

德州市天衢新区林庄社区二期项目实施方案

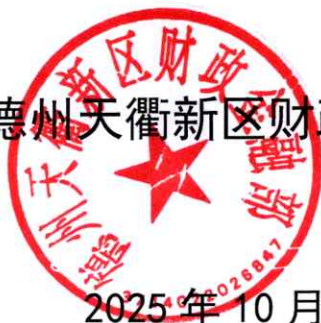
项目单位：德州建能实业集团有限公司



主管部门：德州天衢新区建设管理部



财政部门：德州天衢新区财政金融部



2025年10月



一、项目基本情况

(一) 项目名称

林庄社区二期项目

(二) 立项单位

立项单位：德州建能实业集团有限公司，成立于 2001 年 10 月 13 日，法定代表人：郑志勇，注册资本为 100000 万元，统一社会信用代码为 91371400724280888K，企业注册地址：山东省德州市天衢新区宋官屯街道大学东路 1518 号海外仓孵化基地 1 号楼 406 室，经营范围：天然气供应（有效期限以燃气经营许可证为准）；厨房用具销售；在国家法律、法规允许的范围内并经德州经济技术开发区管理委员会授权的国有资产管理运营；德州经济技术开发区管理委员会授权的土地整理和一级开发；工业园区开发、建设、运营、管理、维护；园林绿化工程施工、养护；房屋租赁；物业管理；创业服务信息咨询（涉及资质证的凭有效资质证经营）。

(三) 项目规划审批

《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2024〕52 号）、《住房和城乡建设部关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》（建保〔2024〕44 号）、《住房和城乡建设部 自然资源部 中国人民银行 国家金融监督管理总局关于印发〈切实做好保交房工作总体方案〉的通知》（国办发〔2024〕26 号）、《住房和城乡建设部 财政部关于做好收购存量商品房有关工作的通知》（建保〔2025〕10 号）。

(四) 收购存量商品房用作保障性住房情况

本项目拟收购林庄社区二期 A 区、B 区共 199 套住房，收购总建筑面积为 19,996.46 m²，其中：A 区总建筑面积为 10,089.38 m²，涉及住房 102 套；B 区总建筑面积为 9,907.08 m²，涉及住房 97 套。

（五）项目建设期限

项目建设工程期为 2025 年 9 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）《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）；

（2）《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）；

（3）《住房和城乡建设部 财政部关于做好收购存量商品房有关工作的通知》（建保〔2025〕10 号）；

（4）《山东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（鲁政办发〔2021〕17 号）；

（5）省住房和城乡建设厅、省财政厅制定了《利用地方政府专项债券收购存量商品房用作保障性住房工作指引(试行)》；

（6）德州市住房和城乡建设局关于印发《德州市收购已建成存量商品房用作保障性住房工作方案》的通知（德建通〔2024〕31 号）。

（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

本项目估算总投资 17,500.00 万元，其中，项目单位自有资金 7,500.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 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	17,500.00	100.00%	
一、资本金	7,500.00	42.86%	
（一）自有资金	7,500.00	42.86%	
（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）	10,000.00	57.14%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	57.14%	
（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	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	34,603.81	-	1,173.01	1,173.01	1,173.01	1,173.01
经营活动支出	B	1,420.14	-	45.89	45.89	45.89	45.89
支付的各项税费	C	8,852.71	-	301.72	301.72	301.72	301.72
经营活动现金净流量	D=A-B-C	24,330.96	-	825.39	825.39	825.39	825.39
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	17,500.00	17,500.00	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-17,500.00	-17,500.00	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	7,500.00	7,500.00	-	-	-	-
专项债券	I	10,000.00	10,000.00	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	10,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	7,500.00	-	250.00	250.00	250.00	250.00
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	-	17,500.00	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00
四、期初现金	P		-	-	575.39	1,150.79	1,726.18
期内现金变动	Q=D+G+O	6,830.96	-	575.39	575.39	575.39	575.39
五、期末现金	R=P+Q	6,830.96	-	575.39	1,150.79	1,726.18	2,301.58

