

德州市临邑县五福苑二期项目实施方案

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

五福苑二期项目

（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 2 月 9 日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2202-371424-04-01-607260。

不动产权证书：鲁（2022）临邑县不动产权第 0000534 号；

乡村建设规划许可证：乡字第 371424202200002 号；

建筑工程施工许可证：371424202207150101，371424202207120101，371424202207060101。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目为安置项目，位于临邑县花园大街以南，鑫新路以北，迎宾南路以东，东岳路以西。主要建设内容包括 7 栋 18F 高层住宅建筑,1 栋 11F 高层住宅建筑以

及配套设施建筑等，总占地面积 36843 m²（约 55.32 亩），总建筑面积 90082.6 m²，其中：地上建筑面积 69870.04 m²，包括住宅建筑面积 63647.99 m²，配套设施建筑面积 6222.05 m²；地下建筑面积 20212.56 m²，包括储藏室建筑面积 7275.57 m²，车库建筑面积 12936.99 m²。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2022 年 7 月至 2026 年 12 月。五福苑二期项目目前主楼主体施工已全部完成，正在进行装饰装修施工，建设进度达到 80%，项目资本金已全部到位，2026 年主要进行外墙施工，地暖垫层施工，地砖施工，水电安装，消防施工，门窗安装等工作。

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）德州市关于开发项目当前的各项收费标准，德州市建筑安装工程单位估价表，德州市建筑工程造价有关文件规定，德州市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）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 31,853.21 万元，其中，项目单位自有资金 6,453.21 万元，已发行专项债券 20,700.00 万元，本期拟发行专项债券 3,500.00 万元，后续拟发行专项债券 1,200.00 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	31,853.21	100.00%	
一、资本金	6,453.21	20.26%	
（一）自有资金	6,453.21	20.26%	
（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）	25,400.00	79.74%	
（一）已发行专项债券	20,700.00	64.99%	
（二）本期拟发行专项债券	3,500.00	10.99%	
（三）后续拟发行专项债券	1,200.00	3.77%	
（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 31,853.21 万元，其中资本金 6,453.21 万元，已到位 6,453.21 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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	56,863.61			19,199.51		
经营活动支出	B	12,401.42			4,187.40		
支付的各项税费	C	-					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	44,462.18	-	-	15,012.11	-	-
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	29,627.21	900.00	8,800.00	3,900.00	6,353.21	9,674.00
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-29,627.21	-900.00	-8,800.00	-3,900.00	-6,353.21	-9,674.00
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	6,453.21	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,953.21	-
专项债券	I	25,400.00		7,900.00	3,000.00	5,000.00	9,500.00
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	25,400.00					
偿还银行借款本金	L	-					
支付债券利息	M	4,534.18			219.62	282.92	375.02
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	1,919.03	1,500.00	9,400.00	4,280.38	6,670.29	9,124.98
四、期初现金	P			600.00	1,200.00	16,592.49	16,909.57
期内现金变动	Q=D+G+O	16,754.00	600.00	600.00	15,392.49	317.08	-549.02
五、期末现金	R=P+Q	16,754.00	600.00	1,200.00	16,592.49	16,909.57	16,360.55

续：表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2027 年	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				37,664.10			
经营活动支出	B				8,214.02			
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C				29,450.07			
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							
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	647.74	647.74	647.74	647.74	428.12	364.82	272.72
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	-647.74	-647.74	-647.74	-8,547.74	-3,428.12	-5,364.82	-9,772.72
四、期初现金	P	16,360.55	15,712.81	15,065.07	14,417.33	35,319.66	31,891.54	26,526.72
期内现金变动	Q=D+G+O	-647.74	-647.74	-647.74	20,902.33	-3,428.12	-5,364.82	-9,772.72
五、期末现金	R=P+Q	15,712.81	15,065.07	14,417.33	35,319.66	31,891.54	26,526.72	16,754.00

（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 7,900.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.78%；2024 年 10 月已发行专项债券 3,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.11%；2025 年 3 月已发行专项债券 3,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.75%；2025 年 9 月已发行专项债券 2,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.98%；2026 年 1 月 5 日已发行专项债券 1,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.85%；2026 年 1 月 30 日已发行专项债券 800.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.74%；2026 年 3 月 3 日已发行专项债券 1,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.77%；2026 年 4 月 3 日已发行专项债券 2,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.73%；本期拟发行专项债券 3,500.00 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 1,200.00 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		7,900.00		7,900.00	2.78%		-
2024 年	7,900.00	3,000.00		10,900.00	2.11%~2.78%	219.62	219.62
2025 年	10,900.00	5,000.00		15,900.00	1.75%~2.78%	282.92	282.92
2026 年	15,900.00	9,500.00		25,400.00	1.73%~4.00%	375.02	375.02
2027 年	25,400.00			25,400.00	1.73%~4.00%	647.74	647.74
2028 年	25,400.00			25,400.00	1.73%~4.00%	647.74	647.74
2029 年	25,400.00			25,400.00	1.73%~4.00%	647.74	647.74
2030 年	25,400.00		7,900.00	17,500.00	1.73%~4.00%	647.74	8,547.74

2031 年	17,500.00		3,000.00	14,500.00	1.73%~4.00%	428.12	3,428.12
2032 年	14,500.00		5,000.00	9,500.00	1.73%~4.00%	364.82	5,364.82
2033 年	9,500.00		9,500.00	-	1.73%~4.00%	272.72	9,772.72
合计		25,400.00	25,400.00			4,534.18	29,934.18

