

临沂市沂水县卷烟厂片区安置楼建设工程
(瑞景园小区) 项目实施方案

项目单位：沂水县住房和城乡建设局

主管部门：沂水县住房和城乡建设局

财政部门：沂水县财政局

2025 年 6 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

沂水县卷烟厂片区安置楼建设工程（瑞景园小区）

(二) 立项单位

单位名称：沂水县住房和城乡建设局

负责人：耿立江

统一社会信用代码：113713230044626596

注册地址：沂水县城正阳路9号

(三) 项目规划审批

2022年6月项目取得《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第371323202200031号）；

2022年7月项目取得《关于沂水县卷烟厂片区安置楼建设工程（瑞景园小区）可行性研究报告的批复》（沂审服投资许字〔2022〕280号）。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目位于沂水县龙家圈街道，沂蒙山西路以北、滨河西路以西、杨家路以南、顺天河路以东。项目用地面积16,140.00平方米，规划总建筑面积52,438.00平方米，主要建设6幢17层居民安置楼，安置374户，储藏室374个，地下停车位374个。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为2023年6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、山东省建筑工程综合定额；
- 2、山东省安装工程综合定额；
- 3、临沂市行政事业收费标准；
- 4、沂水县县城发展总体规划；
- 5、临沂地区材料预算价格；
- 6、同类工程造价情况；
- 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

本项目估算总投资 30,300.00 万元，其中，项目单位自有资金 8,300.00 万元，本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，已发行专项债券 7,800.00 万元，后续拟发行专项债券 11,200.00 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	30,300.00	100.00%	
一、资本金	8,300.00	27.39%	
（一）自有资金	8,300.00	27.39%	
（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）	22,000.00	72.61%	
（一）已发行专项债券	7,800.00	25.74%	
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00	9.90%	
（三）后续拟发行专项债券	11,200.00	36.97%	
（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 2-1 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2023 年 6 月-2025 年 12 月	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	64,446.66		7,708.40	
经营活动支出	B				
支付的各项税费	C	20,519.99		2,642.55	
经营活动现金净流量	D=A-B-C	43,926.67		5,065.85	
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	30,132.00	30,132.00		
流动资金支出	F				
投资活动现金净流量	G=E-F	-30,132.00	-30,132.00		
三、融资活动产生的现金	—				
资本金（自有资金）	H	8,300.00	8,300.00		
专项债券	I	22,000.00	22,000.00		
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	4,724.72	177.96	674.96	674.96
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	3,575.28	30,122.04	-674.96	-674.96
四、期初现金	P			-9.96	4,380.93
期内现金变动	Q=D+G+O	17,369.95	-9.96	4,390.89	-674.96
五、期末现金	R=P+Q	17,369.95	-9.96	4,380.93	3,705.97

表 2-2 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				31,634.40	25,103.86
经营活动支出	B					
支付的各项税费	C				9,205.90	8,671.54
经营活动现金净流量	D=A-B-C				22,428.50	16,432.32
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				7,800.00	14,200.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	674.96	674.96	674.96	674.96	497.00
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	-674.96	-674.96	-674.96	-8,474.96	-14,697.00
四、期初现金	P	3,705.97	3,031.01	2,356.05	1,681.09	15,634.63
期内现金变动	Q=D+G+O	-674.96	-674.96	-674.96	13,953.54	1,735.32
五、期末现金	R=P+Q	3,031.01	2,356.05	1,681.09	15,634.63	17,369.95

（二）应付本息情况

专项债券

本项目本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.5%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。本项目 2024 年 5 月发行专项债券 4,800.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.37%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金；本项目 2024 年 8 月发行专项债券 3,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.14%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。本项目预计 2025 年发行专项债券 11,200.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.5%，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 3-1 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
2025 年		3,000.00		3,000.00	3.50%		
2026 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2027 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2028 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2030 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00

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
2031 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2032 年	3,000.00		3,000.00		3.50%	105.00	3,105.00
合计		3,000.00	3,000.00			735.00	3,735.00

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
2024 年		4,800.00		4,800.00	2.37%		
2025 年	4,800.00			4,800.00	2.37%	113.76	113.76
2026 年	4,800.00			4,800.00	2.37%	113.76	113.76
2027 年	4,800.00			4,800.00	2.37%	113.76	113.76
2028 年	4,800.00			4,800.00	2.37%	113.76	113.76
2029 年	4,800.00			4,800.00	2.37%	113.76	113.76
2030 年	4,800.00			4,800.00	2.37%	113.76	113.76
2031 年	4,800.00		4,800.00		2.37%	113.76	4,913.76
合计		4,800.00	4,800.00			796.32	5,596.32