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	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,173.01	1,173.01	1,173.01	1,173.01	1,173.01	1,173.01
经营活动支出	B	45.89	46.77	46.77	46.77	46.77	46.77
支付的各项税费	C	301.72	301.50	301.50	301.50	301.50	301.50
经营活动现金净流量	D=A-B-C	825.39	824.74	824.74	824.74	824.74	824.74
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	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
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	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00
四、期初现金	P	2,301.58	2,876.97	3,451.71	4,026.45	4,601.19	5,175.93
期内现金变动	Q=D+G+O	575.39	574.74	574.74	574.74	574.74	574.74
五、期末现金	R=P+Q	2,876.97	3,451.71	4,026.45	4,601.19	5,175.93	5,750.67

表2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,173.01	1,173.01	1,173.01	1,173.01	1,173.01	1,173.01
经营活动支出	B	47.68	47.68	47.68	47.68	47.68	48.61
支付的各项税费	C	301.27	301.27	301.27	301.27	301.27	301.03
经营活动现金净流量	D=A-B-C	824.06	824.06	824.06	824.06	824.06	823.37
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	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
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	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00
四、期初现金	P	5,750.67	6,324.73	6,898.79	7,472.86	8,046.92	8,620.99
期内现金变动	Q=D+G+O	574.06	574.06	574.06	574.06	574.06	573.37
五、期末现金	R=P+Q	6,324.73	6,898.79	7,472.86	8,046.92	8,620.99	9,194.35

表2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,173.01	1,173.01	1,173.01	1,173.01	1,173.01	1,173.01
经营活动支出	B	48.61	48.61	48.61	48.61	49.57	49.57
支付的各项税费	C	301.03	301.03	301.03	301.03	300.79	300.79
经营活动现金净流量	D=A-B-C	823.37	823.37	823.37	823.37	822.65	822.65
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	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
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	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00
四、期初现金	P	9,194.35	9,767.72	10,341.09	10,914.46	11,487.83	12,060.48
期内现金变动	Q=D+G+O	573.37	573.37	573.37	573.37	572.65	572.65
五、期末现金	R=P+Q	9,767.72	10,341.09	10,914.46	11,487.83	12,060.48	12,633.13

表2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,173.01	1,173.01	1,173.01	1,173.01	1,173.01	1,173.01
经营活动支出	B	49.57	49.57	49.57	50.56	50.56	50.56
支付的各项税费	C	300.79	300.79	300.79	300.54	300.54	300.54
经营活动现金净流量	D=A-B-C	822.65	822.65	822.65	821.92	821.92	821.92
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	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
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	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00
四、期初现金	P	12,633.13	13,205.79	13,778.44	14,351.09	14,923.01	15,494.92
期内现金变动	Q=D+G+O	572.65	572.65	572.65	571.92	571.92	571.92
五、期末现金	R=P+Q	13,205.79	13,778.44	14,351.09	14,923.01	15,494.92	16,066.84

表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—		
经营活动收入	A	1,173.01	586.51
经营活动支出	B	50.56	25.28
支付的各项税费	C	300.54	119.02
经营活动现金净流量	$D=A-B-C$	821.92	442.21
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	-	10,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-
支付债券利息	M	250.00	250.00
支付银行借款利息	N	-	-
融资活动现金净流量	$O=H+I+J-K-L-M-N$	-250.00	-10,250.00
四、期初现金	P	16,066.84	16,638.75
期内现金变动	$Q=D+G+O$	571.92	-9,807.79
五、期末现金	$R=P+Q$	16,638.75	6,830.96

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 2.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，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
2025	-	10,000.00	-	10,000.00	2.50%	-	-
2026	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2027	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2028	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2029	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2030	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2031	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2032	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2033	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2034	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2035	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2036	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2037	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2038	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2039	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2040	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2041	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2042	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2043	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2044	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00

2045	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2046	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2047	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2048	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2049	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2050	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2051	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2052	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2053	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2054	10,000.00	-	-	10,000.00	2.50%	250.00	250.00
2055	10,000.00	-	10,000.00	-	2.50%	250.00	10,250.00
合计		10,000.00	10,000.00			7,500.00	17,500.00

（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 24,330.96 万元，融资本息合计 17,500.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.39。

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）政策变动风险

保障性租赁住房项目通常受政府政策的强烈影响，包括租金调控政策、税收

优惠政策、财政补贴政策等。如果政策发生变化，可能导致项目的整体效益下降，甚至影响项目的可持续性。政策变动风险常见的表现为政策支持力度不足或政策的不定时调整，给项目的长期规划和预期收益带来不确定性。

