

德州市临邑县邢侗公园东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

二〇二六年八月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

临邑县邢侗公园东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，建筑装修装饰工程，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 2207-371424-89-01-509826。

(四) 项目规模与主要建设内容

本项目为安置项目位于洛源路以东，东岳路以西，广场大街以北，迎曦大街以南。主要建设内容包括 38 栋-2+18F 高层住宅建筑，1 栋-2+17F 高层住宅、1 栋 3F 幼儿园以及其他配套设施建筑等，总占地面积 151361.95 m²（约 227.04 亩），总建筑面积 411030 m²，其中：地上建筑面积 294730 m²，包括住宅建筑面积 284100 m²，幼儿园面积 6130 m²，其他配套设施建筑面积 4500 m²；地下建筑面积 116300 m²，包括储藏室建筑面积 31800 m²，车库建筑面积 84500 m²。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2023 年 5 月至 2027 年 12 月。项目目前已完成住宅单体主体封顶，装饰装修、外墙施工中，建设进度达 75%。

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、《山东省建设工程概算定额》；
- 4、参考财政部《关于印发<基本建设财务管理规定>的通知》（财建[2002]394号）；
- 5、参考国家发展改革委、建设部《关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》（发改价格[2007]670号）；
- 6、参考山东省物价局等转发国家计委《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》的通知（鲁价费发[1999]367号）；
- 7、参考国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格[2002]10号）；
- 8、参考山东省物价局、山东省建设厅《关于新增建设工程造价咨询服务项目收费标准的通知》（鲁价费发[2004]239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

本项目估算总投资 230,724.00 万元，其中，项目单位自有资金 57,724.00 万元，已发行专项债券 122,100.00 万元，本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，后续拟发行专项债券 44,900.00 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	230,724.00	100.00%	
一、资本金	57,724.00	25.02%	
（一）自有资金	57,724.00	25.02%	
（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）	173,000.00	74.98%	
（一）已发行专项债券	122,100.00	52.92%	
（二）本期拟发行专项债券	6,000.00	2.60%	
（三）后续拟发行专项债券	44,900.00	19.46%	
（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 230,724.00 万元，其中资本金 57,724.00 万元，已到位 57,724.00 万元。

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 项目资金平衡测算表 (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	300,051.92	80,000.14				
经营活动支出	B	42,024.65	8,592.72				
支付的各项税费	C	1,433.14					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	256,594.13	71,407.42	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	219,194.00	32,800.00	57,300.00	46,724.00	78,900.00	3,470.00
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-219,194.00	-32,800.00	-57,300.00	-46,724.00	-78,900.00	-3,470.00
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	57,724.00	20,000.00	20,000.00	17,724.00		-
专项债券	I	173,000.00	17,800.00	42,300.00	34,000.00	78,900.00	
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	173,000.00					
偿还银行借款本金	L	-					
支付债券利息	M	31,955.35		494.84	1,440.95	2,030.35	4,565.05
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	25,768.65	37,800.00	61,805.16	50,283.05	76,869.65	-4,565.05
四、期初现金	P		-	76,407.42	80,912.58	84,471.63	82,441.28
期内现金变动	Q=D+G+O	63,168.78	76,407.42	4,505.16	3,559.05	-2,030.35	-8,035.05
五、期末现金	R=P+Q	63,168.78	76,407.42	80,912.58	84,471.63	82,441.28	74,406.23

续：表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	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	8,678.48	8,678.48	202,694.83			
经营活动支出	B			33,431.93			
支付的各项税费	C	716.57	716.57				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,961.90	7,961.90	169,262.90	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K			17,800.00	42,300.00	34,000.00	78,900.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	4,565.05	4,565.05	4,565.05	4,070.21	3,124.10	2,534.70
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	-4,565.05	-4,565.05	-22,365.05	-46,370.21	-37,124.10	-81,434.70
四、期初现金	P	74,406.23	77,803.09	81,199.94	228,097.79	181,727.58	144,603.48
期内现金变动	Q=D+G+O	3,396.85	3,396.85	146,897.85	-46,370.21	-37,124.10	-81,434.70
五、期末现金	R=P+Q	77,803.09	81,199.94	228,097.79	181,727.58	144,603.48	63,168.78

