

德州市德城区运河大社区西区安置区棚户区改造项目  
(二期) 项目实施方案

项目单位：德州市德城区重点建设投资有限公司

主管部门：德城区城乡建设局

财政部门：德城区财政局

2025 年 3 月

## **一、项目基本情况**

### **（一）项目名称**

运河大社区西区安置区棚户区改造项目（二期）项目

### **（二）项目单位**

项目单位名称：德州市德城区重点建设投资有限公司，企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：吴昊南

注册资本：69,358.4818 万元

成立日期：2012 年 10 月 9 日

地址：山东省德州市德城区天衢街道办事处大学西路 1156 号东附楼 202 室

经营范围：一般项目：房地产咨询；房地产经纪；工程管理服务；以自有资金从事投资活动；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；房屋拆迁服务；非居住房地产租赁；土地整治服务；住房租赁；城乡市容管理；自有资金投资的资产管理服务；市政设施管理；私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；灌溉服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；天然水收集与分配。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准。

### **（三）项目规划审批**

2023 年 12 月山东美誉工程咨询有限公司出具《德城区运河大社区西区安置区棚户区改造项目（二期）可行性研究报告》，2024 年 1 月德城区行政审批服务局出具了《关于运河大社区西区安置区棚户区改造项目（二期）可行性研究报告批复变更的函》，批复文号为德城研审函（2024）4 号。

#### **（四）项目主要建设内容**

建设保障性安居工程 1302 套，占地面积 84800 平方米（约 127.2 亩），总建筑面积 190555.48 平方米，其中地上建筑面积 142999.66 平方米，包括住宅 140581.12 平方米，商业网点 2418.54 平方米；地下建筑面积 47555.82 平方米，包括地下储藏室 12994.49 平方米，地下车库 34561.33 平方米。主要新建 9 栋单体建筑，包括 6 栋地上 24 层、地下 2 层安置房，2 栋地上 17 层、地下 2 层安置房，1 栋地上 2 层商业网点。项目同步建设小区内道路、管网等配套基础设施。项目地上容积率 1.69，地下容积率 0.56，建筑密度 19%。

#### **（五）项目建设期限**

本项目预计工期为 2022 年 6 月至 2025 年 12 月。

### **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）项目投入一定资本金，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**

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 62,500.00 万元，发行专项债券 42,500.00 万元，前期已发行 16,500.00 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 20,000.00 万元。。

表 2 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             | 105,000.00 |        |    |
| 一、资本金             | 62,500.00  | 59.52% |    |
| （一）自有资金           | 62,500.00  | 59.52% |    |
| （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） | 42,500.00  | 40.48% |    |
| （一）已发行专项债券        | 16,500.00  | 15.71% |    |
| （二）本期拟发行专项债券      | 6,000.00   | 5.71%  |    |
| （三）后续拟发行专项债券      | 20,000.00  | 19.05% |    |
| （四）银行融资           |            |        |    |

### 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

#### （一）项目资金测算平衡表

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               | 73,347.87   | -          | -          |            | 73,347.87  | -         |
| 经营活动支出      | B               | 5,661.33    | -          | -          |            | 5,661.33   | -         |
| 支付的各项税费     | C               | -           | -          | -          | -          | -          | -         |
| 经营活动现金净流量   | D=A-B-C         | 67,686.54   | -          | -          | -          | 67,686.54  | -         |
| 二、投资活动产生的现金 | —               | -           |            |            |            |            |           |
| 建设成本支出      | E               | 105,000.00  | 10,000.00  | 10,000.00  | 26,500.00  | 58,500.00  | -         |
| 流动资金支出      | F               | -           | -          | -          | -          | -          | -         |
| 投资活动现金净流量   | G=E-F           | -105,000.00 | -10,000.00 | -10,000.00 | -26,500.00 | -58,500.00 | -         |
| 三、融资活动产生的现金 | —               | -           |            |            |            |            |           |
| 资本金（自有资金）   | H               | 62,500.00   | 10,000.00  | 10,000.00  | 10,000.00  | 32,500.00  | -         |
| 专项债券        | I               | 42,500.00   | -          | -          | 16,500.00  | 26,000.00  | -         |
| 银行借款        | J               | -           | -          | -          | -          | -          | -         |
| 偿还债券本金      | K               | 42,500.00   | -          | -          | -          | -          | -         |
| 偿还银行借款本金    | L               | -           | -          | -          | -          | -          | -         |
| 支付债券利息      | M               | 9,769.34    | -          | -          | -          | 355.62     | 1,395.62  |
| 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 | 52,730.66   | 10,000.00  | 10,000.00  | 26,500.00  | 58,144.38  | -1,395.62 |
| 四、期初现金      | P               | -           | -          | -          | -          | -          | 67,330.92 |
| 期内现金变动      | Q=D+G+O         | 15,417.20   | -          | -          | -          | 67,330.92  | -1,395.62 |
| 五、期末现金      | R=P+Q           | 42,457.20   | -          | -          | -          | 67,330.92  | 65,935.30 |