（二）资金管理风险

资金管理风险主要体现在资金使用的效率和透明度方面。如果资金使用不当或管理不善，可能导致资金浪费或项目成本超支，进而影响项目的可行性和收益性。尤其是项目的资金来源多样，管理难度较大，容易主线资金链断裂或资金挪用的问题。

（三）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，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，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运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

德州天衢新区林庄社区二期项目，实施单位为德州建能实业集团有限公司，主管单位为德州天衢新区建设管理部，本次拟申请专项债券 1.00 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目顺应国家保障性租赁住房政策导向

国家政策明确要求多渠道增加保障性租赁住房供给，优先利用存量住房，项目收购已建成住房，响应“存量盘活、集约利用”政策导向，是国家政策的直接落地实践。同时，项目 199 套房源能为地方完成年度保障性租赁住房供给目标提供关键支撑，助力政府履行民生保障职责。此外，项目拟用政府专项债作为资金来源之一，契合专项债对保障性租赁住房的支持政策，可盘活资金、降低项目成本，保障“低租金”运营可持续，实现政策资金高效利用。

（2）项目有助于优化住房市场结构

当前城市租赁市场存在结构性失衡，高端房源价格高、中低端合规房源少，呈现两极分化。林庄社区二期作为保障性租赁住房，租金低于同地段同品质市场房源，且合规性有保障，能填补“中低租金合规房源”空白，缓解保障群体租房困境。199 套房源投入市场，可增加区域租赁住房总供给，抑制租金非理性上涨，充当“租金稳定器”。同时，其规范化运营模式还能为区域租赁市场提供样本，倒逼市场化机构提升服务、规范运营，推动租赁市场从粗放型向规范化转型。

2、项目实施的公益性

本项目是保障性住房项目，紧扣国家“稳楼市、保民生、促发展”政策导向，聚焦新市民、新青年等群体的基本住房需求，通过盘活存量商品房资源，缓解结构性供需矛盾，提升住房保障水平。项目有利于完善多层次住房保障体系，助理构建“住有所居、租售并举”的住房制度体系，综上所述，具有较强的公益性。

3、项目实施的收益性

本项目建成后可通过房屋出租现金流入、物业费现金流入、停车位现金流入、充电服务费现金流入实现。项目收益可观，能满足项目融资本息总额覆盖倍数，确保专项债券按时还本付息。

4、项目投资建设合规性

本项目符合《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2024〕52号）、《住房和城乡建设部关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》（建保〔2024〕44号）、《住房和城乡建设部 自然资源部 中国人民银行 国家金融监督管理总局关于印发〈切实做好保交房工作总体方案〉的通知》（国办发〔2024〕26号）、《住房和城乡建设部 财政部关于做好收购存量商品房有关工作的通知》（建保〔2025〕10号）中相关规定。

5、项目成熟度

项目主要为保障性租赁住房购置，目前住房已建设完成，满足直接入住条件。项目建设规模合理，建设项目与周围环境相协调，实施方案切实可行，投资规模合理，综合考虑多方面的因素，本项目的建设实施是必要的，也是可行的。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 17,500.00 万元，申请债券 10,000.00 万元，其余由项目单位自筹解决，资金来源充足，债券发行合理合规，具有较强的可行性。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

该项目收益来源主要为房屋出租现金流入、物业费现金流入、停车位现金流入、充电服务费现金流入，成本主要包括运营成本，利息及借款本金，本项目投

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，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，现金流入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 17,500.00 万元，需要债券资金 10,000.00 万元,占比 57.14%，符合发债项目资金比例有关规定。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。本项目收费价格稳定，偿债计划具有可行性。

10、绩效目标合理性

项目绩效主要设置产出指标、效益指标、满意度指标等项目绩效，负责具体组织实施本部门的绩效考评工作；财政厅负责制定统一的绩效考评规章制度，指导、监督、检查省直部门的绩效考评工作，并视情况对部门的绩效考评结果进行检查，可以聘请或授权社会中介组织和有关专家学者参与其中。绩效考评范围方面，起步阶段可只限于具体项目，以行政事业类项目和其他类项目为主，一般不考评基建项目，同时应主要选择具有较大社会效益、部门有较大自主决策权的项目进行考评。取得经验后，要逐步改变目前对具体的财政支出项目进行绩效考评的做法，逐步将绩效考评的范围扩大到包括消耗性支出、公共工程支出等所有公共支出。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 24,330.96 万元，融资本息合计 17,500.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.39，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。