

德州市天衢新区耿庄社区二期项目实施方案



项目单位：德州盛信投资开发有限公司

主管单位：德州天衢新区发改统计部

财政部门：德州天衢新区财政金融部

2025 年 3 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

耿庄社区二期项目

（二）立项单位

项目立项单位名称：德州盛信投资开发有限公司

法人代表：田瑞强

统一社会信用代码：91371400321848547M

项目联系人：宋倩

单位简介：德州盛信投资开发有限公司，成立于 2014 年 12 月 31 日成立，注册资本 1 亿元，属于国有企业。公司经营范围：主营园区建设；室内外装潢；建材生产；以自有资产对外投资及咨询服务（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；棚户区改造、教育设施改造等城乡基础设施和公共服务设施建设；保障性住房及其他房地产开发建设（依法须经批准的项目，经相关部门批准后开展开展经营活动）。

（三）项目规划审批

山东省工程咨询院对该项目出具了《德州市经济技术开发区 2018 年棚户区改造项目（耿庄社区二期）建设项目可行性研究报告》；

德州经济技术开发区经济发展部对该项目出具《德州市经

济技术开发区 2018 年棚户区改造项目（耿庄社区二期）建设项目可行性研究报告的批复》，文号（德经开发改核字〔2018〕3 号），总投资额 161400 万元。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目列入 2018 年第一批棚改计划。项目占地面积 174.44 亩，总建筑面积 39.21 万 m^2 ，主要建设 4 栋 17 层、12 栋 18 层、7 栋 25 层安置住宅楼及其配套公建设施，建设安置住房 2667 套，配套建设小区道路、供暖、供排水、燃气等配套设施基础设施，可安置 1250 户，3412 人。

（五）项目建设期限

本项目建设期为 2018 年 8 月至 2025 年 7 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、山东省安装工程价目表；
- 2、山东省建筑工程价目表；
- 3、山东省安装工程消耗量定额；
- 4、山东省建筑工程消耗量定额
- 5、德州市地区材料预算价格；
- 6、德州市地区类似工程造价；
- 7、现行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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 53,790.80 万元，已发行专项债券 91,113.00 万元，其中 39,163.00 万元到期后偿还重新借入 36,859.20 万元，已调整专项债券 2,200.00 万元，本期拟发行专项债券 16,600.00 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	161,400.00	100.00%	
一、资本金	53,790.80	33.33%	
（一）自有资金	53,790.80	33.33%	
（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）	107,609.20	66.67%	
（一）已发行/调整专项债券	91,009.20	56.39%	
（二）本期拟发行专项债券	16,600.00	10.29%	
（三）后续拟发行专项债券			

(四) 银行融资			
----------	--	--	--

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 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2018 年	2019 年	2020 年	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	227,041.09							
经营活动支出	B	53,688.15							
支付的各项税费	C	-							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	173,352.94	-	-	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-							
建设成本支出	E	151,276.99	23,513.00	23,100.00	15,000.00	10,658.42	10,658.42	22,684.86	15,837.52
流动资金支出	F	-							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-151,276.99	-23,513.00	-23,100.00	-15,000.00	-10,658.42	-10,658.42	-22,684.86	-15,837.52
三、融资活动产生的现金	—	-							
资本金（自有资金）	H	53,790.80		893.49	1,662.72	12,808.65	12,808.65	25,617.29	
专项债券	I	146,772.20	23,513.00	23,100.00	15,000.00			22,730.79	40,828.41
银行借款	J	-							
偿还债券本金	K	146,772.20						23,513.00	23,100.00
偿还银行借款本金	L	-							
支付债券利息	M	30,118.79		893.49	1,662.72	2,150.22	2,150.22	2,150.22	1,890.89
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	23,672.01	23,513.00	23,100.00	15,000.00	10,658.42	10,658.42	22,684.86	15,837.52
四、期初现金	P			-	-	-	-		
期内现金变动	Q=D+G+O	45,747.97	-	-	-	-	-		
五、期末现金	R=P+Q	45,747.97	-	-	-	-	-		

