

德州市平原县小八里社区棚户区改造项目实施方案

项目单位：平原县财金发展集团有限公司



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



二〇二六年八月

一、项目基本情况

（一）项目名称

平原县小八里社区棚户区改造项目

（二）立项单位

平原县财金发展集团有限公司

项目单位名称：平原县财金发展集团有限公司，平原县财金发展集团有限公司成立于2016年11月04日，注册地位于山东省德州市平原县经济开发区北园路中段路南，法定代表人为杨荣万。经营范围包括政府授权内的国有资产运营；棚户区改造、教育设施、城乡基础设施和公共服务设施建设、投资及运营管理；股权投资；县政府批准的工业园区、重大产业、新兴产业、重大项目的投融资（开发）与经营管理；水利工程建设、管理、投资；保障性住房及其他房地产开发建设；土地储备开发；公共事业类投资及特许经营类项目；县政府授权批准的其他业务。（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

2021年2月7日平原县行政审批服务局出具平审批核字（2021）2号《关于平原县财金发展有限公司平原县小八里社区棚户区改造项目申请报告核准的批复》，同意项目建设。

2021年1月29日印发的德建通〔2021〕4号关于公布2021年德州市城镇棚户区改造公租房保障计划任务的通知，平原县小八里社区棚户区改造项目被列入工作清单。

（四）项目规模与主要建设内容

纳入计划的棚改套数为 1443 套,总占地面积 87874 平方米,总建筑面积 234083 平方米,项目一期建筑面积 108109 平方米,含住宅 84737 平方米,车库 19986 平方米,配套公建 3385 平方米;二期建筑面积 125974 平方米,含住宅 93566 平方米,车库 28422 平方米,幼儿园 3986 平方米,及室外配套和周边综合管网长度约 550 米,项目建成后,安置棚改居民 1520 户。

(五) 项目建设计划及现状

平原县小八里社区棚户区改造项目预计工期为 2021 年 3 月至 2027 年 1 月。项目现状目前项目正在进行地下车库消防施工,室外配套工程施工,建设进度约为 75.00%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

- (1) 《山东省建筑工程价目表》及《山东省建筑工程消耗量定额》
- (2) 《山东省建设工程费用定额》
- (3) 德州市材料预算价格
- (4) 当地类似工程的造价
- (5) 现行建筑工程投资估算的有关规定
- (6) 国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)
- (7) 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定(计价格 [1999] 1283 号)》
- (8) 《基本建设项目建设成本管理规定》财建[2016]504 号
- (9) 《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534 号)

(10)《工程勘察设计收费标准(2002 年修订本)》

(11)《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）

(12) 现行建筑工程投资估算的有关规定。

（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

平原县小八里社区棚户区改造项目估算总投资 119,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 33,983.00 万元，已发行专项债券 84,200.00 万元（其中 5,183.00 万元已调整至其他项目），本期拟发行专项债券 6,000.00 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	119,000.00	100.00%	
一、资本金	33,983.00	28.56%	
（一）自有资金	33,983.00	28.56%	
（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）	85,017.00	71.44%	

(一) 已发行专项债券	79,017.00	66.40%	
(二) 本期拟发行专项债券	6,000.00	5.04%	
(三) 后续拟发行专项债券			
(四) 银行融资			

3、项目总投资、资本金到位情况

本项目总投资 119,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 33,983.00 万元，已到位资本金 20,000.00 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	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	245,633.24				
经营活动支出	B	55,860.72				
支付的各项税费	C	-				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	189,772.52	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	119,000.00	20,000.00	35,000.00	15,000.00	4,000.00
流动资金支出	F	-				
投资活动现金净流量	G=E-F	-119,000.00	-20,000.00	-35,000.00	-15,000.00	-4,000.00
三、融资活动产生的现金	—					
资本金（自有资金）	H	33,983.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
专项债券	I	85,017.00	23,000.00	27,000.00	14,017.00	1,000.00
银行借款	J	-				
偿还债券本金	K	85,017.00				
偿还银行借款本金	L	-				
支付债券利息	M	17,152.96		765.20	1,537.10	1,935.07
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	16,830.04	27,000.00	30,234.80	16,479.90	3,064.93
四、期初现金	P		-	7,000.00	2,234.80	3,714.70
期内现金变动	Q=D+G+O	87,602.56	7,000.00	-4,765.20	1,479.90	-935.07
五、期末现金	R=P+Q	87,602.56	7,000.00	2,234.80	3,714.70	2,779.63

