

日照市莒县沭东新区陵阳片区
何家疃安置区棚户区改造二期项目实施方案

项目单位：莒县财金投资发展有限公司

财政部门：莒县财政局

2025 年 3 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

日照市莒县沭东新区陵阳片区何家疃安置区棚户区改造二期项目。

（二）立项单位

项目立项单位名称：莒县财金投资发展有限公司。

莒县财金投资发展有限公司成立于 2015 年 3 月 24 日，是由莒县国有资本运营有限公司全资出资组建的国有公司，公司地址：莒县浮来路东首沭河公园内。注册资金 3 亿元。法定代表人徐厚平。公司经营范围包括：保障性住房、农民集中住房、农村路网、整体城镇化、农村人居环境建设，教育、县域公共基础建设，农村土地整治，房地产开发销售，棚户区改造。

（三）项目规划审批

2017 年 8 月 9 日，经山东省住房和城乡建设厅联合四部门以鲁建住字〔2017〕20 号文件关于公布 2018 年棚户区改造项目的通知，莒县沭东新区陵阳片区何家疃安置区棚户区改造二期项目纳入省住建厅 2018 年棚改计划。

2023 年 2 月 21 日，沭东新区陵阳片区何家疃安置区棚户区改造二期项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2302-371122-04-01-923418。

2023 年 5 月 31 日，本项目取得莒县行政审批管理局第

371122202307280101 号建筑工程施工许可证，准予建设施工。

2023 年 7 月 28 日，本项目取得莒县行政审批管理局建字第（2023）-03-025 号建设工程规划许可证，准予规划建设。

2023 年 7 月 28 日，本项目根据莒县人民政府莒政土字〔2023〕1 号文件取得莒县行政审批管理局地字第 3711(2023)-03-009 号建设用地规划许可证，准予规划建设用地。

2023 年 3 月 3 日，本项目取得莒县国土资源局颁发的鲁（2023）莒县不动产权第 0002320 号不动产权证书，确认本项目用地符合国家供地政策，符合土地利用总体规划，符合山东省建设用地集约利用控制标准

（四）项目规模与主要建设内容

本项目总用地面积 19,071.00 平方米，规划总建筑面积 55,517.94 平方米，主要规划建设 10 层安置楼 4 栋，11 层安置楼 2 栋。其中计算容积率的建筑面积（住宅）37,804.46 平方米；不计容积率的建筑面积为 17,713.48 平方米，包括地下车库建筑面积 11,266.42 平方米，地下储藏室建筑面积 6447.06 平方米。本项目建成后可入住总户数 310 户，按平均每户 3.2 人，共可入住人口 992 人。项目建筑密度 20.00%，容积率 1.98，绿化面积 5765.60 平方米，绿地率 30.00%。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 7 月至 2025 年 6 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发[2014]36 号）
- 2、《山东省城市房屋拆迁管理条例》（山东省人民代表大会常务委员会公告第 88 号）
- 3、《莒县城市总体规划（2011-2030 年）》
- 4、《陵阳镇 2021 年度棚户区拆迁安置实施方案》
- 5、《日照市莒县沭东新区陵阳片区何家疃安置区棚户区改造二期项目可行性研究报告》
- 6、《山东省人民政府关于贯彻落实国发[2013]25 号文件加快棚户区改造工作的意见》（鲁政发[2013]29 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）发行政府专项债券筹资。

2、资金来源

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	20,000.00	100%	
一、资本金	4,000.00	20%	
（一）自有资金	4,000.00	20%	
（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）	16,000.00	80%	
（一）已发行专项债券	10,000.00	50%	
（二）本期拟发行专项债券	6000.00	30%	
（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）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于2024年至2034年的腾空土地出让金收入。

本项目共计可出让土地面积 132,000.00 m²，全部为何家疃村腾空土地。出让单价参照同类地块近期挂牌拍卖成交价格按

4,200.00 元/m² 计算, 第二年起参照近几年本地实际土地出让价格增长情况按每年上浮 2% 计算, 出让土地按 10 年进行全部出让。本项目收入总额为 60,429.60 万元。在债券存续期间 7 年内收入总额为 47,456.64 万元。

本项目现金流入明细如下:

表 2 本项目现金流入明细表 (单位: 万元)