续表

项目/年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	57,187.53	91,381.64					78,471.93
经营活动支出	18,651.87	26,618.64					8,417.64
支付的各项税费							
经营活动现金净流量	38,535.66	64,763.00	-	-	-	-	70,054.28
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	29,824.77						
流动资金支出							
投资活动现金净流量	-29,824.77	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金							
资本金（自有资金）							
专项债券	21,600.00						
银行借款							
偿还债券本金			15,000.00	-	-	22,730.79	38,628.41
偿还银行借款本金							
支付债券利息	2,376.64	3,128.14	2,880.05	2,392.55	2,392.55	2,392.55	1,783.37
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	19,223.36	-3,128.14	-17,880.05	-2,392.55	-2,392.55	-25,123.34	-40,411.78
四、期初现金	0.00	27,934.26	89,569.12	71,689.06	69,296.51	66,903.96	41,780.61
期内现金变动	27,934.26	61,634.86	-17,880.05	-2,392.55	-2,392.55	-25,123.34	29,642.50
五、期末现金	27,934.26	89,569.12	71,689.06	69,296.51	66,903.96	41,780.61	71,423.12

续表

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入							
经营活动支出							
支付的各项税费							
经营活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
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	21,600.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金							
支付债券利息	801.44	49.94	49.94	49.94	49.94	49.94	49.94
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-22,401.44	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94
四、期初现金	71,423.12	49,021.68	48,971.74	48,921.80	48,871.86	48,821.92	48,771.98
期内现金变动	-22,401.44	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94
五、期末现金	49,021.68	48,971.74	48,921.80	48,871.86	48,821.92	48,771.98	48,722.04

续表

项目/年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入							
经营活动支出							
支付的各项税费							
经营活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金							
支付债券利息	49.94	49.94	49.94	49.94	49.94	49.94	49.94
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94
四、期初现金	48,722.04	48,672.10	48,622.16	48,572.22	48,522.28	48,472.34	48,422.40
期内现金变动	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94
五、期末现金	48,672.10	48,622.16	48,572.22	48,522.28	48,472.34	48,422.40	48,372.46

续表

项目/年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入							
经营活动支出							
支付的各项税费							
经营活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金							
支付债券利息	49.94	49.94	49.94	49.94	49.94	49.94	49.94
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94
四、期初现金	48,372.46	48,322.52	48,272.58	48,222.64	48,172.70	48,122.76	48,072.82
期内现金变动	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94
五、期末现金	48,322.52	48,272.58	48,222.64	48,172.70	48,122.76	48,072.82	48,022.88

续表

项目/年度	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金		
经营活动收入		
经营活动支出		
支付的各项税费		
经营活动现金净流量	-	-
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	-	2,200.00
偿还银行借款本金		
支付债券利息	49.94	24.97
支付银行借款利息		
融资活动现金净流量	-49.94	-2,224.97
四、期初现金	48,022.88	47,972.94
期内现金变动	-49.94	-2,224.97
五、期末现金	47,972.94	45,747.97