（续）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     |
|-------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| 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               | -         | -         | -         | -         | 16,500.00  | 26,000.00  |
| 偿还银行借款本金    | L               | -         | -         | -         | -         | -          | -          |
| 支付债券利息      | M               | 1,395.62  | 1,395.62  | 1,395.62  | 1,395.62  | 1,395.62   | 1,040.00   |
| 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 | -1,395.62 | -1,395.62 | -1,395.62 | -1,395.62 | -17,895.62 | -27,040.00 |
| 四、期初现金      | P               | 65,935.30 | 64,539.68 | 63,144.06 | 61,748.44 | 60,352.82  | 42,457.20  |
| 期内现金变动      | Q=D+G+O         | -1,395.62 | -1,395.62 | -1,395.62 | -1,395.62 | -17,895.62 | -27,040.00 |
| 五、期末现金      | R=P+Q           | 64,539.68 | 63,144.06 | 61,748.44 | 60,352.82 | 42,457.20  | 15,417.20  |

## （二）应付本息情况

本项目 2024 年 4 月已发行专项债券 3,000.00 万元，利率为 2.38%，期限为 7 年，2024 年 5 月已发行专项债券 2,700.00 万元，利率为 2.29%，期限为 7 年，2024 年 8 月已发行专项债券 2,500.00 万元，利率为 2.14%，期限为 7 年，2024 年 9 月已发行专项债券 4,800.00 万元，利率为 1.98%，期限为 7 年，2024 年 10 月已发行专项债券 3,500.00 万元，利率为 2.11%，期限为 7 年，本次拟发行 6,000.00 万元，剩余额度 20,000.00 万元假设于 2025 年发行完毕。假设利率为 4%，期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。

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    |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|
| 2024 |           | 16,500.00 |           | 16,500.00 |          |          |           |
| 2025 | 16,500.00 | 26,000.00 |           | 42,500.00 | 1.98%-4% | 355.62   | 355.62    |
| 2026 | 42,500.00 |           |           | 42,500.00 | 1.98%-4% | 1,395.62 | 1,395.62  |
| 2027 | 42,500.00 |           |           | 42,500.00 | 1.98%-4% | 1,395.62 | 1,395.62  |
| 2028 | 42,500.00 |           |           | 42,500.00 | 1.98%-4% | 1,395.62 | 1,395.62  |
| 2029 | 42,500.00 |           |           | 42,500.00 | 1.98%-4% | 1,395.62 | 1,395.62  |
| 2030 | 42,500.00 |           |           | 42,500.00 | 1.98%-4% | 1,395.62 | 1,395.62  |
| 2031 | 42,500.00 |           | 16,500.00 | 26,000.00 | 1.98%-4% | 1,395.62 | 17,895.62 |
| 2032 | 26,000.00 |           | 26,000.00 |           | 4%       | 1,040.00 | 27,040.00 |
| 合计   | -         | 42,500.00 | 42,500.00 | -         |          | 9,769.34 | 52,269.34 |

## （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 67,686.54 万元，融资本息合计 52,269.34 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.29。

## 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

任何建设项目，都应对建设过程中可能产生的风险有充分的估计，投资单位和建设单位都应作出应对的预案准备，采取有力措施进行防范和化解。一般而言，项目的建设风险来自两个方面：

#### 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。

降低项目建设风险的措施是：加强与规划、设计单位联系，降低因双方沟通不及时或不力造成的设计频繁变更；对规划设计方案进行专家评审，及时发现问题；加强项目管理，健全招投标制度，优中选优，精心组织承包方施工；加强与施工承包方的协调沟通，帮助其提高工作效率；加强监理工作；健全工程监督机制与责任机制，杜绝因责任心不强或谋私动机引起的材料不合格现象。

### （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。

从项目本身财务分析结果，结合德城区当地经济发展趋势等多方面因素分析，项目市场风险较低。

化解可能存在和出现的市场风险的主要措施：



1) 建立一支强有力的营销队伍,在继续稳定现有客户群的基础上,努力拓展新的业务领域和客户;

2) 减低运营成本,在保持收入增长的情况下,不断降低项目运营成本费用开支,提高利润水平

## 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、事前项目绩效评估报告

## (一) 项目概况

运河大社区西区安置区棚户区改造项目(二期)项目主管部门为德城区住房和城乡建设局,项目单位为德州市德城区重点建设投资有限公司,本次拟申请专项债券 0.6 亿元用于项目建设。

