

临沂市兰陵县兰陵王城安置区棚户区改造项目实施方 案

项目单位：兰陵县公共住房经营有限公司

主管部门：兰陵县住房和城乡建设局

财政部门：兰陵县财政局

2025 年 04 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

兰陵王城安置区棚户区改造项目。

（二）立项单位

项目立项单位名称：兰陵县公共住房经营有限公司；

法定代表人：时磊；

统一社会信用代码：91371324312630888Y；

注册资本：63393.4 万人民币；

企业类型：有限责任公司(国有独资)；

注册地址：山东省临沂市兰陵县卞庄街道惠民路 7 号；

经营范围：房地产开发、建造、销售，出租和管理自建商品房及配套设施，物业管理，物业服务，园林绿化，园林设计，负责全县保障性安居工程投资，经营、管理包括经济适用房、廉租住房、公租房、城中村、棚户区改造及限价房的项目投资，经营、管理承担城镇基础设施和重大项目建设，授权承担全县国有自然资源使用权及城市公共资源等国有资产（资源）的开发、运营及管理，负责政府授权、委托交办的其他管理事务及其他职能（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）。

（三）项目规划审批

1、2023 年 12 月 12 日，兰陵县行政审批服务局出具《关

于兰陵王城安置区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（兰陵审服投资许字〔2023〕1241号）。

2、2023年12月12日，兰陵县自然资源和规划局出具《关于兰陵王城安置区棚户区改造项目符合国土空间规划的情况说明》（[2023]148号）。

3、2023年12月18日，兰陵县公共住房经营有限公司填报《建设项目环境影响登记表》。

（四）项目规模与主要内容

本项目位于兰陵县迎宾路以北，龙沂庄村以东，福源东路以南，开元四季小区以西。该项目兰陵王城安置区棚户区改造规划用地面积42,265.52平方米，总建筑面积140,609.40平方米，其中地上建筑面积108,839.04平方米（含住宅建筑面积102,911.26平方米、物业综合建筑面积2,264.30平方米、幼儿园建筑3,663.48平方米），地下建筑面积317,70.36平方米。绿地率35%，总户数799户，停车位813个。规划建设3栋27层住宅楼，3栋26层住宅楼，2栋22层住宅楼，1栋3层幼儿园和1栋3层物业用房。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为2024年1月至2026年1月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》;
- 2、《产业结构调整指导目录（2019 年本）》;
- 3、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）;
- 4、国家发改委关于印发《2021 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知发改规划（〔2021〕493 号）;
- 5、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》;
- 6、《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》;
- 7、《临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》;
- 8、《项目可行性研究报告》。

（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 63,000.000 万元，其中，项目单位自有资金 41,000.00 万元，已发行专项债券 7,000.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后续拟发行专项债券 5,000.00

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	63,000.00	100.00%	
一、资本金	63,000.00	100.00%	
（一）自有资金	41,000.00	65.08%	
（二）专项债券	22,000.00	34.92%	
1、已发行专项债券	7,000.00	11.11%	
2、本期拟发行专项债券	10,000.00	15.87%	
3、后续拟发行专项债券	5,000.00	7.94%	
二、债务资金（不含用作资本金部分）			
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券			
（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 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	70,128.05			70,128.05	
经营活动支出	B					
支付的各项税费	C	16,705.73			16,705.73	
经营活动现金净流量	D=A-B-C	53,422.32			53,422.32	
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	62,851.60	18,855.48	31,425.80	12,570.32	
流动资金支出	F	-				
投资活动现金净流量	G=E-F	-62,851.60	-18,855.48	-31,425.80	-12,570.32	-
三、融资活动产生的现金	—					
资本金 (自有资金)	H	41,000.00	8,200.00	16,400.00	16,400.00	
专项债券	I	22,000.00	7,000.00	15,000.00		
银行借款	J					
偿还债券本金	K	22,000.00				
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	4,713.80		148.40	673.40	673.40
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	36,286.20	15,200.00	31,251.60	15,726.60	-673.40
四、期初现金	P			-3,655.48	-3,829.68	52,748.92
期内现金变动	Q=D+G+O	26,856.92	-3,655.48	-174.20	56,578.60	-673.40
五、期末现金	R=P+Q	26,856.92	-3,655.48	-3,829.68	52,748.92	52,075.52

(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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				7,000.00	15,000.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	673.40	673.40	673.40	673.40	525.00
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	-673.40	-673.40	-673.40	-7,673.40	-15,525.00
四、期初现金	P	52,075.52	51,402.12	50,728.72	50,055.32	42,381.92
期内现金变动	Q=D+G+O	-673.40	-673.40	-673.40	-7,673.40	-15,525.00
五、期末现金	R=P+Q	51,402.12	50,728.72	50,055.32	42,381.92	26,856.92