（二）应付本息情况

天衢新区耿庄社区二期项目拟发行专项债券 88,813.00 万元，其中 2018 年 8 月已发行专项债券金额 23,513.00 万元，实际利率 3.80%，发行年限 5 年；2023 年到期偿还重新借入 22,730.79 万元，实际利率为 2.68%，年限为 7 年；2019 年 1 月已发行专项债券金额 15,650.00 万元，实际利率 3.33%，发行年限 5 年；2024 年到期偿还重新借入 14,128.41 万元，实际利率为 2.67%，年限为 7 年；2019 年 9 月已发行专项债券金额 7,450.00 万元，实际利率 3.33%，发行年限 7 年；2020 年 8 月已发行专项债券金额 15,000.00 万元，实际利率 3.25%，发行年限 7 年；2024 年 2 月已发行专项债券金额 19,500.00 万元，实际利率 2.52%，发行年限 7 年；2024 年 5 月已发行专项债券金额 3,000.00 万元，实际利率 2.37%，发行年限 7 年；2024 年 10 月已发行专项债券金额 2,000.00 万元，实际利率 2.11%，发行年限 7 年；2024 年 12 月已调整专项债券金额 2,200.00 万元，实际利率 2.27%，发行年限 30 年；2025 年 3 月已发行专项债券金额 5,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.75%；本次拟发行 16,600.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 4.00%，在债券存续期内，按年支付债券利息，到期一次性偿还本金。自发行年度起至债券本金偿还年度存续期应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
2018		23,513.00		23,513.00	2.11%-4.00%		-
2019	23,513.00	23,100.00		46,613.00	2.11%-4.00%	893.49	893.49
2020	46,613.00	15,000.00		61,613.00	2.11%-4.00%	1,662.72	1,662.72
2021	61,613.00			61,613.00	2.11%-4.00%	2,150.22	2,150.22
2022	61,613.00			61,613.00	2.11%-4.00%	2,150.22	2,150.22
2023	61,613.00	22,730.79	23,513.00	60,830.79	2.11%-4.00%	2,150.22	25,663.22
2024	60,830.79	40,828.41	23,100.00	78,559.20	2.11%-4.00%	1,890.89	24,990.89
2025	78,559.20	21,600.00		100,159.20	2.11%-4.00%	2,376.64	2,376.64
2026	100,159.20			100,159.20	2.11%-4.00%	3,128.14	3,128.14
2027	100,159.20		15,000.00	85,159.20	2.11%-4.00%	2,880.05	17,880.05
2028	85,159.20		-	85,159.20	2.11%-4.00%	2,392.55	2,392.55
2029	85,159.20		-	85,159.20	2.11%-4.00%	2,392.55	2,392.55
2030	85,159.20		22,730.79	62,428.41	2.11%-4.00%	2,392.55	25,123.34
2031	62,428.41		38,628.41	23,800.00	2.11%-4.00%	1,783.37	40,411.78
2032	23,800.00		21,600.00	2,200.00	2.11%-4.00%	801.44	22,401.44
2033	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2034	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2035	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2036	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2037	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2038	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2039	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2040	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2041	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2042	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2043	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2044	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2045	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2046	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2047	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2048	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2049	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2050	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2051	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94

2052	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2053	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2054	2,200.00		2,200.00		2.11%-4.00%	24.97	2,224.97
合计		146,772.20	146,772.20			30,118.79	176,890.99

（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 173,352.94 万元，融资本息合计 137,727.99 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26。

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

鉴于项目目前准备阶段和实施过程中尚有很多不确定问题存在，诸如项目改造设计方案有待进一步深化、项目施工进度尚未制定详细计划等均将影响项目的建设工期。而整个工程总体管理水平也将影响到项目本身的工期，如果整个工程总体

管理效率不高、协调不力，也将制约着项目的建设进程。

1. 工期风险

项目改造设计方案和施工复杂程度设计的质量水平将是影响项目施工工期的重要因素，设计问题所造成的施工变更也将是延长施工工期的重要因素。项目前期准备工作的进展是否顺利，将是影响项目按期开工的主要因素。

2. 质量风险

项目管理水平的高低将决定着项目实施的质量控制能力，是项目实施的至关重要的环节。如果项目管理不力，势必造成项目实施出现人力、技术、时间、资金的低效使用和运转，由此必将导致项目建设实施过程中各个工作阶段和环节出现质量问题，最终使项目建设达不到所要求的质量标准。

设计任务书的要求深度和未来设施使用的具体要求的明确程度，除设计过程主观上的差错外，是影响项目设计质量的主要影响因素。若项目设计任务书中应明确的技术和具体使用要求未能明确，或留待施工期间现场协调明确的问题过多，这不但使设计留下许多空白和不确定因素，也增加了施工期间的变更和调整的内容，由此必将导致施工费用增加、工期延长，也将导致质量问题的产生。

