

2022 年山东省德州市德城区
专项债券项目实施方案



德州市德城区重点建设投资有限公司



2022 年山东省（德州市德城区棚户区改造项目）实施方案

发行山东省德州市德城区 2022 年棚户区改造项目专项债券的项目明细如下

金额单位：人民币万元

项目所属区/县 名称	项目名称	项目总投资	本次项目融资需求	棚户区改造计划批复文号
德城区	运河大社区西区安置区棚户区改造项目(一期)	100,000.00	10,000.00	鲁建住字[2018]15 号
	德州市德城区前魏安置区棚户区改造项目	110,998.00	3,000.00	鲁建住字[2018]15 号
	德州市德城区池口二期安置区棚户区改造项目	58,000.00	1,500.00	德城发改投字【2018】8 号
	古运新城三期改造项目	48,400.00	6,000.00	鲁建住字[2016]10 号
合计		317,398.000	20,500.00	

山东省德州市德城区 2022 年棚户区改造项目的总投资 317,398.00 万元，融资需求 214,299.00 万元，本次拟申请资金 20,500.00 万元。

项目具体情况报告如下：

一、募集资金流向说明

德城区棚户区改造项目募集资金流向说明

1、山东省德州市棚户区改造专项债券资金纳入政府性基金预算管理。债券资金将用于德州市运河大社区西区安置区棚户区改造项目(一期)，项目拟用资金 100,000.00 万元。募集资金拟使用规模情况如下：

序号	名称	项目总投资 (万元)	计划发行债券规模 (万元)	计划本期债券资金规模 (万元)
(1)	运河大社区西区安置区棚户区改造项目(一期)	100,000.00	35,323.00	10,000.00

	合计	100,000.00	35,323.00	10,000.00
--	----	------------	-----------	-----------

2、山东省德州市棚户区改造专项债券资金纳入政府性基金预算管理。债券资金将用于德州市德城区前魏安置区棚户区改造项目，项目拟用资金 110,998.00 万元。募集资金拟使用规模情况如下：

序号	名称	项目总投资 (万元)	计划发行债券规模 (万元)	计划本期债券资金规模 (万元)
(1)	德城区前魏安置区棚户区改造项目	110,998.00	80,175.00	3,000.00
	合计	110,998.00	80,175.00	3,000.00

3、山东省德州市棚户区改造专项债券资金纳入政府性基金预算管理。债券资金将用于德州市德城区池口二期安置区棚户区改造项目，项目拟用资金 58,000.00 万元。募集资金拟使用规模情况如下：

序号	名称	项目总投资 (万元)	计划发行债券规模 (万元)	计划本期债券资金规模 (万元)
(1)	德城区池口二期安置区棚户区改造项目	58,000.00	38,000.00	1,500.00
	合计	58,000.00	38,000.00	1,500.00

4、山东省德州市棚户区改造专项债券资金纳入政府性基金预算管理。债券资金将用于德州市德城区古运新城三期改造项目，项目拟用资金 48,400.00 万元。募集资金拟使用规模情况如下：

序号	名称	项目总投资 (万元)	计划发行债券规模 (万元)	计划本期债券资金规模 (万元)
(1)	德城区古运新城三期改造项目	48,400.00	6,000.00	6,000.00
	合计	48,400.00	6,000.00	6,000.00

二、项目融资计划

德城区项目融资计划

1、德州市运河大社区西区安置区棚户区改造项目(一期)总投资为 100,000.00

万元，项目资本金为 39,460.00 万元（资本金比率 39.46%），由德城区政府统筹安排，剩余资金 60,540.00 万元拟通过发行地方政府专项债券和银行借款的方式筹集。

2、德州市德城区前魏安置区棚户区改造项目总投资为 110,998.00 万元，项目资本金为 30,823.00 万元（资本金比率 27.77%），由德城区政府统筹安排，剩余资金 80,175.00 万元拟通过发行地方政府专项债券的方式筹集。

3、德州市德城区池口二期安置区棚户区改造项目总投资为 58,000.00 万元，项目资本金为 20,000.00 万元（资本金比率 34.48%），由德城区政府统筹安排，剩余资金 38,000.00 万元拟通过发行地方政府专项债券的方式筹集。