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2024 年 8 月发行专项债券 7,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.12%；本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%；后续拟发行 5,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%。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 3-1 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		7,000.00		7,000.00	2.12%		
2025 年	7,000.00			7,000.00	2.12%	148.40	148.40
2026 年	7,000.00			7,000.00	2.12%	148.40	148.40
2027 年	7,000.00			7,000.00	2.12%	148.40	148.40
2028 年	7,000.00			7,000.00	2.12%	148.40	148.40
2029 年	7,000.00			7,000.00	2.12%	148.40	148.40
2030 年	7,000.00			7,000.00	2.12%	148.40	148.40
2031 年	7,000.00		7,000.00	-	2.12%	148.40	7,148.40
合计		7,000.00	7,000.00			1,038.80	8,038.80

表 3-2 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 年		10,000.00		10,000.00	3.50%		
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2032 年	10,000.00		10,000.00		3.50%	350.00	10,350.00
合计		10,000.00	10,000.00			2,450.00	12,450.00

表 3-3 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 年		5,000.00		5,000.00	3.50%		
2026 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00	175.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00	175.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00	175.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00	175.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00	175.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00	175.00
2032 年	5,000.00		5,000.00		3.50%	175.00	5,175.00

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
合计		5,000.00	5,000.00			1,225.00	6,225.00

（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 53,422.32 万元，融资本息合计 26,713.80 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.00。

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、工期变化产生的风险

影响项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期

每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2、工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

（二）与项目收益相关的风险

1、土地征迁风险

引起该项目土地征迁风险的主要因素：一是由于拆迁涉及群众的切身利益，加上群众对拆迁的政策缺乏理解，因此在拆迁问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制征地拆迁。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

兰陵县兰陵王城安置区棚户区改造项目主管部门为兰陵县住房和城乡建设局，项目单位为兰陵县公共住房经营有限公司，本次拟申请专项债券 10,000.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

项目建设后将改善居住环境，提高居民生活品质，并使该区域的原居民在经济上获得收益；改造后，原居民将逐步改变原有的生活方式，彻底打破原来的二元社会结构。通过棚户区改造项目的实施，节约了土地资源，提高了土地的使用效率，为土地的规模经营奠定坚实的基础。是实现城乡经济社会的协调发展的重大举措，有利于社会的稳定，城镇和谐发展，人民安居乐业，具有良好的经济效益和广泛的社会效益。所以，该项目的实施是必要的。

2、项目实施的公益性

通过人口搬迁可以根本改变目前农民分散居住的局面，集中搬迁和统一安置将降低农村公共设施建设成本，农民向生态环境良好的城市迁居，农民集中居住的项目将会享受到便利的交通、通讯、水、电、气、教育和医疗等生活设施，大幅度地提升居民的生活质量，改善人员环境。另一方面，人口搬迁将有助于促进就业和增加农民收入。由于大批居民向新的集中居住区搬迁，拓宽了人口就业渠道，为农村剩余劳动力转移提供了出路。从根本上说，农民住项目、当工人、增收入、奔小康，顺应农民群众的意愿，实现以人为本、建设和谐社会的目标。

3、项目实施的收益性

本项目收入来源为土地出让收入，项目收益 53,422.32 万元，从财务盈利能力分析看，内部收益率、投资回收期、总投

资收益率等财务评价指标均优于行业基准值。

4、项目投资合规性

兰陵县兰陵王城安置区棚户区改造项目属于棚改项目，具有公益性，属于公共财政支持范围。

5、项目成熟度

项目的拟实施方案技术路线完整、可行、合理，与绩效目标匹配，进度安排科学有序。各项与项目相关的硬件条件如场地、设备、能源等均能够有效保障。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 63,000.00 万元，其中发行地方政府专项债券筹资 22,000.00 万元，单位自筹 41,000.00 万元，本次申请的财政资金配套方式和承受能力科学合理。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目收入、成本、收益数据及项目单位提供的资料进行预测，本项目收入、成本、收益预测数据较为合理。

8、债券资金需求合理性

项目建设单位根据国家政策要求及项目实际情况，确定申请专项债券资金占项目总投资的 34.92%，本比例符合相关政策和实际情况要求，较为合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目以土地出让收入作为后续资金回笼手段，项目经营期内现金流量及累计盈余资金充裕，可用于资金平衡的息前净现金流为 53,422.32 万元，且各年均为正值，项目资金覆盖倍数为 2.00 倍，具备较强的偿债能力。

说明项目实现自身资金平衡的可能性较大，具有较强的生存能力。

10、绩效目标合理性

依据《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10 号）和《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53 号），兰陵县兰陵王城安置区棚户区改造项目设置年度和长期绩效目标，规划科学、设置合理。项目建成运营后可产生较为稳定的现金流入，经济效益和社会效益明显，绩效目标明确合理。

（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 53,422.32 万元，融资本息合计为 26,713.80 万元，项目本息覆盖倍数为 2.00，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。