

高密市黄山社区北区项目 实施方案

项目单位：高密市远大投资建设发展有限公司

财政部门：高密市财政局

2025 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

高密市黄山社区北区项目

（二）立项单位

建设单位：高密市远大投资建设发展有限公司

法人：孙来燕

详细地址为：山东省潍坊市高密市朝阳街道花园街东首地产大厦 705 室

简介：高密市远大投资建设发展有限公司成立于 2015-05-06，法定代表人孙来燕，注册资本为 46000 万元人民币，统一社会信用代码为 913707853343456829，企业地址位于山东省潍坊市高密市朝阳街道花园街东首地产大厦 705 室，所属行业为房地产开发经营，经营范围包含：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；水利工程建设监理；食品互联网销售；主要农作物种子生产；农作物种子经营；种畜禽生产；种畜禽经营。（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）一般项目：以自有资金从事投资活动；房地产经纪；市政设施管理；土地整治服务；住房租赁；规划设计管理；水污染治理；水环境污染防治服务；自有资金投资的资产管理服务；生态保护区管理服务；园林绿化工程施工；休闲观光活动；食

用农产品批发；农副产品销售；企业管理咨询；物联网应用服务；土壤环境污染防治服务；农业生产托管服务；农林牧渔业废弃物综合利用；智能农业管理；农作物栽培服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；光伏发电设备租赁；太阳能发电技术服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；供应链管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；道路货物运输站经营；非居住房地产租赁；物业管理。（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）。

（三）项目规划审批

2019年3月21日，本项目在高密市发展和改革局登记备案证明，项目代码：1907850081，项目总投资109,188.00万元。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目占地面积70000平方米，规划建设5栋11F高层住宅楼,13栋17F高层住宅楼,1栋2F物业服务用房，1栋2F社区文体活动中心。总建筑面积为203508.71平方米(含保温)，其中，地上建筑面积138483.81平方米，包括住宅建筑面积136350.25平方米，物业服务用房、社区文体活动中心建筑面积1902.56平方米，门卫及其他建筑面积231.00平方米，地下

建筑面积 65024.90 平方米，包括地下车库建筑面积 43442.57 平方米，地下储藏室建筑面积 21582.33 平方米。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 3 月至 2026 年 4 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、国家发展改革委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

2、中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》

3、《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》

4、《高密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》

6、《高密市黄山社区北区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

项目总投资 109188.00 万元,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 42948.38 万元,发行专项债券 42900.0 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	109,188.00	100.00%	
一、资本金	54,688.00	50.09%	
(一) 自有资金	54,688.00		
(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)	54,500.00	49.91%	
(一) 已发行专项债券	16,000.00		
(二) 本期拟发行专项债券	16,000.00		
(三) 后续拟发行专项债券	22,500.00		
(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	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	132,901.32				32,638.60	-
经营活动支出	B	49,277.48				12,107.48	
支付的各项税费	C	-					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	83,623.84	-		-	20,531.12	-
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	108,360.85	14,391.58	17,269.89	49,269.89	27,429.48	
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-108,360.85	-14,391.58	-17,269.89	-49,269.89	-27,429.48	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	54,688.00	14,391.58	17,269.89	17,269.89	5,756.63	
专项债券	I	54,500.00			32,000.00	22,500.00	
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	54,500.00					
偿还银行借款本金	L	-					
支付债券利息	M	11,302.55			-	827.15	1,614.65
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	66,672.95	14,391.58	17,269.89	49,269.89	27,429.48	-1,614.65
四、期初现金	P		-	-	-	-	20,531.12
期内现金变动	Q=D+G+O	18,648.44	-	-	-	20,531.12	-1,614.65
五、期末现金	R=P+Q		-	-	-	20,531.12	18,916.47

续表

项目/年度	公式	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	-	-	-		100,262.72	
经营活动支出	B					37,170.00	
支付的各项税费	C				-		
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	-	-	63,092.72	-
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					32,000.00	22,500.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	1,614.65	1,614.65	1,614.65	1,614.65	1,614.65	787.50
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	-1,614.65	-1,614.65	-1,614.65	-1,614.65	-33,614.65	-23,287.50
四、期初现金	P	18,916.47	17,301.82	15,687.17	14,072.52	12,457.87	41,935.94
期内现金变动	Q=D+G+O	-1,614.65	-1,614.65	-1,614.65	-1,614.65	29,478.07	-23,287.50
五、期末现金	R=P+Q	17,301.82	15,687.17	14,072.52	12,457.87	41,935.94	18,648.44

