	
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00	3.25%	
（三）后续拟发行专项债券	2,400.00	7.79%	
（四）银行融资			

3.项目总投资、资本金到位情况

本项目估算总投资 30,798.00 万元，其中，项目单位自有资金 8,198.00 万元，已全部到位。

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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	40,608.46	15,357.23	-	-	-	-
经营活动支出	B	7,335.64	2,774.18	-	-	-	-
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	33,272.82	12,583.05	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	30,798.00	5,175.60	5,175.60	7,700.00	10,800.00	1,946.80
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-30,798.00	-5,175.60	-5,175.60	-7,700.00	-10,800.00	-1,946.80
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	8,198.00	4,000.00	4,198.00	-	-	-
专项债券	I	22,600.00	5,000.00	3,000.00	6,200.00	8,400.00	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	22,600.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	3,764.32	-	139.00	202.30	313.56	537.76
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	4,433.68	9,000.00	7,059.00	5,997.70	8,086.44	-537.76
四、期初现金	P		-	16,407.45	18,290.85	16,588.55	13,874.99
期内现金变动	Q=D+G+O	4,777.15	16,407.45	1,883.40	-1,702.30	-2,713.56	-2,484.56
五、期末现金	R=P+Q	4,777.15	16,407.45	18,290.85	16,588.55	13,874.99	11,390.43

(续上表)

项目/年度	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	-	-		25,251.23	-	-
经营活动支出	-	-		4,561.46		
支付的各项税费	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	-	-	-	20,689.77	-	-
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	-	-	5,000.00	3,000.00	6,200.00	8,400.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	537.76	537.76	537.76	398.76	335.46	224.20
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-537.76	-537.76	-5,537.76	-3,398.76	-6,535.46	-8,624.20
四、期初现金	11,390.43	10,852.67	10,314.91	4,777.15	22,068.16	15,532.70
期内现金变动	-537.76	-537.76	-5,537.76	17,291.01	-6,535.46	-8,624.20
五、期末现金	10,852.67	10,314.91	4,777.15	22,068.16	15,532.70	6,908.50

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2023 年 9 月已发行专项债券 5,000.00 万元，利率为 2.78%，期限为 7 年，2024 年 10 月已发行专项债券 3,000.00 万元，利率为 2.11%，期限为 7 年，2025 年 3 月已发行专项债券 5,000.00 万元，利率为 1.75%，期限为 7 年，2025 年 9 月已发行专项债券 1,200.00 万元，利率为 1.98%，期限为 7 年，2026 年 1 月已发行专项债券 1,000.00 万元，利率为 1.85%，期限为 7 年，2026 年 1 月已发行专项债券 1,000.00 万元，利率为 1.74%，期限为 7 年，2026 年 3 月已发行专项债券 1,000.00 万元，利率为 1.77%，期限为 7 年，2026 年 4 月已发行专项债券 1,000.00 万元，利率为 1.73%，期限为 7 年，本次拟发行 1,000.00 万元，剩余额度 2,400.00 万元假设于 2026 年发行完毕。假设利率为 4%，期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。综述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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023		5,000.00		5,000.00	2.78%-4%		
2024	5,000.00	3,000.00		8,000.00	2.78%-4%	139.00	139.00
2025	8,000.00	6,200.00		14,200.00	1.73%-4%	202.30	202.30
2026	14,200.00	8,400.00		22,600.00	1.73%-4%	313.56	313.56
2027	22,600.00			21,600.00	1.73%-4%	537.76	537.76
2028	22,600.00			21,600.00	1.73%-4%	537.76	537.76

2029	22,600.00			21,600.00	1.73%-4%	537.76	537.76
2030	22,600.00		5,000.00	17,600.00	1.73%-4%	537.76	5,537.76
2031	17,600.00		3,000.00	14,600.00	1.73%-4%	398.76	3,398.76
2032	14,600.00		6,200.00	8,400.00	1.73%-4%	335.46	6,535.46
2033	8,400.00		8,400.00		1.73%-4%	224.20	8,624.20
合计	-	22,600.00	22,600.00	-		3,764.32	26,364.32

（五）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 33,272.82 万元，融资本息合计 26,364.32 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26。

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、建设过程中风险

（1）工程具体实施过程中的工程地质条件、水文条件与预测时的条件发生重大变化，从而导致工程量大量增加，或工

期大大延长。由此投资额度的超支导致项目失去进入经营的最佳时期，从而不能实现预期的效益。

（2）项目可能造成环境破坏的风险

本工程施工期可能会对当地的生态环境造成一定程度的影响。项目在建设期间可能对环境产生的影响包括施工噪声、粉尘、废弃土石方、生态破坏的影响等，项目在运营期间可能对环境产生的影响主要包括汽车尾气、粉尘、噪声、事故风险等对环境的影响。

（3）群众对生活环境变化的不适风险

本工程建设生产期间，项目驻地大批施工队伍进驻，施工车辆进出等将打破当地居民的生存状态，使得村民与外界的联系更加紧密，并在一定程度上受到外界的干扰，从而造成村民内心的不安与担忧。