4、德州市德城区古运新城三期改造项目总投资为 48,400.00 万元，项目资本金为 12,816.00 万元（资本金比率 26.48%），由德城区政府统筹安排，剩余资金 35,584.00 万元拟通过发行地方政府专项债券和银行借款的方式筹集。

三、项目事前绩效评估

（一）项目概况

德州市德城区棚户区改造项目，实施单位为德州市德城区重点建设投资有限公司和德州中城投资置业有限公司，本次拟申请专项债券 2.05 亿元用于德州市德城区棚户区改造项目建设，年限为 7 年。

（二）评估内容

1、项目建设必要性

（1）符合国家相关政策

为了推动城市棚户区改造，国家下发了一系列文件：中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国财政部、中华人民共和国国土资源部、中国人民银行，《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》建保〔2009〕295 号、《中央补助城市棚户区改造专项资金管理办法》、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》的通知，财综〔2010〕46 号等。在这些文件中，提出了要大力加快棚户区改造进度，服务低收入居民，改善城市低收入家庭居住条件，提高生活水平，体现社会主义新中国共同富裕的社会主义好政策。2013 年 7 月 4 日，《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发【2013】25 号文)颁布，文件明确今后五年棚户区建设

目标是：2013 年至 2017 年五年改造城市棚户区 800 万户，其中，2013 年改造 232 万户。在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。市、县人民政府应结合当地实际，合理界定城市棚户区具体改造范围。禁止将因城市道路拓展、历史街区保护、文物修缮等带来的房屋拆迁改造项目纳入城市棚户区改造范围。城市棚户区改造可采取拆除新建、改建(扩建、翻建)等多种方式。要加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施。在改造中可建设一定数量的租赁型保障房，统筹用于符合条件的保障家庭。《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：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。根据国家《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修正），本项目属于第一类：鼓励类，第三十七项：其他服务业中的第 1 条“保障性住房建设与管理”，项目的建设符合国家产业政策。

（2）符合山东省国民经济和社会发展规划

《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：强化保障性住房建设。统筹城乡居民住房多样化需求，坚持实物安置和货币补偿相结合，加快建设公租房、廉租房，加强棚户区、老旧小区和城中村改造，着力解决城镇基本住房问题，逐步实现住房保障制度城镇常住人口全覆盖。坚持政府主导、政策扶持，引导社会参与，通过新建、改建、配建、长期租赁等方式，增加公共租赁住房供应，使其成为保障性住房的主体。完善保障性住房建设、分配、运营、管理制度，强化土地、财税、金融政策支持，严格质量监管。

（3）符合德州市相关政策

《德州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中提出：强化保障性住房建设。加快保障性安居工程建设，加大棚户区、城中村、“三无小区”和农村危房改造力度，着力解决城镇基本住房和农村住房安全问题。适应新型城镇化发展需要，逐步实现住房保障制度城镇常住人口全覆盖。制定适合农业转移人口特点的住房公积金缴存和使用办法，增强农业转移人口购房能力。鼓励农业转移

人口集中的开发区和产业园区配套规划建设农民工公寓。“十三五”期间，新增公租房 3000 套、完成棚户区改造 4.2 万户，实施农村危房改造 1.2 万户。

2、项目实施的公益性

旧住宅区整治、城中村改造和棚户区改造的安置工作不仅关系到城市建设是否可以顺利进行和城市是否可持续发展的问題，而且还涉及低收入家庭的切身利益和社会的稳定问题。对此，德州市政府对旧住宅区整治、城中村改造和棚户区改造安置房工作给予高度重视，将安置房管理工作纳入重要议事日程，全市安置房工作已纳入了法制化、规范化、科学化及管理有序的运行轨道。本项目的建设顺应德州市棚户区改造安置房建设发展思路，所有新建棚户区改造安置房全部安置棚户区改造家庭，开发建设的宗旨就是最大限度地满足棚户区改造家庭的住房条件，加快工程建设，努力把棚户区改造安置房建设成为群众满意的“精品工程”，力争让棚户区改造家庭早日住上安置房，有利于维护社会稳定的需要。

