

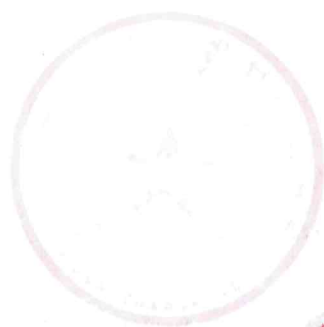
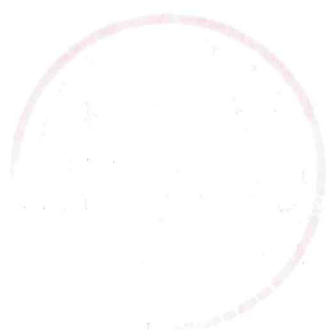
德州市齐河县贸易大厦西片区棚户区改造项目实施方 案

项目单位：齐河县城市经营建设投资有限公司

主管部门：齐河县人民政府国有资产监督管理局

财政部门：齐河县财政局

二〇二六年八月



项目规划总用地面积为 95200.48 平方米(约合 142.80 亩),项目总建筑面积 311500 平方米,新建贸易大厦西片区 2 栋 17F、8 栋 18F、7 栋 27F 住宅楼及配套公建等,规划总户数 1604 户,居住人数 5133 人。项目设置机动停车位 1840 辆。

(五) 项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2020 年 12 月至 2026 年 12 月;项目现状为南区:主体施工已完成。地下车库施工:室内装饰工程进度达 100%,剩余少量收尾工作;机电安装与消防工程当前完成为 90%。北区:室外工程完成总量的 98%。室内工程:室内贴砖、墙面喷漆完成 100%;套装门安装完成总量的 80%;防火门安装完成 100%;入户门安装完成 50%;灯具及开关面板安装完成 100%;户内电箱安装完成 100%;户内主线敷设完成 70%;护窗栏杆安装完成 100%;水表安装完成 100%;北区烟感、温感、模块箱安装完成总量的 100%。车库安装工程完成 85%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

山东省建筑工程综合定额。

2、山东省安装工程综合定额。

3、德州市材料预算价格。

4、当地类似工程的造价。

5、现行投资估算的有关规定。

6、当地相关取费标准。

(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 171,325.00 万元，其中，项目单位自有资金 121,325.00 万元，已发行专项债券 21,900.00 万元，本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，后续拟发行专项债券 8,100.00 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	171,325.00	100.00%	
一、资本金	121,325.00	70.82%	
（一）自有资金	121,325.00	70.82%	
（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）	50,000.00	29.18%	
（一）已发行专项债券	21,900.00	12.78%	
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00	11.67%	
（三）后续拟发行专项债券	8,100.00	4.73%	
（四）银行融资			

3、项目总投资、资本金到位情况

本项目总投资 171,325.00 万元，资本金已全部到位。

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 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	78,164.43			15,368.76
经营活动支出	B	6,476.51			1,444.98
支付的各项税费	C	-			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	71,687.92	-	-	13,923.78
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	171,325.00	73,562.50	63,238.00	34,524.50
流动资金支出	F	-			
投资活动现金净流量	G=E-F	-171,325.00	-73,562.50	-63,238.00	-34,524.50
三、融资活动产生的现金	—				
资本金 (自有资金)	H	121,325.00	60,662.50	59,662.50	1,000.00
专项债券	I	50,000.00	17,900.00	4,000.00	28,100.00
银行借款	J	-			
偿还债券本金	K	50,000.00			
偿还银行借款本金	L	-			
支付债券利息	M	8,419.11	-	424.23	500.23
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	112,905.89	78,562.50	63,238.27	28,599.77
四、期初现金	P		-	5,000.00	5,000.27
期内现金变动	Q=D+G+O	13,268.81	5,000.00	0.27	7,999.05
五、期末现金	R=P+Q	13,268.81	5,000.00	5,000.27	12,999.32

续表

项目/年度	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							62,795.67
经营活动支出							5,031.53
支付的各项税费							
经营活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	57,764.14
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		-		-	17,900.00	4,000.00	28,100.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	1,202.73	1,202.73	1,202.73	1,202.73	1,202.73	778.50	702.50
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-1,202.73	-1,202.73	-1,202.73	-1,202.73	-19,102.73	-4,778.50	-28,802.50
四、期初现金	12,999.32	11,796.59	10,593.86	9,391.13	8,188.40	-10,914.33	-15,692.83
期内现金变动	-1,202.73	-1,202.73	-1,202.73	-1,202.73	-19,102.73	-4,778.50	28,961.64
五、期末现金	11,796.59	10,593.86	9,391.13	8,188.40	-10,914.33	-15,692.83	13,268.81