2.应对措施

根据对项目可能诱发的风险及其评价，应采取了下述风险防范措施。

（1）公开通报本工程项目建设标准；介绍项目开工建设及以后运行生产对居民的影响；解答居民对项目的疑问及听取居民的建议，做到人人知情、事事无疑问。

（2）深化各阶段设计方案，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案变更而拖延工期或造成报废工程；

(3) 选择有较好施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工队伍，确保工程的质量与进度，通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范施工合同。做好应急预案。

(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，项目收益对收费标准和运营负荷较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，出租率减少或者收费标准降低，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、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。

3.偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自建设项目运营收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但未来运营收益的实现易受项目实施进度等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

临邑县老车站北片区棚户区改造项目实施单位临邑县城市建设综合开发有限责任公司，项目总投资为 30,798.00 万元，本次拟申请专项债券 1,000.00 万元用于本项目建设，发债年限为 7 年。

（二）项目绩效目标

1、总体绩效目标

全面完成老车站北片区棚户区改造，高标准建成 354 套安置房及完善的市政基础设施，确保 220 户居民（约 1239 人）顺利回迁。项目将打造一个“规划统一、品质优良、环境宜居、设施完备”的现代化新型社区，根本性改善原住户的居住条件与生活品质，完美兑现民生承诺，提升城市形象与土地价值。

2、2026 年项目绩效目标

（一）建设内容

主体结构全面收官：完成所有剩余楼栋及地下车库的主体结构施工，实现项目主体结构 100%封顶。

装饰装修工程大规模展开：全面开展室内抹灰、外墙保温、门窗安装及公区装修工作，完成总量的 70%以上。

安装工程全面介入：完成室内水电管线敷设，启动消防、暖通、电梯等设备安装。

室外及配套工程同步推进：启动小区内道路路基、地下综

合管网（供水、排水、供电、燃气、供暖、通信）的铺设工作。

（二）产出指标

（1）项目总体形象进度完成率：≥80%

（2）所有楼栋及车库主体结构封顶率：100%

（3）室内外装饰装修工程完成率：≥70%

（4）室内水电管线敷设完成率：≥90%。

（三）效益指标

社会效益：项目规模化建筑群主体完工，形成显著的实物工作量，增强政府对粮食安全保障能力的信心。坚实的土建主体是未来实现绿色、智能储粮功能的根本载体。

管理效益：建立项目建设全过程跟踪管理机制，实现资金专款专用，建设进度符合计划要求，无重大质量与安全问题。

财务效益：当年完成投资 10,800.00 万元，资金到位率 100%，融资成本控制在预算范围内，无资金挪用、闲置情况。

（三）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）该项目符合国家产业政策要求

本项目符合国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中，鼓励类第四十二条“其他服务业”第一项“1 保障性住房建设与管理”、第四项“城乡社区基础服务设施及综合服务网点建设”，是当前国家重点鼓励发展的产业。

（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》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”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。”。

（3）符合当地国民经济和社会发展规划

《德州市 2016 年国民经济和社会发展规划》中提出，通过政府购买存量房和发放补贴推进住房保障，确保完成棚户区改造 16490 户，力争货币化安置比例达到 50%；改善住房供给结构，鼓励房地产企业兼并重组、战略合作，发展旅游、养老、医疗等跨界地产；积极稳妥开展农村宅基地货币化补偿、“两权两换”“房票安置”等试点，鼓励农民进城买房。

棚户区大都是基础设施严重不配套的平房、简易房、危险房集中区域，建设年代久远，房屋破旧，低矮潮湿，拥挤不堪，环境脏乱，排水不畅，安全隐患大，居民生活极为不便，加快改造刻不容缓。实施棚户区改造还有利于改善城市面貌，提高城市品位，使基础设施更加完备，城市整体功能进一步完善，也会使城市土地实现集约高效利用。同时，有利于增强城市吸

引力，提高城市综合实力、核心竞争力。

（4）是有效扩大内需的客观需要

项目建设涉及的消费领域广大，在项目建设过程中，政府的一定量投资，就能带动多倍的人民群众投资和其他社会资金的投入，产生巨大的投资拉动效应，带动钢铁、水泥、玻璃、煤炭、建材等一系列产业的振兴，以及家电、运输、通讯等行业的繁荣。此外，项目的建设能够同时拉动文化、卫生、教育以及家电等消费需求。

（5）项目的建设是提升城市形象的迫切要求

项目周边水电、交通、环卫等公共设施不够完善，给当地居民带来了许多不便：一是雨季淹水严重。由于自然村与周边的道路地势高低不一、下水道水平不一、管径不一，造成排水不畅，雨季处于低洼地的居民首先淹水，甚至还造成厕所粪便倒灌。二是道路标准低。区域内的道路与周边道路标准不统一，既狭窄、路面又不平整，经常引发交通堵塞。特别在发生火灾险情和重病救护时，影响急救、抢险车辆的通行。