3、项目实施的收益性

项目建成后，本项目营业收入 325,309.08 万元，财务分析表明，项目本息覆盖倍数为 1.21，可达到收支平衡，因此，本项目是可行的。

4、项目成熟度

前期，相关公司已经编制《德城区德城区棚户区改造项目可行性研究报告》，就项目现状、建设地点、建设条件、建设规模和内容、工程技术方案等内容进行了可行性分析。德州市德城区重点建设投资有限公司和德州中城投资置业有限公司主要功能区域已在“实施内容明确性”进行介绍和分析。

本项目工程技术方案合理、建设条件基本具备。在施工期及营运期，加强管理，严格采取污染物治理措施及安全卫生措施，可以达到环境保护及安全的要求。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资共 317,398.00 万元，其中拟申请政府专项债券 159,498.00 万元，其余资金由企业自筹解决。资金筹措符合国家及山东省关于城市基础设施建设的相关政策，资金来源合理，符合政府和居民等各方意愿，实施无障碍。

充足的资金是德州市德城区棚户区改造项目实施保障。该项目建设中，严格按照资金使用计划按照项目进度分批拨款，并加强会计核算和监督，做到专款专用，形成有力的财务约束机制。德州市德城区棚户区改造项目属于公共财政支

持的范围，需要公共支持和分担，财政投入能力较为充足。

7、项目收入、成本预测合理性

（1）收入：项目建成后收益来源为腾空土地出让收入，土地价格参考项目周边的土地成交价，可实现收入 325,309.08 万元。

（2）总成本费用

本项目成本主要为债券和银行贷款的本金和利息，费用共 268,976.01 万元。

德州市德城区棚户区改造项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据相对充分。

8、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

（1）项目偿债计划可行性

为保证本期债券的本息按时足额支付，项目单位制定了一系列行之有效的偿债计划：

①本期债券偿债计划

每年付息一次，到期一次偿还本金。

②付息安排

在本期债券每年付息日的前两周提前做好利息支付准备，将应付利息纳入项目单位的流动性计划安排。

（2）偿债风险点及应对措施

运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常用品消耗、管道及设备的养护及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及运营效益。

应对措施：项目建成后，项目相关负责单位应加强日常用品消耗的管理力度，尽量减少不必要的原材料损耗，加强管道及设备的养护及大修和安全等方面的管理。

9、绩效目标合理性

德州市德城区棚户区改造项目在预算时，设置和填写了《项目支出绩效目标申报表》。主要从产出质量指标、时效指标、成本指标和经济效益指标、社会效益指标、可持续影响指标进行了相关的设置。设置绩效目标与部门长期规划目标、

年度工作目标基本一致；受益群体定位较为准确；绩效目标和指标设置与项目实施内容相关。

10、其他需要纳入事前绩效评估的事项

筹资风险：

投资项目的经济效益、社会效益与投资大小、融资成本密切相关，投融资方面的风险因素对项目至关重要。这方面的风险因素主要包括：由于工程量预计不足或设备材料价格上升导致投资估算不敷需要；由于计划不周或外部条件因素导致工期延长；贷款利率升高或融资结构改变导致融资成本升高；资金来源的不及时或不充足等。

主要防范措施：

（1）建设单位要做出详细的投资计划与资金筹措表，正确选择筹资渠道，合理使用资金。

（2）根据实际情况随时调整投资计划及资金筹措方案，在建设资金不到位的情况下，要有另外的短期资金筹措方案。

（3）聘请专业人员对投资估算进行把关，在遇材料价格上涨时及时调整投资估算。

（4）定期对工程资金来源及使用情况进行分析，以便能从中发现可能出现的风险，及早防范。

相关部门对于项目筹资风险及项目实施过程控制有了较为充分的认识，但仍然存在考核机制不完善、风险应对措施不足等问题。

四、项目预期收益与融资平衡情况

德州市运河大社区西区安置区棚户区改造项目(一期)情况

本项目已列入 2018 年省棚户区改造计划。项目占地约 111.58 亩，新建居民住宅及沿街商业等建筑，总建筑面积 26 万平方米，计划安置 1527 户。配套建设供水、供电、供气、供热、道路等基础设施。

德州市运河大社区西区安置区棚户区改造项目(一期)总投资为 100,000.00 万元，项目资本金为 39,460.00 万元（资本金比率 39.46%），由德城区政府统筹安排，剩余资金 60,540.00 万元拟通过发行地方政府专项债券和银行借款的方式筹集，其中拟使用本期棚户区改造专项债券 10,000.00 万元。假设该项目地块分