期 间	年度	面积 (m ²)	单价 (元)	腾空土地出让收入 (万元)
建 设 期	2023.7			
	2024			
	2025.6			
偿 还 期	2025	13,200.00	4,200.00	5,544.00
	2026	13,200.00	4,284.00	5,654.88
	2027	13,200.00	4,368.00	5,765.76
	2028	13,200.00	4,452.00	5,876.64
	2029	13,200.00	4,536.00	5,987.52
	2030	13,200.00	4,620.00	6,098.40
	2031	13,200.00	4,704.00	6,209.28
	2032	13,200.00	4,788.00	6,320.16
	债券期小计	105,600.00		47,456.64
	2033	13,200.00	4,872.00	6,431.04
	2034	13,200.00	4,956.00	6,541.92
	合计	132,000.00		60,429.60

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括支付的农业土地开发资金和上缴的国有土地收益基金等。

1、按土地出让政策规定，农业土地开发资金按 9.4 元/平方米计算，可出让土地面积 132,000.00 m²，共计 124.08 万元。在债券存续期间 7 年内本项支出总额为 86.856 万元。

2、按土地出让政策规定，国有土地收益基金按土地出让金的 5% 计算。本项目土地出让金总额为 77,685.30 万元，计算应缴国有土地收益基金 3,884.265 万元。在债券存续期间 7 年内本项支出总额为 2553.705 万元。

以上土地出让期十年内成本费用支出合计 4,008.34 万元。在债券存续期间 7 年内成本费用支出总额为 2,640.58 万元。

（三）应付本息情况

1、专项债券

2024 年 4 月已发行专项债券 5,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.28%。2024 年 5 月已发行专项债券 5,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.37%。本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.5%。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 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		10,000.00		10,000.00	2.28%、2.37%		
2025 年	10,000.00	6,000.00		16,000.00	2.28%、2.37%	232.50	232.50
2026 年	16,000.00			16,000.00	2.28%、 2.37%、4.5%	502.50	502.50
2027 年	16,000.00			16,000.00	2.28%、 2.37%、4.5%	502.50	502.50
2028 年	16,000.00			16,000.00	2.28%、 2.37%、4.5%	502.50	502.50
2029 年	16,000.00			16,000.00	2.28%、 2.37%、4.5%	502.50	502.50
2030 年	16,000.00			16,000.00	2.28%、 2.37%、4.5%	502.50	502.50
2031 年	16,000.00		10,000.00	6,000.00	2.28%、 2.37%、4.5%	502.50	10,502.50
2032 年	6,000.00		6,000.00		4.5%	270.00	6,270.00
合计						3,517.50	19,517.50

在项目筹建期间的债券利息按计划以公司自有资金支付。

（四）项目资金测算平衡表

表 2-1 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2023 年	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	47,456.64			5544	5,654.88	5,765.76
经营活动支出	B	3,096.50			329.21	348.52	360.89
支付的各项税费	C	0.00					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	44,360.14			5,214.79	5,306.37	5,404.87
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	20,000.00	3,000.00	10,000.00	7,000.00		
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-20,000.00	-3,000.00	-10,000.00	-7,000.00		
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	4,000.00	3,000.00	500.00	500.00		
专项债券	I	16,000.00		10,000.00	6,000.00		
银行借款	J						
偿还债券本金	K	16,000.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	3,517.50			232.50	502.50	502.50
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	482.50	3,000.00	10,500.00	6,267.50	-502.50	-502.50
四、期初现金	P			0.00	500.00	4,982.29	9,786.16
期内现金变动	Q=D+G+O	24,842.65	0.00	500.00	4,482.29	4,803.87	4,902.37
五、期末现金	R=P+Q		0.00	500.00	4,982.29	9,786.16	14,688.53

表 2-2 项目资金测算平衡表 (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	5,876.64	5,987.52	6,098.40	6,209.28	6,320.16
经营活动支出	B	376.73	392.57	408.41	424.25	455.92
支付的各项税费	C					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,499.91	5,594.95	5,689.99	5,785.03	5,864.24
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	6,000.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	502.50	502.50	502.50	502.50	270.00
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	-502.50	-502.50	-502.50	-10,502.50	-6,270.00
四、期初现金	P	14,688.53	19,685.94	24,778.39	29,965.88	25,248.41
期内现金变动	Q=D+G+O	4,997.41	5,092.45	5,187.49	-4,717.47	-405.76
五、期末现金	R=P+Q	19,685.94	24,778.39	29,965.88	25,248.41	24,842.65