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2023 年 5 月已发行专项债券 7,200.00 万元，期限为 7 年，利率为 2.78%；2023 年 9 月已发行专项债券 10,600.00 万元，期限为 7 年，利率为 2.78%；2024 年 2 月已发行专项债券 9,800.00 万元，期限为 7 年，利率为 2.52%；2024 年 4 月已发行专项债券 4,000.00 万元，期限为 7 年，利率为 2.38%；2024 年 5 月已发行专项债券 9,000.00 万元，期限为 7 年，利率为 2.37%；2024 年 9 月已发行专项债券 16,000.00 万元，期限为 7 年，利率为 1.98%；2024 年 10 月已发行专项债券 3,500.00 万元，期限为 7 年，利率为 2.11%；2025 年 3 月已发行专项债券 26,000.00 万元，期限为 7 年，利率为 1.75%；2025 年 7 月已发行专项债券 8,000.00 万元，期限为 7 年，利率为 1.68%；2026 年 1 月 5 日已发行专项债券 10,000.00 万元，期限为 7 年，利率为 1.85%；2026 年 1 月 30 日已发行专项债券 3,000.00 万元，期限为 7 年，利率为 1.74%；2026 年 3 月 3 日已发行专项债券 5,000.00 万元，期限为 7 年，利率为 1.77%；2026 年 4 月已发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.73%；本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%；后续拟发行专项债券 44,900.00 万元，假设债券期限为 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。

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 年		17,800.00		17,800.00	2.78%		-

2024 年	17,800.00	42,300.00		60,100.00	1.98%~2.78%	494.84	494.84
2025 年	60,100.00	34,000.00		94,100.00	1.68%~2.78%	1,440.95	1,440.95
2026 年	94,100.00	78,900.00		173,000.00	1.68%~4.00%	2,030.35	2,030.35
2027 年	173,000.00			173,000.00	1.68%~4.00%	4,565.05	4,565.05
2028 年	173,000.00			173,000.00	1.68%~4.00%	4,565.05	4,565.05
2029 年	173,000.00			173,000.00	1.68%~4.00%	4,565.05	4,565.05
2030 年	173,000.00		17,800.00	155,200.00	1.68%~4.00%	4,565.05	22,365.05
2031 年	155,200.00		42,300.00	112,900.00	1.68%~4.00%	4,070.21	46,370.21
2032 年	112,900.00		34,000.00	78,900.00	1.68%~4.00%	3,124.10	37,124.10
2033 年	78,900.00		78,900.00	-	1.73%~4.00%	2,534.70	81,434.70
合计		173,000.00	173,000.00			31,955.35	204,955.35

（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 256,594.13 万元，融资本息合计 204,955.35 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.25。

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。

（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。

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、项目绩效情况

（一）项目概况

临邑县邢侗公园东片区棚户区改造项目，主管部门为临邑县住房和城乡建设局，项目单位为临邑县城市建设综合开发有限责任公司，本次拟申请专项债券 0.60 亿元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

产出指标：

1、产出数量指标：建设 38 栋-2+18F 高层住宅建筑，1 栋-2+17F 高层住宅、1 栋 3F 幼儿园以及其他配套设施建筑等。

2、产出质量指标：工程审核程序到位率 100%；项目及时验收，质量验收合格率 100%；施工期间做好安全防护措施，施工安全保障率 100%。

3、产出进度指标：预计工期为 2023 年 5 月至 2027 年 12 月。工作达标率=100%。

4、产出成本指标：合理安排预算支出，项目总投资控制在 230,724.00 万元，成本节约率 $\geq 0\%$ 。

效益指标：

1、经济效益指标：项目建成后，可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 256,594.13 万元。

2、服务对象满意度指标：通过调查，使项目周边居民对工程进度、工程质量及使用满意度达到 90%以上。

2026 年项目绩效目标为：项目主体装饰装修阶段，车库现阶段开挖中，9 月底车库主体封顶，进入装饰装修阶段。

（三）事前绩效评估内容

1、项目实施的必要性

（1）该项目符合国家产业政策要求

本项目为安置住房建设项目，符合国家发展改革委《产业结构调整指导目录（2019 年本）（2021 年修订）》中的“鼓励类”第四十二条，第 1 款“保障性住房建设与管理”。因此，项目建设是国家鼓励建设类项目。