批出让，2023 年出让 80 亩，2029 年出让 266 亩，根据土地价格预测数据，德州市运河大社区西区安置区棚户区改造项目(一期) 出让土地到期出让金收入为 125,978.29 万元。按当时土地出让政策规定，扣除基本政策费用和政策性基金后，德州市运河大社区西区安置区棚户区改造项目(一期) 可用于资金平衡的土地收入为 106,630.46 万元（详见下表）

德州市运河大社区西区安置区棚户区改造项目(一期) 土地出让金测算表

序号	项目	单位	2023 年	2029 年	合计
一	土地出让金回款等收入	万元	100,577.78	25,400.52	125,978.29
二	土地扣减项目	万元	16,232.91	3,114.92	19,347.83
1	基本政策成本	万元	2,421.62	628.01	3,049.63
2	政策性基金	万元	13,811.29	2,486.91	16,298.20
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	84,344.86	22,285.60	106,630.46

德州市运河大社区西区安置区棚户区改造项目(一期) 2018 年已发行 13,823.00 万元，利率为 3.80%，期限为 5 年，2019 年已发行 8,400.00 万元，利率为 3.33%，期限为 5 年，2021 年接受国家开发银行贷款 25,217.00 万元，利率为 4.9%，此次拟发行棚户区改造专项债 10,000.00 万元，后续发行 3,100.00 万元。假设利率为 4%，期限为 7 年，综上所述，德州市运河大社区西区安置区棚户区改造项目(一期) 目前融资成本共计 75,295.63 万元（详见下表）。土地未出让前，该项目融资还本付息资金通过德城区土地出让收入安排。债券应还本付息情况如下：

德州市运河大社区西区安置区棚户区改造项目(一期) 专项债券融资还本付息情况表

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年偿还本息和
2018 年	-	13,823.00		13,823.00	-	-
2019 年	13,823.00	8,400.00		30,823.00	525.27	525.27
2020 年	30,823.00			30,823.00	804.99	804.99
2021 年	30,823.00			30,823.00	804.99	804.99
2022 年	30,823.00	13,100.00		35,323.00	804.99	804.99
2023 年	35,323.00		13,823.00	13,100.00	1,328.99	15,151.99
2024 年	13,100.00		8,400.00	13,100.00	803.72	9,203.72
2025 年	13,100.00			13,100.00	524.00	524.00
2026 年	13,100.00			13,100.00	524.00	524.00
2027 年	13,100.00			13,100.00	524.00	524.00
2028 年	13,100.00			13,100.00	524.00	524.00

2029 年	13,100.00		13,100.00		524.00	13,624.00
合计		35,323.00	35,323.00		7,692.97	43,015.97

德州市运河大社区西区安置区棚户区改造项目(一期)银行贷款还本付息情况表

日期	期初本金余额	新增借款资金	偿还借款资金	本金余额	利息
2021 年度	-	25,217.00	800.00	24,417.00	302.37
2022 年度	24,417.00	-	1,600.00	22,817.00	1,157.23
2023 年度	22,817.00	-	1,600.00	21,217.00	1,078.83
2024 年度	21,217.00		1,600.00	19,617.00	1,000.43
2025 年度	19,617.00		1,600.00	18,017.00	922.03
2026 年度	18,017.00		1,600.00	16,417.00	843.63
2027 年度	16,417.00		1,600.00	14,817.00	765.23
2028 年度	14,817.00		1,600.00	13,217.00	686.83
2029 年度	13,217.00			13,217.00	608.43
合计		25,217.00	12,000.00		7,365.04

假设德州市运河大社区西区安置区棚户区改造项目(一期)在本期债券存续期 2023 年和 2029 年分别开始土地挂牌交易,并于一年内出售完毕全部土地,预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为 1.43,该项目计划与德州市古运三期棚改造项目打包发行,预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为 1.20,项目收益可以覆盖融资成本,保障程度较高。

2、德州市德城区前魏安置区建设项目情况

德城区前魏安置区建设项目位于德州市德城区华润路以西,联兴路以东,规划二号线以南,规划三号线以北占地面积 76,115.00 m²,本项目建设期为 24 个月,规划住宅户数 1764 户,规划居住人数 5644 人。