(二) 应付本息情况

1、专项债券

齐河县贸易大厦西片区棚户区改造项目 2024 年 5 月已发行专项债券 17,900.00 万元,利率为 2.37%,发行的债券期限为 7 年;2025 年 11 月已发行专项债券 4,000.00 万元,利率为 1.90%,发行的债券期限为 7 年;本期拟发行专项债券 20,000.00 万元,后续拟发行专项债券 8,100.00 万元。假设本期及后续发行的债券期限为 7 年,利率为 2.50%;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 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
2024 年	-	17,900.00		17,900.00	2.37%	-	-
2025 年	17,900.00	4,000.00		21,900.00	1.90%- 2.5%	424.23	424.23
2026 年	21,900.00	28,100.00		50,000.00	1.90%- 2.5%	500.23	500.23
2027 年	50,000.00			50,000.00	1.90%- 2.5%	1,202.73	1,202.73
2028 年	50,000.00			50,000.00	1.90%- 2.5%	1,202.73	1,202.73
2029 年	50,000.00		-	50,000.00	1.90%- 2.5%	1,202.73	1,202.73
2030 年	50,000.00		-	50,000.00	1.90%- 2.5%	1,202.73	1,202.73
2031 年	50,000.00		17,900.00	32,100.00	1.90%- 2.5%	1,202.73	19,102.73
2032 年	32,100.00		4,000.00	28,100.00	1.90%- 2.5%	778.50	4,778.50
2033 年	28,100.00		28,100.00	-		702.50	28,802.50
合计		50,000.00	50,000.00			8,419.11	58,419.11

（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 71,687.92 万元，融资本息合计 58,419.11 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23。

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，将影响项目的社会经济效益实现。

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

齐河县贸易大厦西片区棚户区改造项目，主管部门为齐河县人民政府国有资产监督管理局，项目单位为齐河县城市经营建设投资有限公司，本次拟申请专项债券2亿元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

齐河县贸易大厦西片区棚户区改造项目总体绩效目标为

1、建设规模与功能

项目规划总用地面积为 95200.48 平方米(约合 142.80 亩),项目总建筑面积 311500 平方米,新建贸易大厦西片区 2 栋 17F、8 栋 18F、7 栋 27F 住宅楼及配套公建等,规划总户数 1604 户,居住人数 5133 人。项目设置机动停车位 1840 辆。

2、融资成本

本项目总投资为 171,325.00 万元,项目单位自有资金 121,325.00 万元(占比 70.82%)、地方政府专项债券(占比 29.18%)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。

南区：主体施工已完成。地下车库施工：室内装饰工程进度达 100%，剩余少量收尾工作；机电安装与消防工程当前完成为 90%。北区：室外工程完成总量的 98%。室内工程：室内贴砖、墙面喷漆完成 100%；套装门安装完成总量的 80%；防火门安装完成 100%；入户门安装完成 50%；灯具及开关面板安装完成 100%；户内电箱安装完成 100%；户内主线敷设完成 70%；护窗栏杆安装完成 100%；水表安装完成 100%；北区烟感、温感、模块箱安装完成总量的 100%。车库安装工程完成 85%。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合《国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》

《国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》明确指出：构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，优化住房供需结构，稳步提高居民住房水平，更好保障住有所居。

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，提高货币化安置比例。积极发展住房租赁市场，鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，扩大租赁市场房源，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。促进房地产业兼并重组，提高产业集中度，开展房地产投资信托基金试点。发展旅游地产、养老地产、文化地产等新业态。加快推进住宅产业现代化，提升住宅综合品质。

将居住证持有人纳入城镇住房保障范围。统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。多渠道筹集公共租赁住房房源。实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

该项目建设是市委、市政府关注民生、改善民生、构建和谐社会的重要举措。该项目的实施有助于解决齐河县的高层住宅社区的住房需求问题及商业价值的需
求，改善和提高居民生活水平的提高及经济的发展，是履行住房保障职能的具体体现。

（2）符合国家产业政策

该项目为棚户区改造项目，符合《产业结构调整指导目录(2011 年本)(修正)》中第一类“鼓励类”第三十七项“其他服务业”，第 1 条“保障性住房建设与管理”中的内容，分析认为本项目属于国家鼓励发展的项目。

2.2.2 符合当地国民经济和社会发展规划

《德州市 2018 年政府工作报告》指出：努力提高社会保障能力。加快住房保障建设，中心城区老旧小区改造三年攻坚任务要全部完成，6 万套棚户区改造要全面开工，农村危房改造做到应改尽改。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，保持房地产市场健康平稳运行，坚决防止房价过快增长，坚决打击房地产领域的欺诈行为，坚决维护广大老百姓的切身利益。做好城乡低保、特困人员保障工作，构建制度化、规范化、程序化的幸福救助体系。