（二）应付本息情况

本项目 2025 年 4 月已发行专项债券 9,700.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.65%；2025 年 5 月已发行专项债券 6,300.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.70 %；本期拟发行专项债券 16,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%；2026 年后续拟发行专项债券 22,500.00 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 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		32,000.00		32,000.00	实际利率/3.50%		
2026 年	32,000.00	22,500.00		54,500.00	实际利率/3.50%	827.15	827.15
2027 年	54,500.00			54,500.00	实际利率/3.50%	1,614.65	1,614.65
2028 年	54,500.00			54,500.00	实际利率/3.50%	1,614.65	1,614.65
2029 年	54,500.00			54,500.00	实际利率/3.50%	1,614.65	1,614.65
2030 年	54,500.00			54,500.00	实际利率/3.50%	1,614.65	1,614.65
2031 年	54,500.00			54,500.00	实际利率/3.50%	1,614.65	1,614.65
2032 年	54,500.00		32,000.00	22,500.00	实际利率/3.50%	1,614.65	33,614.65
2033 年	22,500.00		22,500.00	-	实际利率/3.50%	787.50	23,287.50
合计		54,500.00	54,500.00			11,302.55	65,802.55

（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 83,623.84 万元，融资本息合计 65,802.55 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27。

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

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

1、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材

料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（二）与项目收益相关的风险

1、收入达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对土地需求较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，土地需求减少或单价降低，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正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

高密市黄山社区北区项目主管部门为高密市住房和城乡建设

建设局，项目单位为高密市远大投资建设发展有限公司，项目 2025 年 4 月已发行专项债券 16000.00 万元，本期拟发行专项债券 16000.00 万元，后续拟发行专项债券 22500.00 万元。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合国家产业政策

根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，该项目的建设属于“鼓励类”中第二十二项“城镇基础设施”中第 3 条“城市品质提升和住房保障：城镇园林绿化及生态小区建设，城市生态系统关键技术应用，城市照明系统智能化改造，保障性住房（含保障性租赁住房）建设、运营和管理，城乡社区基础服务设施及综合服务网点建设”的要求，符合国家的产业政策。

（2）项目的建设符合国家及地方的相关发展规划

2007 年 8 月 7 日，国务院《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》中指出，住房问题是重要的民生问题，按照全面建设小康社会和构建社会主义和谐社会的目标要求，把解决城市（包括县城）低收入家庭住房困难作为维护群众利益的重要工作和住房制度改革的重要内容，作为政府公共服务的一项重要职责。加大棚户区、旧住宅区改造力度，力争使低收入家庭住房条件得到明显改善，农民工等其他城市住房困难群

体的居住条件得到逐步改善。

为改善民生，解决居民的居住安全问题，改善居住环境。住房和城乡建设部等五部门联合印发了《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》。要求“深入贯彻落实科学发展观，把改善群众的居住条件作为城市和国有工矿棚户区改造的根本目的，力争从2009年开始，结合开展保障性住房建设，用5年左右时间基本完成集中成片城市和国有工矿棚户区改造，有条件的地区争取用3年时间基本完成，特别应加快国有工矿棚户区改造，使棚户区群众的居住条件得到明显改善。”

2013年国务院发布《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》城市棚户区改造。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。市、县人民政府应结合当地实际，合理界定城市棚户区具体改造范围。禁止将因城市道路拓展、历史街区保护、文物修缮等带来的房屋拆迁改造项目纳入城市棚户区改造范围。城市棚户区改造可采取拆除新建、改建(扩建、翻建)等多种方式。要加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施。在改造中可建设一定数量的租赁型保障房，统筹用于符合条件的保障家庭。

李克强总理在2017年5月24日国务院常务会议上提出：

棚户区改造是体现以人民为中心发展思想的重大民生工程，是推动新型城镇化的重要举措。近年来棚改工作取得显著成绩，过去8年已使8000多万住房困难群众“出棚进楼”，既改善了民生，也带动了有效投资消费和去库存。会议要求，针对目前一些地方棚改推进难度加大、配套建设滞后、融资困难等问题，要落实各项支持政策和地方责任，加大督查力度，管好用好棚改专项资金，完善水电气热路和教育、医疗等配套设施，提高入住率，在商品住房库存量大、市场房源充足的市县，进一步提高货币化安置比例，确保完成今年再开工改造600万套的棚改任务。会议确定，实施2018年到2020年3年棚改攻坚计划，再改造各类棚户区1500万套，加大中央财政补助和金融、用地等支持，以改革创新举措、坚持不懈的韧劲啃下“硬骨头”，兑现改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村的承诺。

《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》提出：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力

有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。

加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、管理和运行机制。

《山东省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出：完善住房保障体系。坚持房子是用来住的不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让人民群众住有所居。坚持因城施策，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。培育发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。增加保障性住房供给，有效解决困难群体和

新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建保障性租赁住房。改革完善住房公积金制度，健全缴存使用管理和运营机制。