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
2024 年		3,000.00		3,000.00	2.14%		
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.14%	64.20	64.20
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.14%	64.20	64.20

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
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.14%	64.20	64.20
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.14%	64.20	64.20
2029 年	3,000.00			3,000.00	2.14%	64.20	64.20
2030 年	3,000.00			3,000.00	2.14%	64.20	64.20
2031 年	3,000.00		3,000.00		2.14%	64.20	3,064.20
合计		3,000.00	3,000.00			449.40	3,449.40

表 3-4 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		11,200.00		11,200.00	3.50%		
2026 年	11,200.00			11,200.00	3.50%	392.00	392.00
2027 年	11,200.00			11,200.00	3.50%	392.00	392.00
2028 年	11,200.00			11,200.00	3.50%	392.00	392.00
2029 年	11,200.00			11,200.00	3.50%	392.00	392.00
2030 年	11,200.00			11,200.00	3.50%	392.00	392.00
2031 年	11,200.00			11,200.00	3.50%	392.00	392.00
2032 年	11,200.00		11,200.00		3.50%	392.00	11,592.00
合计		11,200.00	11,200.00			2,744.00	13,944.00

（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 43,926.67 万元，融资本息合计 26,724.72 万元，项目净现金流覆盖融资本

息的覆盖倍数为 1.64。

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

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等。项目建设期每年的利息较大，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。

（二）与项目收益相关的风险

项目运营风险

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及运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

沂水县卷烟厂片区安置楼建设工程（瑞景园小区）项目主管部门为沂水县住房和城乡建设局，项目单位为沂水县住房和城乡建设局，本次拟申请专项债券 3,000.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

项目的建设符合国家有关社会发展和城市房地产开发建设的一系列方针、政策，项目的建设是提高人民生活水平，促进县区经济和社会各项事业发展的重要举措。其次，项目的建设对加快城镇化进程，美化城市空间，创造新的城市景观，提升城市品位都具有积极意义。项目的建设将进一步改善沿线地区交通基础设施网络，提升区域区位优势，对促进对外交流与合作、改善营商环境、助力沿线农民脱贫致富、带动区域经济社会发展具有重要作用。

2、项目实施的公益性

项目的建设可解决部分人员就业问题。项目属于住房建设项目，项目建设过程中可吸纳部分农村剩余劳动力，缓解社会就业压力。项目的建设既可以带动社会投资，促进居民消费，

扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，减少不稳定因素，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点，对区域社会经济发展同样将会产生巨大的推动作。

3、项目实施的收益性

项目收益来源为土地出让现金流入。

4、项目建设投资合规性

沂水县卷烟厂片区安置楼建设工程（瑞景园小区）项目具有公益性，属于公共财政支持范围。

5、项目成熟度

项目建设符合城市发展总体规划的要求，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。项目的建设规模、建设方案、环境保护、消防安全、实施进度安排、项目组织与管理、投资估算和资金筹措方案均是可行的。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 30,300.00 万元，其中，项目单位自有资金 8,300.00 万元，发行专项债券融资 22,000.00 万元，即通过专项债券融资占总投资 72.61%。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

项目建成后，主要收益来源为土地出让收入现金流入，预计项目收益 43,926.67 万元，发行债券本息合计 26,724.72 万

元，本息覆盖倍数为 1.64。

8、债券资金需求合理性

本期债券募集资金纳入山东省政府性基金预算管理，符合《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号文）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号文）的相关要求，本项目资金来源和到位具有可行性，债券资金需求具有合理性。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本次申请的专项债券资金和政府统筹安排资金不会引起不良效应及风险，不会导致其他领域、市场主体投入的减少、产出和效益的损失。本项目具有较强的偿债能力，筹资风险可控。

本项目的偿债计划和偿债保障措施符合《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号文）的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

本债券的风险因素主要有：

（1）利率风险，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投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（2）流动性风险，本期债券发行后可在银行间债券市场

和证券交易所债券市场交易流通。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，从而影响本债券流动性。

（3）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土地出让现金流入，偿付较有保障，偿付风险极低。但土地出让现金流入的实现易受到土地价格变动的影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期偿付带来一定风险。

应对措施：

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

10、绩效目标合理性

项目建设后将进一步改善沿线地区交通基础设施网络，提升区域区位优势。项目绩效目标的设定与项目预计解决的问题匹配且符合实际需求；绩效目标经过充分论证和合理测算，符

合国家政策的发展趋势，具有前瞻性。

(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 43,926.67 万元，融资本息合计为 26,724.72 万元，项目本息覆盖倍数为 1.64，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。