续：表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A		69,813.66		175,819.58	
经营活动支出	B		15,559.32		40,301.40	
支付的各项税费	C					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	54,254.34	-	135,518.18	-
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	13,000.00	32,000.00			
流动资金支出	F					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-13,000.00	-32,000.00	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—					
资本金（自有资金）	H	4,000.00	13,983.00			
专项债券	I	9,000.00	11,000.00			
银行借款	J					
偿还债券本金	K				23,000.00	27,000.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	1,959.47	2,120.67	2,450.42	2,450.42	1,685.22
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	11,040.53	22,862.33	-2,450.42	-25,450.42	-28,685.22
四、期初现金	P	2,779.63	820.15	45,936.82	43,486.40	153,554.16
期内现金变动	Q=D+G+O	-1,959.47	45,116.67	-2,450.42	110,067.76	-28,685.22
五、期末现金	R=P+Q	820.15	45,936.82	43,486.40	153,554.16	124,868.94

续：表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	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				
经营活动支出	B				
支付的各项税费	C				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	-	-
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	14,017.00	1,000.00	9,000.00	11,000.00
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	913.32	515.35	490.95	329.75
支付银行借款利息	N				
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	-14,930.32	-1,515.35	-9,490.95	-11,329.75
四、期初现金	P	124,868.94	109,938.61	108,423.26	98,932.31
期内现金变动	Q=D+G+O	-14,930.32	-1,515.35	-9,490.95	-11,329.75
五、期末现金	R=P+Q	109,938.61	108,423.26	98,932.31	87,602.56

（二）应付本息情况

1、专项债券

平原县小八里社区棚户区改造项目，2021 年 4 月已发行 2021 年棚户区改造专项债券一期 18,000.00 万元，利率 3.39%，期限 7 年；2021 年 9 月已发行 2021 年棚户区改造专项债券一期 5,000.00 万元，利率 3.10%，期限 7 年；2022 年 1 月已发行 11,000.00 万元，利率 2.83%，期限 7 年；2022 年 5 月已发行 10,000.00 万元，利率 2.92%，期限 7 年；2022 年 10 月已发行 6,000.00 万元，利率 2.81%，期限 7 年；2023 年 1 月已发行 7,000.00 万元，利率 2.97%，期限 7 年；2023 年 5 月已发行 2000 万元，利率 2.78%，2023 年 8 月已发行 5,000.00 万元，利率 2.68%，期限 7 年；2023 年 9 月已发行 5,200.00 万元，利率 2.78%，期限 7 年（其中 5,183.00 万元已调整至其他项目）。2024 年 3 月已发行 1,000.00 万元，利率 2.44%，期限 7 年；2025 年 3 月已发行 5,000.00 万元，利率 1.88%，期限 7 年；2025 年 7 月已发行专项债券 4,000.00 万元，利率为 1.68%，期限 7 年；2026 年 1 月分别已发行专项债券 2,500.00 万元和 2,500.00 万元，利率分别为 1.85%和 1.74%，期限 7 年；本期拟发行 6,000.00 万元，假设债券期限 7 年，利率 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）

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	-	23,000.00	-	23,000.00	1.68%-4.00%	-	-
2022	23,000.00	27,000.00		50,000.00	1.68%-4.00%	765.20	765.20
2023	50,000.00	14,017.00		64,017.00	1.68%-4.00%	1,537.10	1,537.10
2024	64,017.00	1,000.00		65,017.00	1.68%-4.00%	1,935.07	1,935.07
2025	65,017.00	9,000.00		74,017.00	1.68%-4.00%	1,959.47	1,959.47