（3）能有效解决当前瓶颈问题。

拆迁是社会生产力发展的必然结果，是人民群众日益增长的物质文化需要和城市自身发展的需要。随着改革开放的不断深入和城市建设步伐的加快，城市规模不断扩大，对土地的需求也日益增加。但是，土地的供应不是无限的，城市规模的扩大也有其合理的范围。因此，在城市建设过程中，对棚户区进行改造，就成了扩大土地及房屋供应量，改善城市面貌的一个重要手段。在棚户区改造的过程中，拆迁是一项重要的工作，通过对原有建筑物、设施进行拆迁，对存量土地进行整理、开发，既增加了房屋供应量，又改善了城市人居环境和市容市貌，提升了城市形象。

综上所述，该项目的建设符合国家产业政策，能够为项目周边的居民创造良好的生活条件，促进城市发展，对高密市经济的发展，对促进两个文明的建设和社会的安定，将发挥重要的作用，因此，该项目的建设是必要的。

2、项目实施的公益性

（1）有效拉动内需，促进高密市经济的平稳较快增长

项目投资较大,在启动房地产市场的同时,还能带动建材、冶金、轻工、电子、纺织等 50 多个相关产业的发展。相关产业的发展又会给房地产业的发展提供强有力的物质基础,促进房地产市场的尽快复苏。

(2) 可有效增加劳动就业,促进再就业工程

房地产市场对劳动就业的联动作用较为明显。在直接就业的基础上,还可拉动装饰业、周边配套设施的建设,提供更多的就业机会。据统计,房地产业对劳动就业的连带系数发达国家为 1: 3,对发展中国家来说,比值将大大高于发达国家水平。按照 1: 3.5 的比例测算,该项目的建设可以新增 50 万个就业岗位

(3) 有效提高高密市的城市化水平,改善居民的生活和工作环境

通过改造和建设,居民的居住条件和生活质量迅速提高,基础设施和公用设施进一步完善,城市环境明显改善,将大大加快建设殷实和谐经济文化强市的进程。。

项目建成后将显著改善高密市居住现状,改善人居环境,社会及环境效益显著。

3、项目实施的收益性

根据《高密市黄山社区北区项目可行性研究报告》,项目预期产生的现金流入主要来自腾空土地出让现金流入,项目位于

高密市孚日街以南，凤凰大街以北，黄山路以东，滨河西路以西。为异地安置地块，通过棚户区拆迁位于秦岭路以东，人民大街以南，可腾空土地面积 260 亩，规划用途为居住用地，兼容商业服务业设施用地，周边土地成交价格 399.70 万每亩计算。财务分析表明，项目财务评价指标较好，敏感性分析结果表明，本项目能够适应市场变化，具有较强的抗风险能力。

4、项目建设投资合规性

项目总投资估算为 109188.00 万元，项目严格按照以下几个方面进行投资估算：《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《投资项目经济咨询评估指南》；设备材料价格采取设备材料生产厂家的近期报价资料，并考虑运输费用和一定程度的上浮因素；项目建设单位提供的总体规划资料等。结合高密市当地建材市场价格，参考建筑工程预算测定。项目投入资源与成本与预期产出基本匹配，投资合规合理。

5、项目成熟度

项目目前已取得立项、环评、节能、规划等前期批复要件，建设条件完善成熟。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 109188.00 万元，项目 2025 年 4 月已发行专项债券 16000.00 万元，本期拟发行专项债券 16000.00 万元，2026 年后续拟发行专项债券 22500.00 万元，项目已取得自有

资金证明文件，资金来源有保障。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目预测收入、成本、收益充分考虑了项目及市场因素，预测科学，结果合理。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 109188.00 万元，其中申请债券 54500.0 万元，项目申请债券比例为 49.91%，合财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》（2020 年 12 月 9 日财库〔2020〕43 号）的要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

经测算，本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 83,623.84 万元，融资本息合计 65,802.55 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27，偿债能力充足，偿债计划可行。

（2）偿债风险点

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，项目对收益较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

（3）应对措施

在防范偿债风险方面，积极创新营销策略。同时，不断提

升运营管理水平，提高服务质量，减少因人员、管理因素造成的风险。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确性

评价要点：①绩效目标设定是否明确；②与部门长期规划目标、年度工作目标是否一致；③项目受益群体定位是否准确；④绩效目标和指标设置是否与项目高度相关。

本项目绩效目标申报表中经济效益指标均有设置，项目建设过程中所需的建材、设备将带动相关行业的发展，同时，项目的建设将明显改善当地投资环境，也能实现一定的税收，对区域经济起到一定的促进作用。

（2）目标合理性

评价要点：①绩效目标与项目预计解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配；③绩效目标是否具有一定的前瞻性和挑战性；④绩效指标是否细化、量化，指标值是否合理。

通过查看预算项目申报表发现大部分绩效目标设置符合实际、合理可行，与上述要求相符。

（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 83,623.84 万元，融资本息合计 65,802.55 万元，项目净现金流

覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27，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。