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。

《齐河县 2018 年政府工作报告》中指出：精心打造高品质中心城区，积极创建全国文明城市。以争创全国文明城市为目标，精致规划、精心建设、精细管理，加快实现由小县城向中等城市转变。推进城市更新。统筹新老城区发展，高标准开展城市设计，编制城市特色风貌、综合交通、停车场等规划。严厉查处随意变更规划行为，坚决打击违法建设，维护规划权威。坚持旧城提升与新区功能完善并重，跳出“打补丁”建设模式，加快推动粮食片区、县委片区等 12 个在建棚改项目，启动贸易大厦西、一小等片区改造，建设廉租房 305 套，让群众住上更好房子，县城更有城市样子，带动城区格局实现根本性变化。

（3）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。

（4）项目建设可以大幅度改善、提高居民生活居住条件

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。可以进一步推进德州市城市化发展，增强城市生机与活力，不断提高城市知名度和竞争力。同时进一步深化社会公共管理体制改革的，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。

(5) 是完善城市功能、加快推进城镇化进程的客观要求

实施安置区建设项目，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

综上所述，该项目的建设符合齐河县城市发展总体规划的要求，是满足群众生活环境改善的需要，是构建和谐社会的需要。因此该项目的建设是可行的、也是必要的。

2、项目实施的公益性

项目的建设运营能够增加当地基础设施的使用量，改善基础设施配套条件，提高城市整体服务功能，加快城市化建设步伐，具有显著的社会效益。

(1) 改善居民居住条件

该项目的实施，是重大的民生工程，能够帮助居民改善住房条件，圆上他们的“住房梦”，使他们能够享受到城市发展的成果，感受到党和政府的温暖，以实际行动回应李克强总理关于决不能一边高楼林立，一边棚户连片的庄严承诺。

(2) 符合城市总体规划

该项目的实施符合《齐河县县城总体规划（2018-2035年）》要求，符合城镇总体发展布局。通过项目的实施，可以充分发挥该区域的自然环境优势，对于提高城市文化底蕴和城市整体功能，促进城区基础设施建设的步伐，对于改善人民的生

活条件，树立城市对外良好形象，将起到积极的推动作用。

（3）对繁荣经济的影响

本项目建设所用的大部分建筑材料和部分设备将由本地区供应，这将给建材业带来发展机遇。扩大就业渠道，增加人民收入。

（4）对发展第三产业的影响

项目建设能够带动第三产业的发展，当地居民可从第三产业的消费中获取相当的收入，在第三产业的带动下，本地区的农业、餐饮等行业将会产生乘数效应。对拉动经济增长，培育新的经济增长点，促使本市经济快速、稳定的发展，加快全面建设小康社会的步伐，起到了积极作用。

（5）对节约及合理利用国家资源的影响

项目建设符合齐河县县城总体规划，既可节约土地又能合理地利用国家资源；既可扩大劳务市场，又能解决农村劳动力过剩问题，从而实现人力资源的合理配置；既可增加就业渠道，又能提高居民的生活水平和质量；既可保护环境又能繁荣经济。总之，项目建设符合国家可持续发展的战略。

（6）提高人民物质文化生活及社会福利的影响

项目建设可繁荣市场，可增加居民收入，可实现人力资源的合理配置，并可带动相关经济的发展，可培育新的经济增长点，可提高人民的物质文化水平。

项目建设生活服务设施配套齐全，功能合理，为居民创造了一个良好的健康、文明、安全、卫生的环境，对环境社会居民的公共福利起到了积极促进作用。

（7）对远景发展的影响

项目建设对国民经济和社会发展“十三五”规划具有积极地影响。一是有利于

优化资源配置，调整产业结构，繁荣产业结构，繁荣经济，扩大再就业，提高人民的物质文化生活水平；二是有利于节约土地资源，积极构建节约型社会；四是有利于加快城市化进程和全面建设小康社会步伐。

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 71,687.92 万元，融资本息合计 58,419.11 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23，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、项目建设投资合规性

2018 年 11 月，山东美誉工程咨询有限公司对该项目出具了《齐河县贸易大厦西片区棚户区改造项目可行性研究报告》；

2018 年 11 月，齐河县发展和改革局对该项目出具了《关于齐河县贸易大厦西片区棚户区改造项目的批复》（齐发改复字〔2018〕135 号）。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 171,325.00 万元，其中，项目单位自有资金 121,325.00 万元，已发行专项债券 21,900.00 万元，本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，后续拟发行专项债券 8,100.00 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和住宅销售价格，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 29.18%，本息覆盖倍数为 1.23，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。齐河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，进一步推进棚户区事业改革发展，满足齐河县

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齐河县的棚户区居民，以及齐河县整体经济发展。

(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，齐河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。

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

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 71,687.92 万元，融资本息合计 58,419.11 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23，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。