房屋在高矮、新旧、外形、用材，以及前后排列、朝向等方面非常杂乱，特别是违章搭建情况非常严重。区域内基本没有绿化和休闲场所，不是狭窄的道路，就是拥挤的房屋，居民们房前、屋后见空建房，房屋建筑面积在不断延伸。居民们有一些边角地或耕种菜地或辟为露天粪坑；生活垃圾清倒不规

范、不及时；房屋密度大，采光和通风性能很差。

由于房屋无序建设，使该区域的给水、排水、道路等基础设施遭到了不同程度的损坏，使本来质量低劣的房屋，更加无法居住，给居民的生产、生活造成严重的影响。

该区域严重影响城市景观。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。鉴于以上情况，市政府为提高居民生活质量，美化城市环境，决定对该区域进行改造。

2、项目实施的公益性

（1）改善农村环境质量

目前城市主要街路和中心地区的城市环境大为改善，市容环境整洁干净。但村庄的住宅建设以自发性为主，建筑缺乏统一规划，建筑质量参差不齐，村庄用地没有得到合理的安排，建设用地浪费，道路未形成系统，道路尘土飞扬、下雨泥泞不堪，垃圾遍地、污水横流，严重威胁生活在这里的群众的身体健康，必须通过大规模改造来改善农村环境。

（2）促进城市经济发展

根据城市规划要求，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社会进步。

（3）提升城市形象

项目周边的水电、交通、环卫等公共设施不够完善，给当地居民带来了许多不便：一是雨季淹水严重。由于自然村与周边的道路地势高低不一、下水道水平不一、管径不一，造成排水不畅，雨季处于低洼地的居民首先淹水，甚至还造成厕所粪便倒灌。二是道路标准低。区域内的道路与周边道路标准不统一，既狭窄、路面又不平整，经常引发交通堵塞。特别在发生火灾险情和重病救护时，影响急救、抢险车辆的通行。

房屋在高矮、新旧、外形、用材，以及前后排列、朝向等方面非常杂乱，特别是违章搭建情况非常严重。区域内基本没有绿化和休闲场所，不是狭窄的道路，就是拥挤的房屋，居民们房前、屋后见空建房，房屋建筑面积在不断延伸。居民们在一些边角地或耕种菜地或辟为露天粪坑；生活垃圾清倒不规范、不及时；房屋密度大，采光和通风性能很差。

由于房屋无序建设，使该区域的给水、排水、道路等基础设施遭到了不同程度的损坏，使本来质量低劣的房屋，更加无法居住，给居民的生产、生活造成严重的影响。

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。

（4）扩大就业渠道，容纳劳动力

本项目除满足居民回迁要求，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。

（5）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

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，本项目主要收入来源于租赁现金流入，项目具有较好的盈利能力。项目计算期内各年现金流入均大于现金流出，具备较好的财务生存能力。

4、项目投资合规性

经通过专业机构对包含固定资产费用、无形资产费用、其它资产费用和预备费进行估算，项目总投资 30,798.00 万元，

相关费用主要测算依据德州市最新一期市场预算价格，国家现行投资估算的有关规定、等投资估算有关数据及现行建筑工程投资估算的有关规定和项目单位提供的有关资料等。

经专家论证，临邑县老车站北片区棚户区改造项目投资估算依据、编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

5、项目成熟度

2022年7月19日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2207-371424-89-01-666755。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 30,798.00 万元，项目资金来源计划采用项目单位资本金投入 8,198.00 万元（占总投资比例 26.62%），发行专项债 22,600.00 万元（占总投资比例 73.38%），目前项目建设的前期工作正在进行。资金比例合理，到位基本有保障。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）现金流入预测的合理性。本项目收费标准充分参考了当地市场的承受能力，符合当前临邑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

本项目总投资 30,798.00 万元,建设期拟发行地方政府专项债券 22,600.00 万元,占比 73.38%;项目单位自筹资本金 8,198.00 万元,占比 26.62%;满足项目资本金不低于 20%的要求。

项目通过发债解决建设资金缺口基本合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 项目偿债计划可行性

项目本次计划发行专项债 1,000.00 万元,债券票面利率 4%。债券发行期限 7 年,项目债券本金到期一次性偿还,债券存续期内每半年支付一次债券利息。

2 偿债风险点及应对措施:

(1) 健全的治理机制和组织管理体系是偿付本期债券的制度和组织保障。

严格遵守国家有关规定,形成了各有分工、相互。配合、互相制约、互相监督的统一运作模式,保证了各项工作的安全、稳健、高效运行。

(2) 完善的风险管理体系是偿付本期债券的根本保障

实行操作风险管理的原则，推行条线管理和报告制度，借助风险提示、风险报告和预案演练等工具，对风险实行专业化、条线化管理，并与本级负责制度相结合，由操作风险管理员定期巡视条线的合规管理情况。

10、绩效目标合理性

本项目绩效目标拟设置建设规模、建设投资、工程质量、建设工期、运营收入、运营成本、利润、生态环境保护、拉动效益、社会就业、社会公众满意度、服务对象满意度等指标，指标设置符合财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）文件的规定。

（四）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33,272.82万元，融资本息合计26,364.32万元，项目本息覆盖倍数为1.26，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。