（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 44,462.18 万元，融资本息合计 29,934.18 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.49。

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.风险防范措施

建立健财务全管理制度，加快项目建设进度，要求工程监督人员对施工过程的工程计量、结算进行全过程监控，及时解决施工过程中遇到的实际问题，及时调整工程的费用，保证工程项目的顺利实施。

六、项目绩效情况

（一）项目概况

五福苑二期项目，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 3500 万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

产出指标：

1、产出数量指标：建设 7 栋 18F 高层住宅建筑,1 栋 11F 高层住宅建筑以及配套设施建筑等。

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 2022 年 7 月至 2026 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 31,853.21 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 44,462.18 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：8 栋住宅全部竣工，完成率 100%，给排水/供电/燃气管网、道路硬化、停车位全部完工，规划、消防、环保等专项验收均达标，工程质量优良率 $\geq 90\%$ 。

（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

该项目符合不属于中华人民共和国国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中“限制类”和“鼓励类”，因此本项目属于“允许类”项目，符合国家产业政策。

（2）构建和谐社会与促进社会稳定的需要

在棚户区改造工作中制定和实施了扶持政策等措施，使大多数低保户或低保边缘户脱贫，开始过上富裕的生活。过去困扰当地政府的集中于棚户区的各种治安

等社会问题也随之得到解决，广大棚户区居民搬入宽敞明亮的新居后，不仅住得起，还住得好、住得稳。使改革开放的成果真正惠及到广大低收入群众，缩小了贫富差距，促进了社会和谐和稳定发展。一是因地制宜，根据广大居民的不同情况，制定和落实各项优惠政策。为了使各项优惠政策得到落实，棚户区改造的全过程都实行阳光操作。二是积极创造多种形式增加就业机会，改善贫困居民的收入状况。棚户区改造中通过两种途径解决困难家庭的就业问题，在新建的住宅小区中，通过建设配套的小区物业管理，扶持发展社区服务业，创造就业机会，充分利用棚户区改造腾出的土地，通过新建房产、商业街等形式，安排棚户区援助对象就业或再就业。就业人口的增加，大大改善了这些贫困家庭的收入状况，增强了他们对未来生活的信心。

缓解了社会矛盾，促进了和谐社会建设。棚户区改造的住房安置政策使大多数棚户区居民脱贫，改善了社会治安环境。棚户区改造的住房安置政策大大增加了贫困家庭的财富。使得某些有仇恨心理的人逐渐改变了态度，社会治安状况逐渐好转。城市棚户区居住着 70% 的城市低保户或低保边缘户家庭，曾是城市各种社会问题所引发事件的明显多发区。而棚户区改造改变了他们的生活态度和精神状态，治安案件明显下降，促进了社会的稳定。

（3）优化住房供应结构，形成多层次住房保障体系

将棚户区改造与建立多层次住房保障制度结合起来，在棚户区改造的过程中，建设了大量的回迁安置房、廉租房和经济适用房等小户型和低价住宅。有效缓解了住房供应结构矛盾，并稳定了当地的房价。廉租房是为了解决特困家庭的住房问题，针对特困家庭的具体情况建造的。同时通过对棚户区改造腾出来的土地进行优

化配置，还为当地提供了大量的建设经济适用房和中小户型商品房用地，有效地改善了当地住房的供应结构。在有效启动棚户区改造的城市，住房价格的上涨幅度普遍很小。房价的稳定，促进了房地产市场的健康稳定发展，有效地解决了居民购房难问题，实现了居民消费结构的合理化。

（4）集约节约土地，促进经济社会可持续发展的需要

通过棚户区改造，不仅集约节约了土地，还有效地拉动了国民经济的发展，客观上有利于资源节约型、环境友好型社会建设。我国正处于工业化和城镇化快速发展时期，基本建设有着良好的发展机遇。但也要看到，由于它要消耗大量的资源能源，继续发展受到制约。目前许多城市在土地利用中还存在着粗放和浪费现象。“节地”作为“四节一环保”的重要内涵，对城市经济社会健康有序和可持续发展具有重要影响。棚户区多数属城市土地利用效率较低的区域，同时还是影响周边土地乃至整个城市功能和价值的一个症结。通过棚户区改造，利用腾出的土地，建设中小户型的保障性和商品房，提高了土地的使用价值，使稀缺的土地资源得以有效利用，集约节约了土地。棚户区改造还极大地改善了城市面貌与配套设施建设，使原有棚户区土地和周边建设用地升值，促进了当地经济社会的全面发展。

2、项目实施的公益性

（1）促进城市经济发展

根据临邑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，临邑县在推进城市化、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

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。项目建成后，本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 44,462.18 万元，融资本息合计 29,934.18 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.49，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

2022年2月9日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2202-371424-04-01-607260。

5、项目成熟度

2022年2月9日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2202-371424-04-01-607260。

不动产权证书：鲁（2022）临邑县不动产权第 0000534 号；

乡村建设规划许可证：乡字第 371424202200002 号；

建筑工程施工许可证：371424202207150101，371424202207120101，371424202207060101。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 31,853.21 万元，其中，项目单位自有资金 6,453.21 万元，已发行专项债券 20,700.00 万元，本期拟发行专项债券 3,500.00 万元，后续拟发行专项债券 1,200.00 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,申请债券占总投资的比重为 79.74%,本息覆盖倍数为 1.49,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

该项目债券为附息债券,按单利计算,每年付息一次,到期还本和赔付最后一次利息。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,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 44,462.18 万元，融资本息合计 29,934.18 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.49，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。