另外，在设计条件明确的情况下，工程设计本身的质量控制也将影响项目的建设质量。若选择的设计机构没有严格的质

量控制手段，在工程设计中出现计算错误、图纸表达错误、系统设计不匹配等问题较多，则施工质量控制得再严格也是没有意义的，项目最终质量是不可能保证的。施工企业的施工质量管理水平和技术手段能力，也是项目实施保证最终质量的关键。若施工企业的技术水平不高、装备和施工手段落后、没有健全的质量管理体系，对采购的建材、设备没有严格的检验手段和验收制度，那么，项目的建设质量是无法保证的。

在当前实行的工程建设监理制度下，选择好的工程建设监理机构是不可或缺的重要环节。若选择的监理机构不能得到有效监管，其自身技术能力和管理水平不适应项目需要，也将对项目建设质量产生不利影响。

（二）与项目收益相关的风险

项目在实施过程中，诸多时间因素不可控，如土地办理时间、手续审批时间、施工过程中不可预见的各种情况及采暖季大气环保停工要求等。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

德州市天衢新区耿庄社区二期项目，实施单位为德州盛信投资开发有限公司，主管单位为天衢新区建设管理部，本次拟申请发行专项债券 1.66 亿元用于该项目建设，年限为 7 年。

（二）评估内容

1、立项必要性

（1）符合国家产业政策

2013年2月16日，国家发改委发布《产业结构调整指导目录（2011年本）（2013年修订）》，其中，本项目符合第一类中鼓励类，第三十七、1、保障性住房建设与管理的要求，属于鼓励类项目。

（2）符合国家“十三五”发展规划的要求

《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》第三十四章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城镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。

第三十五章健全住房供应体系指出：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，提高棚户区改造货币化安置比例。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。

（3）符合《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》国发〔2013〕25号

棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。2013年至2017年改造各类棚户区1000万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。

城市棚户区改造。2013年至2017年五年改造城市棚户区800万户，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。

（4）符合山东省“十三五”发展规划的要求

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中第三十章“扎实推进人的城镇化”中指出：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，按照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。妥善处理原住居民补偿问题，积极落实城中村原村民社会保障政策和社会保障资金，健全城市公共服务体系，建设和完善立体交通网络、地下综合管廊、防洪防涝、市政公用设施，建设生态城市、海绵城市。深化住房制度改革，加强保障性安居工程和配套设施建设，加大棚户区和老旧小区和城乡危房、城中村改造力度。深入开展国家和省级新型城镇化试点，创建国家新型城镇化示范区、城镇可持续发展引领区、城乡一体化发展先行区。

充分发挥政治优势和制度优势，全面实施精准扶贫、精准脱贫基本方略，确保提前实现现行省定标准贫困人口全部脱贫，并巩固提高扶贫成果，建立长效机制。

（5）符合改善居民居住条件和环境的要求

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，积极建设文明和谐社区。

城市和国有工矿棚户区居民中低收入家庭比例高，特别是下岗失业、退休职工比较集中，群众要求改造的呼声强烈。实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。因此，棚户区改造是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，是将城市建设发展成果惠及更多百姓，很好地体现以人民为中心执政理念的需要。

②进一步推进全市城市化进程，增强城市生机与活力，强劲城市辐射力和带动力，不断提高城市知名度和竞争力。

③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。

棚户区土地利用效率低，居民改善居住条件的诉求强烈，棚户区改造对于落后城区土地利用效率提高、居民居住条件改善、住宅供应增加方面意义显著，通过棚户区改造可以优化配置土地资源，改棚户、建高楼，提升容积率，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活存量土地，提高土地的使用价值，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力。也将有效缓解部分城市土地紧张、住房供应不足和房价上涨压力。