德州市德城区前魏安置区棚户区改造项目总投资为 110,998.00 万元,项目资本金为 30,823.00 万元(资本金比率 27.77%),由德城区政府统筹安排,剩余资金 80,175.00 万元拟通过发行地方政府专项债券的方式筹集。该项目拟使用本期棚户区改造专项债券募集资金 3,000.00 万元。该项目腾空土地已出让 21.25 亩,出让收入为 3,825.00 万元,假设该项目未出让地块分批出让,2023 年出让 159.51 亩,2029 年出让 200 亩,根据土地价格预测数据,德城区前魏安置区棚户区改造项目出让土地到期出让金收入为 130,663.37 万元。按当时土地出让政策规定,扣除基本政策费用和政策性基金后,德城区前魏安置区棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收入为 120,708.06 万元(详见下表)

德城区前魏安置区棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	已出让	2023 年	2029 年	合计
----	----	----	-----	--------	--------	----

一	土地出让金回款等收入	万元	74,923.44	3,825.00	51,914.93	130,663.37
二	土地扣减项目	万元	5,669.97	312.94	3,972.40	9,955.32
1	基本政策成本	万元	1,798.47	108.38	1,276.95	3,183.79
2	政策性基金	万元	3,871.51	204.57	2,695.45	6,771.52
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	69,253.46	3,512.06	47,942.54	120,708.06

德城区前魏安置区棚户区改造项目 2018 年已发行 15,175.00 万元，利率为 3.80%，期限为 5 年，2019 年已发行 5,400.00 万元，利率为 3.33%，期限为 7 年，2020 年已发行 7,000.00 万元，利率为 3.25%，期限为 7 年，此次拟发行棚户区改造专项债 3,000.00 万元，后续发行 49,600.00 万元。假设利率为 4%，期限为 7 年，综上所述，德城区前魏安置区棚户区改造项目目前融资成本共计 100,637.49 万元（详见下表）。土地未出让前，该项目融资还本付息资金通过德城区土地出让收入安排。债券应还本付息情况如下：

德城区前魏安置区棚户区改造项目专项债券融资还本付息情况表

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
德城区 前魏安 置区棚 改项目	2018 年度		15,175.00		15,175.00		
	2019 年度	15,175.00	5,400.00		20,575.00	576.65	576.65
	2020 年度	20,575.00	7,000.00		27,575.00	756.47	756.47
	2021 年度	27,575.00			27,575.00	983.97	983.97
	2022 年度	27,575.00	52,600.00		80,175.00	983.97	983.97
	2023 年度	80,175.00		15,175.00	65,000.00	3,087.97	18,262.97
	2024 年度	65,000.00			65,000.00	2,511.32	2,511.32
	2025 年度	65,000.00			65,000.00	2,511.32	2,511.32
	2026 年度	65,000.00		5,400.00	59,600.00	2,511.32	7,911.32
	2027 年度	59,600.00		7,000.00	52,600.00	2,331.50	9,331.50
	2028 年度	52,600.00			52,600.00	2,104.00	2,104.00
	2029 年度	52,600.00		52,600.00		2,104.00	54,704.00
	合计		80,175.00	80,175.00		20,462.49	100,637.49

假设德城区前魏安置区棚户区改造项目在本期债券存续期 2023 年和 2029 年分别开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为 1.20，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

3、德州市德城区池口二期安置区棚户区改造项目情况

德城区池口二期安置区建设项目规划总用地面积 5.17 万 m²，总建筑面积 18.98 万 m²。其中：高层住宅建筑面积 14.11 万 m²，商业建筑面积 1.24 万 m²，公建设施建筑面积 0.25 万 m²，地下储藏室建筑面积 1.13 万 m²，地下车库建

筑面积 2.25 万 m²。规划住宅总户数为 1389 户，规划总人口为 3889 人，停车位 1260 个。

德州市德城区池口二期安置区棚户区改造项目总投资为 58,000.00 万元，项目资本金为 20,000.00 万元（资本金比率 34.48%），由德城区政府统筹安排，剩余资金 38,000.00 万元拟通过发行地方政府专项债券的方式筹集。该项目拟使用本期棚户区改造专项债券募集资金 1,500.00 万元。该项目腾空土地已出让 59.5 亩，土地出让收入为 31,285.00 万元，可用于资金平衡的土地出让等收入为 39,138.13 万元，根据土地价格预测数据，德州市德城区池口二期安置区棚户区改造项目土地到期出让金等收入 70,423.13 万元。按当时土地出让政策规定，扣除基本政策费用和政策性基金后，德州市德城区池口二期安置区棚户区改造项目可用于资金平衡的土地出让等收入为 61,804.69 万元（详见下表）