2026	74,017.00	11,000.00		85,017.00	1.68%-4.00%	2,120.67	2,120.67
2027	85,017.00			85,017.00	1.68%-4.00%	2,450.42	2,450.42
2028	85,017.00		23,000.00	62,017.00	1.68%-4.00%	2,450.42	25,450.42
2029	62,017.00		27,000.00	35,017.00	1.68%-4.00%	1,685.22	28,685.22
2030	35,017.00		14,017.00	21,000.00	1.68%-4.00%	913.32	14,930.32
2031	21,000.00		1,000.00	20,000.00	1.68%-4.00%	515.35	1,515.35
2032	20,000.00		9,000.00	11,000.00	1.68%-4.00%	490.95	9,490.95
2033	11,000.00		11,000.00	-	1.68%-4.00%	329.75	11,329.75
合计		85,017.00	85,017.00			17,152.96	102,169.96

（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 189,772.52 万元，融资本息合计 102,169.96 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.86。

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、市场风险

由于宏观经济发生巨大变化导致项目建设期间人工工资、设备和原材料价格比预测值大大增加，将影响项目的社会效益实现。

2、工程风险

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。

3、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证时，将导致项目工期拖延甚至被迫中止。

4、组织管理风险

项目在实施中由于组织机构不当、内部控制制度不完善等因素，都会导致项目不能按时完成，造成项目原定目标不能实现。

5、外部协作风险

项目实施过程中，供电、垃圾处理等外部配套与现状存在较大差异，将导致项目实施和经营困难。

（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，项目收益对成交价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，市场价格下降，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。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

平原县小八里社区棚户区改造项目，主管部门为平原县住房和城乡建设局，项目单位为平原县财金发展集团有限公司，本次拟申请专项债券 0.6 亿元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

平原县小八里社区棚户区改造项目总体绩效目标为

1、建设规模与功能

纳入计划的棚改套数为 1443 套,总占地面积 87874 平方米,总建筑面积 234083 平方米,项目一期建筑面积 108109 平方米,含住宅 84737 平方米,车库 19986 平方米,配套公建 3385 平方米;二期建筑面积 125974 平方米,含住宅 93566 平方米,车库 28422 平方米,幼儿园 3986 平方米,及室外配套和周边综合管网长度约 550 米,项目建成后,安置棚改居民 1520 户。

2、融资成本

本项目总投资为 119,000.00 万元,项目单位自有资金 33,983.00 万元(占比 28.56%)、地方政府专项债券(占比 71.44%)为主。

住宅的可持续发展体现在居住者的人性化设计和对自然环境的关心,该项目注重人文环境和自然环境的相统一,以自然的设计手法尽可能的设计出适宜人类居住的温度和湿度环境,保持住宅的舒适度,同时减少能量的消耗;在声音环境上建造一个安静和谐、适宜居住的环境;在采光上要尽可能的利用自然采光,同时搭配良好的照明系统,营造出适宜的光环境;对空间布局进行合理的规划,以多效灵活的理念对房间进行设计;对于住户进行全面的考虑,特别是对于老人、残

障人士进行合理的关心，在设计中予以体现；增强住宅设计的抗灾能力和建造质量，加长其使用寿命。

以可持续发展为核心参与住宅设计与建设，有助于保持住宅建设的连续性和稳定性、有助于实现住宅建设的规模效益，能够持续提供经济使用的住宅产品，提高住宅产品的适用性，从而保持住宅建设产业自身发展的可持续性。

本项目建设将加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善人居环境，进一步加快改善民生的重大举措。完善城市基础设施配套，盘活土地资源，实现土地集约利用，改善城市环境，提高城市竞争力，推进城市协调、健康发展的需要。

2026 年项目绩效目标为：推进二期住宅建设、幼儿园施工、地下车库消防完善及室外配套工程收尾，完成相应建设投资；严格执行专款专用制度，按工程进度完成债券资金拨付与使用，确保当年债券利息足额支付。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）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：坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。

《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：城镇化是现代化的必由之路，是一项艰巨的系统工程，是解决农业、农村、农民问题的重要