改造后的棚户区可以带动城市基础设施建设，从而带动周边地块盘活，有利于城市总体规划，改善城市整体形象，提高城市竞争力，推进城市协调、健康发展。

④进一步深化社会公共管理体制改革，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。

2、项目实施的公益性

首先，解决了群众的现实困难。棚户区的居民大多数无力改善居住现状。棚户区改造利用政府补贴的形式，改变了棚户区居民的居住条件，使棚户区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活现状都有了很大的改善，享受到经济社会的发展成果。作为政府主导的一项住房救助工程，改善了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人民为中心的科学发展观的要求。

其次，改变了城市的面貌，体现了人与环境的和谐发展。棚户区是城市的一片“伤疤”，在城市不断发展和建设的过程中，新建的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比，反映了社会发展存在的差距和不和谐因素。因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了社会的精神状态，良

好的精神面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对城市的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会的和谐发展。

再次，化解了社会矛盾，促进了社会稳定。棚户区居住混乱、管理困难、生活贫困使这里成为犯罪的多发地区，偷窃、抢劫时有发生，人与人之间的关系也比较紧张、冲突不断，成为城市转型过程中社会稳定的隐患。棚户区的改造，变无序为有序，不仅使棚户区居民的生活环境发生了巨大的变化，更方便了小区的管理，遏制了犯罪的产生。人人有其屋，缓和了群众之间以及政府与群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

3、项目实施的收益性

本项目收益主要包括土地出让现金流入，项目建设资金包括资本金和地方政府专项债券。

4、项目建设投资合规性

德州经济技术开发区经济发展部对该项目出具《德州市经济技术开发区 2018 年棚户区改造项目（耿庄社区二期）建设项目可行性研究报告的批复》，文号（德经开发改核字〔2018〕3 号，总投资额 161400 万元。

5、项目成熟度

山东省工程咨询院对该项目出具了《德州市经济技术开发区 2018 年棚户区改造项目（耿庄社区二期）建设项目可行性研究报告》；

德州经济技术开发区经济发展部对该项目出具《德州市经济技术开发区 2018 年棚户区改造项目（耿庄社区二期）建设项目可行性研究报告的批复》，文号（德经开发改核字〔2018〕3 号，总投资额 161400 万元。

6、项目资金来源和到位可行性

（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。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据可研报告，本项目收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

根据可研报告，本项目债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目在未来的经营期内，因存在招商、经营、财务等诸多方面的不确定性因素，项目未来的经营存在风险是必然的。项目经营所面临的风险主要有：

（1）政策风险

项目未来的经营状况将受到政府政策导向、发展规划等因

素的影响，由于可能的政策调整，对于园区的经营产生明显影响，造成整个园区经营状况发生变化。由于本项目是国家当前允许发展的行业，在正常情况下，该风险程度较小。

（2）运营管理风险

对项目经营而言，常常由于管理层对市场的判断和决策失误导致经营困难产生的经营管理风险。在正常情况下，该风险程度较大。

建议项目加强内部成本管理，建立科学高效的成本控制体系，严格控制预算外支出，努力降低成本。在条件许可的情况下，在项目设计和设备选型过程中要从未来经营角度进行投资控制，处理好一次购置成本与维修费用的关系，以及考虑未来维护技术的难度。同时，尽早做好设施及设备的维护管理培训工作，避免由于人为操作和维护不当造成的不必要损失。

10、绩效目标合理性

项目申报单位在申请德州市天衢新区耿庄社区二期项目项目预算时，主要从数量指标、质量指标、时效指标和成本指标等方面设置了产出指标，从社会效益、经济效益、可持续影响、社会或公众满意度等方面设置效益指标。本项目长期目标为。年度目标为积极组织项目实施，落实各项计划，完成项目规划设计、基础建设等工作。在整个项目建设过程中要抓住规划设计、基础建设等多个环节，统筹安排、科学协调各项内容，

力求快速、优质地搞好项目建设。经论证，绩效目标设置与项目预计需要解决的问题相匹配，绩效目标有着一定的现实需求，绩效指标值设置合理，基本做到了量化、细化。

（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 173,352.94 万元，融资本息合计为 137,727.99 万元，项目本息覆盖倍数为 1.26，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款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。