项目土地出让金测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	已出让	未出让	总计
一	土地出让金回款等收入	31,285.00	39,138.13	70,423.13
二	土地扣减项目	3,967.02	5,366.36	9,333.39
1	基本政策成本	714.95	889.56	1,604.51
2	政策性基金	3,252.07	4,476.80	7,728.87
三	用于资金平衡土地相关收益	28,032.93	33,771.76	61,804.69

德城区池口二期安置区棚改项目此次拟发行棚改专项债券 1,500.00 万元。剩余额度 36,500.00 万元假设于 2022 年发行完毕，假设债券期限 7 年，利率约为 4.00%，债券应还本付息 48,640.00 万元。德城区池口二期安置区棚改项目目前融资成本共计 48,640.00 万元（详见下表）。土地未出让前，该项目融资还本付息资金通过德城区土地出让收入安排。

德城区池口二期安置区棚改项目（专项债券）融资还本付息情况表

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
德城区 池口二 期安置 区棚改	2022 年度		38,000.00		38,000.00		
	2023 年度	38,000.00			38,000.00	1,520.00	1,520.00
	2024 年度	38,000.00			38,000.00	1,520.00	1,520.00
	2025 年度	38,000.00			38,000.00	1,520.00	1,520.00
	2026 年度	38,000.00			38,000.00	1,520.00	1,520.00
	2027 年度	38,000.00		0	38,000.00	1,520.00	1,520.00
	2028 年度	38,000.00			38,000.00	1,520.00	1,520.00

项目	2029 年度	38,000.00		38,000.00		1,520.00	39,520.00
	合计		38,000.00	38,000.00		10,640.00	48,640.00

假设德城区池口二期安置区棚改项目在本期债券存续期第 7 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为 1.26，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

4、德州市德城区古运新城三期改造项目情况

本项目意在通过棚户区改造，解决棚户区居民住房需求；同时通过项目建设腾空土地，解决土地资源瓶颈，拓展城市发展空间，加快城市化进程。

该项目占地 9023 亩，总建筑面积 18 万平米，建设住宅楼、沿街商业(商业 55 套，面积 11606 平米)、配套幼儿园等建筑，安置 926 套，配套建设供水、供电、供气、供热、道路等基础设施。

德州市德城区古运新城三期改造项目总投资为 48,400.00 万元，项目资本金为 12,816.00 万元（资本金比率 26.48%），由德城区政府统筹安排，剩余资金 36,584.00 万元拟通过发行地方政府专项债券和银行借款的方式筹集。该项目拟使用本期棚户区改造专项债券募集资金 6,000.00 万元。该根据土地价格预测数据，德州市德城区古运新城三期改造项目土地到期出让金等收入 39,238.15 万元。按当时土地出让政策规定，扣除基本政策费用和政策性基金后，德州市德城区古运新城三期改造项目可用于资金平衡的土地出让等收入为 35,616.81 万元（详见下表）

项目土地出让金测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	已出让
一	土地出让金回款等收入	39,238.15
二	土地扣减项目	3,621.33
1	基本政策成本	1,710.20
2	政策性基金	1,911.14
三	用于资金平衡土地相关收益	35,616.81

德城区古运新城三期改造项目此次拟发行棚改专项债券 6,000.00 万元。假设债券期限 7 年，利率约为 4.00%，债券应还本付息 7,680.00 万元。德城区古运新城三期改造项目目前融资成本共计 44,100.51 万元（详见下表）。土地未出让前，该项目融资还本付息资金通过德城区土地出让收入安排。