## (二) 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

本项目符合国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录(2019 年本)》中,鼓励类第四十二条“其他服务业”第一项“1 保障性住房建设与管理”、第四项“城乡社区基础服务设施及综合服务网点建设”,是当前国家重点鼓励发展的产业。

#### (2) 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》第三十四章“建设和谐宜居城市”第三节“加快城镇棚户区和危房改造”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。”。

### （3）符合当地国民经济和社会发展规划

《德州市 2016 年国民经济和社会发展规划》中提出，通过政府购买存量房和发放补贴推进住房保障，确保完成棚户区改造 16490 户，力争货币化安置比例达到 50%；改善住房供给结构，鼓励房地产企业兼并重组、战略合作，发展旅游、养老、医疗等跨界地产；积极稳妥开展农村宅基地货币化补偿、“两权两换”“房票安置”等试点，鼓励农民进城买房。

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。

### （4）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。

### （5）项目的建设是提升城市形象的迫切要求

项目周边水电、交通、环卫等公共设施不够完善，给当地居民带来了许多不便：一是雨季淹水严重。由于自然村与周边的道路地势高低不一、下水道水平不一、管径不一，造成排水不畅，雨季处于低洼地的居民首先淹水，甚至还造成厕所粪便倒灌。二是道路标准低。区域内的道路与周边道路标准不统一，既狭窄、路面又不平整，经常引发交通堵塞。特别在发生火灾险情和重病救护时，影响急救、抢险车辆的通行。

房屋在高矮、新旧、外形、用材，以及前后排列、朝向等方面非常杂乱，特别是违章搭建情况非常严重。区域内基本没有休闲场所，不是狭窄的道路，就是拥挤的房屋，居民们房前、屋后见空建房，房屋建筑面积在不断延伸。居民们的一些边角地或耕种菜地或辟为露天粪坑；生活垃圾清倒不规范、不及时；房屋密

度大，采光和通风性能很差。

由于房屋无序建设，使该区域的给水、排水、道路等基础设施遭到了不同程度的损坏，使本来质量低劣的房屋，更加无法居住，给居民的生产、生活造成严重的影响。

该区域严重影响城市景观。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。鉴于以上情况，市政府为提高居民生活质量，美化城市环境，决定对该区域进行改造。

## 2、项目实施的公益性

### (1) 改善农村环境质量

目前城市主要街路和中心地区的城市环境大为改善，市容环境整洁干净。但村庄的住宅建设以自发性为主，建筑缺乏统一规划，建筑质量参差不齐，村庄用地没有得到合理的安排，建设用地浪费，道路未形成系统，道路尘土飞扬、下雨泥泞不堪，垃圾遍地、污水横流，严重威胁生活在这里的群众的身体健康，必须通过大规模改造来改善农村环境。

### (2) 促进城市经济发展

根据城市规划要求，近期内将进行本项目建设，通过项目建设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。

(3) 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。

### (4) 扩大就业渠道，容纳劳动力

本项目除满足居民回迁要求，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。

### (5) 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

项目建成后，本项目土地出让收入 67,686.54 万元，成本费用主要为债券产生的利息和债券本金，总成本费用为 52,269.34 万元，项目本息覆盖倍数为 1.29，可达到收支平衡，因此，本项目是可行的。

#### 4、项目建设投资合规性

符合国家产业政策。该项目不属于国家发改委《产业结构调整指导目录（2019）》中鼓励类、限制类和淘汰类之列，属于允许类项目，因此该项目的建设符合国家产业政策。

#### 5、项目成熟度

2024 年 1 月德城区行政审批服务局出具了《关于运河大社区西区安置区棚户区改造项目（二期）可行性研究报告批复变更的函》，批复文号为德城研审函（2024）4 号。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

本项目所需资金为县财政资金及申请专项债券资金，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、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）收入预测的合理性。本项目收费标准充分参考了当地市场的承受能力，符合当前德城区土地腾空市场现状。

（2）成本预测的合理性。本项目充分考虑到当地物价及同类项目的实际运营情况，并参照国家发展改革委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求对项目运行成本费用进行核算，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 2024 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”，符合本次申请债券的有关规定。

#### 9、项目偿债计划可行和偿债风险点

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。德城区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。

#### 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，满足德城区市场发展的需要。

(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德城区的棚户区居民，以及德城区整体经济发展。

(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，德城区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

德城区运河大社区西区安置区棚户区改造项目（二期）项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量 67,686.54 万元，融资本息合计为 52,269.34 万元，项目本息覆盖倍数为 1.29 倍，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。