途径，是推动区域协调发展的有力支撑，是扩大投资、拉动消费、促进产业升级的潜力所在。对全面建成小康社会，加快建设经济文化强省具有重大意义。必须遵循城镇化发展规律，加快以人为核心的新型城镇化步伐，有序推进农业转移人口市民化，稳步实现城镇基本公共服务常住人口全覆盖，实现由速度型向质量型、规模城镇化向人口城镇化转变。

加快推进城中村和城边村原有居民市民化。加大支持力度，合理配置用地，有序推进具备条件的城中村、城边村改造，按标准建设新型社区，配套完善基础设施和公共服务设施，成建制推动当地居民市民化，推动纳入改造范围城中村的产权制度改革。按公司运营要求完善产权管理制度，创新城中村改造投融资机制，坚持资金筹措多元化、资金利用市场化、基础设施社会化，通过合作开发、自主开发等形式，全面推进城中村改造项目建设。

规范推进农村就地转移就业人口市民化。加快小城镇和农村新型社区建设，积极推动经济以非农产业为主体、人口达到一定规模的乡村和不在城镇驻地的企业工矿区，发展成为新型城镇化社区。配套建设各类工业园区和经济开发区，壮大特色产业集群，拓宽就近就地就业渠道，引导农民从事制造业、建筑业、矿产业，以及批发零售、电子商务、住宿餐饮、家政服务等产业。鼓励农民从事农产品加工、销售、流通、储运等行业。支持发展乡村旅游和休闲观光项目，挖掘非农产业就业空间。

完善配套政策、统筹推进户籍、财税、区划等制度改革。健全就业、教育、文化、医疗、社保等公共服务体系，构建政府、企业、个人共同参与的农业转移人口市民化成本分担机制。全面推行居住证制度，逐步实现基本公共服务常住人

口全覆盖。健全财政转移支付同农业转移人口市民化挂钩机制，建立城镇建设用地增加规模同吸纳农村转移人口落户数量挂钩机制，明确各级政府支出责任，增强吸纳农业转移人口较多地区政府的公共服务保障能力，维护进城落户农民土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权。

（2）符合改善居民居住条件和环境的要求

社区建设项目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进一步推进平原县城市化发展，增强城市生机与活力，不断提高城市知名度和竞争力。

③进一步解决农村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变革，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）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

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。

（4）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。

综上所述，该项目符合国家产业政策，建成后将进一步改善居民的住房条件，实现城市土地资源的优化配置。经济效益、社会效益显著，其建设是非常必要的。

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，该区域的现状，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和安置后剩余住宅销售现金流入。项目建成后，本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 189,772.52 万元，融资本息合计 102,169.96 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.86，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

2021 年 2 月 7 日平原县行政审批服务局出具平审批核字〔2021〕2 号《关于平原县财金发展有限公司平原县小八里社区棚户区改造项目申请报告核准的批

复》，同意项目建设。

5、项目成熟度

2021年1月29日印发的德建通〔2021〕4号关于公布2021年德州市城镇棚户区改造公租房保障计划任务的通知，平原县小八里社区棚户区改造项目、平原县大宋社区棚户区改造项目被列入工作清单。

2021年2月7日平原县行政审批服务局出具平审批核字〔2021〕2号《关于平原县财金发展有限公司平原县小八里社区棚户区改造项目申请报告核准的批复》，同意项目建设。

6、项目资金来源和到位可行性

平原县小八里社区棚户区改造项目估算总投资119,000.00万元，其中，项目单位自有资金33,983.00万元，已发行专项债券84,200.00万元（其中5,183.00万元已调整至其他项目），本期拟发行专项债券6,000.00万元。

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 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”，申请债券占总投资的比重为 71.44%，本息覆盖倍数为 1.86，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，到期还本和偿付最后一次利息。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。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。

（2）偿债风险点

本项目的收益主要是腾空土地出让和安置后剩余住宅销售，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，进一步推进棚户区事业改革发展，满足平原县城镇棚户区改造公租房保障计划任务的要求。

（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

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 189,772.52 万元，融资本息合计 102,169.96 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.86，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。项目建成后将完善城市居住功能，有利于推动平原县社会经济的发展。随着项目的实施运营将带动项

目区域运输业、商品、物流等多个行业的发展，促进国民经济发展，为区域经济发展做出贡献。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。