（四）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 44,360.14 万元，融资本息合计 19,517.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息覆盖倍数为 2.27。

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、建设信息社会透明度不够所造成潜在社会风险

2、建设管理过程中建设过程中施工安全是否有保障，是否存在引发安全事故的隐患存在的问题，

3、施工管理及资金安排是否得当，建设过程是否会因管理不善引发劳资纠纷、社会治安等方面的问题，引发群体性事件，给当地社会的和谐发展带来不稳定因素；

4、施工建设过程中所产生的垃圾，废弃土石方，粉尘等

有可能污染周围环境。

（二）与项目收益相关的风险

1、如果市场上出现经营成本价格增长幅度较大的局面，将对本项目的持续经营产生不利的影响。

2、国家宏观调控、财政货币政策、税收政策等，可能对公司的经营产生影响。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

日照市莒县沐东新区陵阳片区何家疃安置区棚户区改造二期项目主管部门为莒县住房和城乡建设局，项目单位为莒县财金投资发展有限公司，本次拟申请专项债券6,000.00万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

棚户区改造能够进一步完善城市功用，改进城区落后相貌。棚户区改造首先要处理的是脏乱差相貌和基础设施落后的现状，完善城市基础设施条件，完善城市功用，提高城市品位，使本来落后的城市相貌变为县城靓丽的景色。

棚户区改造能够优化土地资源，推进土地合理使用。棚户

区的改造能够盘活土地资源存量,较大的出让收益、显化土地价值,使少有的土地资源得以再生和使用,进一步显示出城市的生机与活力,更能提高城市的管理水平。

2、项目实施的公益性

本项目是改善棚户区居民的生活环境、提高生活水平的需要。棚户区改造使原来的居民从拥挤的基础设施落后的棚户区搬到具有统一规划、基础设施健全的楼房,使他们的生活环境得到提升,生活质量也随之提高。

棚户区改造能够有效地处理低收入家庭的住宅艰难,购房能力差这一问题,棚户区居民绝大都是低收入集体,经过棚户区改造,不仅能够改进寓居环境和寓居质量,并且还能具有归于自己的房子财物,特别是对于棚户区改造中有些低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况,采纳切实有效的方法施行救助,保证这些人群能够有房住,共同享受到改革开放和经济开展带来的诸多好处。

3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于项目土地节余指标收入;出让土地按偿还期前10年进行全部出让。经过测算,本项目运营收入共计60,429.60万元。在债券存续期间内收入总

额为 47,456.64 万元。收益性良好。

4、项目投资合规性

项目投入至少 20% 的资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。同时发行政府专项债券向社会筹资方式保证项目投资合规。项目考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定确定项目资金来源合理合法。

5、项目成熟度

本项目符合国家相关的产业政策，符合棚户区改造相关的政策要求，是其精神和发展原则的具体贯彻和落实，是一项实实在在的民生工程。目前项目已经完成可行性研究报告编制，项目立项、土地等相关手续办理，具备开工条件。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 20,000.00 万元，其中资本金 4,000.00 万元，专项债券 16,000.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本、收益各项指标均参考当地市场及已获批项目经验综合考量，具有合理性。

8、债券资金需求合理性

项目需求债券资金数额符合相关政策。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响,在本期债券存续期内,市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长,在存续期内,可能面临市场利率周期性波动,而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况,投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响,发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券,可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况,从而影响本期债券流动性。

（三）偿付风险

本期债券根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号文）第三条规定专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理，本期债券偿付资金主要来自于对应项目收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但项目收益的实现易受到项目实施进度、市场供求变化等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

10、绩效目标合理性

本项目绩效指标设定明确，绩效目标设置与项目单位长期规划目标、年度工作目标相一致，受益群体较为准确；绩效目标和指标设置与项目实施内容相关，绩效指标设置能够细化和量化，绩效目标的制定是合理的和可实现的。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 44,360.14 万元，融资本息合计为 19,517.50 万元，项目本息覆盖倍数为 2.27，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。