德城区古运新城三期改造项目（专项债券）融资还本付息情况表

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
德城区 古运新 城三期 改造项 目	2022 年度		6,000.00		6,000.00		
	2023 年度	6,000.00			6,000.00	240.00	240.00
	2024 年度	6,000.00			6,000.00	240.00	240.00
	2025 年度	6,000.00			6,000.00	240.00	240.00
	2026 年度	6,000.00			6,000.00	240.00	240.00
	2027 年度	6,000.00		0	6,000.00	240.00	240.00
	2028 年度	6,000.00			6,000.00	240.00	240.00
	2029 年度	6,000.00		6,000.00		240.00	6,240.00
	合计		6,000.00	6,000.00		1,680.00	7,680.00

德城区古运新城三期改造项目（银行借款）融资还本付息情况表

日期	期初本金余额	新增借款资金	偿还借款资金	本金余额	利息
2022 年度	29,584.00		2,792.00	26,792.00	1,381.21
2023 年度	26,792.00		2,792.00	24,000.00	1,244.40
2024 年度	24,000.00		2,792.00	21,208.00	1,107.60
2025 年度	21,208.00		2,792.00	18,416.00	970.79
2026 年度	18,416.00		2,792.00	15,624.00	833.98
2027 年度	15,624.00		2,792.00	12,832.00	697.17
2028 年度	12,832.00		2,792.00	10,040.00	560.36
2029 年度	10,040.00			10,040.00	41.00
合计		35,560.00	25,520.00		13,461.77

假设德城区古运新城三期改造项目在本期债券存续期第7年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为 0.81，该项目计划与德州市运河大社区西区安置区棚户区改造项目(一期) 打包发行，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为 1.20，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

五、项目本息覆盖倍数

项目本息覆盖倍数情况表

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019	-	1,101.92	1,101.92	-
2020	-	1,561.46	1,561.46	-
2021	-	1,788.96	1,788.96	3,512.06
2022	-	1,788.96	1,788.96	-
2023	28,998.00	6,176.96	35,174.96	71,492.14
2024	8,400.00	5,075.04	13,475.04	-
2025	-	4,795.32	4,795.32	-

2026	5,400.00	4,795.32	10,195.32	-
2027	7,000.00	4,615.50	11,615.50	-
2028	-	4,388.00	4,388.00	
2029	109,700.00	4,388.00	114,088.00	250,304.88
小计	159,498.00	40,475.46	199,973.46	325,309.08
贷款本息	54,801.00	14,201.55	69,002.55	
合计	214,299.00	54,677.01	268,976.01	325,309.08
本息覆盖倍数	1.21			

预计德城区棚户区改造项目未出让土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让，预计土地出让收益 325,309.08 万元，对德城区棚户区改造项目总融资成本的覆盖倍数为 1.21，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）潜在的风险因素

投资风险主要表现资金风险、项目不能如期完工等原因造成的投资超支风险。资金风险体现于项目资本金未能及时到位，本项目资本金 103,099.00 万元，如资本金不能及时到位，可能影响项目整体施工进度。超支风险是指项目在建设期间的费用（包括设备安装、调试费用）超过了预计的费用。工程变更、工期拖延、通货膨胀、利率波动、以及环境和技术方面产生的问题都是造成此风险的原因。特别是某些设计工作也归投资人负责实施的项目，投资人往往通过先保守设计后优化设计的办法加大工程造价，或在项目实施过程中随意修改设计来增加投资，从中获取利润，给项目带来投资超支风险。

（二）风险防范

设计阶段的投资控制是整个项目建设过程中最关键的阶段。为了避免投资人操纵设计人员，采取保守设计，待施工时又变更设计，从中牟利。在项目实施过程中推行设计监理、设计技术审查，施工阶段从严把好设计变更关。

在工程建设中，要求施工单位制定合理的施工组织计划，与施工单位约定工期、投资控制等事项，建立违约赔偿责任。同时，对于资本金到位情况进行严

格的外部审查，建立三方审计机制。在设计、施工过程中加强管理，确保工程质量，防止因工程质量问题导致投资增加的风险。

对于在合同包干范围以外的诸如搬迁、绿化、景观以及其他无法包干的项目，其造价就需通过现场签证来确定。业主应对此类项目作过程跟踪控制，严格控制工程变更，避免总投资超支情况的发生，确保造价不突破相应的概算审批值。

同时，特别关注资产安全。加强资金使用监管，确保专项债券资金专款专用，严禁用于棚户区改造以外的项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。加强项目建设进度监管，确保棚改项目及时完工，安置房如期交付村民。