（2）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。有的地方把棚户区改造与调整城市总体布局有机结合，不仅完善了城市功能，改善了居民的居住环境，而且改善了城市基础设施条件，拓展了城市的发展空间。有的地方通过棚户区改造，进一步盘活了存量土地，提高了土地使用价值，使稀缺的土地资源得以有效利用，为城市发展提供了更为广阔的空间。另外，棚户区改造有力地拉动了建筑业、建材业、交通运输业等相关产业的发展，为调整产业结构、解决社会就业与再就业也做出了积极的贡献。

（3）该项目的建设是加快德州市经济社会发展的需要

近年来德州市在城市建设、房地产开发和交通、通讯、城市绿化、基础设施建设等方面，都取得了可喜的成绩，工业基础、城市面貌和生活环境得到了明显改善。实施棚户区改造为城镇居民带来了良好的发展机遇。因此，实施本项目，加快旧城改造项目建设，优化土地结构，提高土地利用价值，完善基础设施，改善投资环境，提高城市品味，优化经济结构，增加财政收入，对实现全市“十四五”规划目标，推进新型城镇化建设进程，具有现实意义。

（4）盘活利用存量建设用地，缓解建设用地供需矛盾

由于历史的原因，临邑县建设用地利用效率很低，既造成了土地资源的浪费，随着工业化、城市化步伐的加快，临邑县的城市规模不断扩大，新增建设用地不断增多，仅靠城镇内部挖潜难以满足建设用地需求。

通过棚户区改造加大了对建设用地的整理力度，盘活部分存量建设用地，可有效提高土地利用效率，有效缓解建设用地供需矛盾、保障经济建设用地需求和保护耕地资源。通过棚户区改造项目的实施促进当地居民向小城镇集中、居住向社区集中、工业向园区集中，优化城乡建设用地结构和布局，改善当地居民生产生活条件。

（5）该项目的建设是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的客观要求

在加快发展中实现科学发展、和谐发展，不仅要统筹城乡和区域发展，而且要注重城市发展与资源、环境的协调，注重城市困难群众的基本生活保障。实施德州临邑县棚户区改造，将使相当一部分群众享受到改革发展的成果，不仅大大改善困难群众的居住条件，还将推动住房制度改革的深化，进一步完善社会救助机制和保障体系，实现社会公平，促进社会和谐。同时，在城市棚户区改造中，还要按照城市总体规划，配套进行道路、绿化等基础设施建设，这将进一步完善城市整体功能，促进城市建设和发展，而且还有利于集约高效利用土地资源，避免城市规模无序扩张，有效解决“城中村”等突出问题。

2、项目实施的公益性

（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，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、项目实施的收益性

该项目预期产生的现金流入主要来源于腾空土地出让现金流入、安置后剩余车位销售现金流入。项目建成后，本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 256,594.13 万元，融资本息合计 204,955.35 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.25，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、项目投资建设合规性

2022 年 7 月 19 日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2207-371424-89-01-509826。

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 2207-371424-89-01-509826。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 230,724.00 万元，其中，项目单位自有资金 57,724.00 万元，已发行专项债券 122,100.00 万元，本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，后续拟发行专项债券 44,900.00 万元。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、项目现金流入、成本、收益预测合理性

(1) 现金流入预测的合理性。本项目现金流入充分参考了项目周边土地出让价格，符合当前德州市临邑县市场现状。

(2) 成本预测的合理性。本项目充分考虑到基本政策费用和政策性基金后对项目土地出让现金流入进行核算，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 2026 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”，申请债券占总投资的比重为 74.98%，本息覆盖倍数为 1.25，符合本次申请债券的有关规定。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 偿债计划可行性

该项目债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。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。临邑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。

(2) 偿债风险点

本项目的收益主要是腾空土地出让、安置后剩余车位销售现金流入，受限于市

场环境的变化，还可能面临价格下降等的不确定性，一旦下降，不能从收费中获取足够的收益，将出现还款困难。

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，进一步推进棚户区改造事业改革发展，满足临邑县市场发展的需要。

（2）与部门长期规划目标、工作目标一致。

《德州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》“第七篇 优化城镇发展布局 推进新型城镇化建设”“第二十四章 优化城镇空间布局”中提出：“提升功能首位度。明确市本级与四区的权责边界，强化四区同城意识，一张蓝图、一本规划、一同建设、一体推进。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临邑县的棚户区居民，以及临邑县整体经济发展。

（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，临邑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。

（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 256,594.13 万元，融资本息合计 204,955.35 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.25，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。