

日照市岚山区安东卫街道片区潘庄小区项目实施方案



项目单位：日照市新岚山置业有限公司



主管部门：日照市岚山区住房和城乡建设局



财政部门：日照市岚山区财政局

2025 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

日照市岚山区安东卫街道片区潘庄小区项目

（二）立项单位

项目立项单位名称：日照市新岚山置业有限公司

项目单位简介：日照市新岚山置业有限公司成立于 2016 年 04 月 28 日，注册地位于山东省日照市岚山区安东卫街道岚山中路 169 号，法定代表人为滕怀玉。经营范围包括负责棚改、保障房、城中村改造及其他房地产开发、建设、物业管理服务；民用与工业建筑物建设工程、市政工程、园林绿化工程、室内外装修装饰工程；水利、港口、海域项目建设、开发；城市公共停车场、道路冠名、广告发布等公共资源特许经营及开发；公共基础设施、交通道路、水利工程建设、开发；房屋建筑部件预制和现场施工；混凝土、混凝土预制构件的生产、销售；工程机械、建筑设备的租赁及销售；建筑材料（不含危险化学品）销售；新型材料的研发（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）日照市新岚山置业有限公司对外投资 1 家公司。

（三）项目规划审批

2021 年 1 月山东华仁信息技术股份有限公司出具《日照市岚山区安东卫街道片区潘庄小区项目可行性研究报告》；

2021 年 1 月 8 日，日照市新岚山置业有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台备案登记《日照市岚山区安东卫街道片区潘庄小区项目》，项目代码：2101-371103-04-01-226354。

（四）项目规模与主要建设内容

总用地面积 44000 平方米，净用地面积 31938 平方米。共建设 7 栋住宅楼（4 栋 5 层，3 栋 9 层）239 套，及配套公建。

（五）项目建设期限

本项目计划于 2021 年 12 月至 2026 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、关于发布《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省安装工程消耗量定额》等的通知（鲁建标字[2016]39 号）；

2、《关于调整建设工程定额人工单价及各专业定额价目表的通知》（鲁建标字[2018]45 号）；

3、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

4、现行投资估算的有关规定；

5、建设单位提供的有关数据及资料。

（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 16,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 3,200.00 万元，本期拟发行专项债券 4,000.00 万元，后期拟发行专项债券 8,800.00 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	16,000.00	100.00%	
一、资本金	3,200.00	20.00%	
（一）自有资金	3,200.00	20.00%	
（二）专项债券	0		
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）	12,800.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	-	0.00%	
（二）本期拟发行专项债券	4,000.00	25.00%	
（三）后续拟发行专项债券	8,800.00	55.00%	
（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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	29,664.30				14,704.65			
经营活动支出	B	6,720.10				3,177.71			
支付的各项税费	C	-							
经营活动现金流量	D=A-B-C	22,944.20	-	-	-	11,526.94	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	16,000.00	500.00	400.00	600.00	8,800.00	5,700.00		
流动资金支出	F	-							
投资活动现金流量	G=E-F	-16,000.00	-500.00	-400.00	-600.00	-8,800.00	-5,700.00	-	-
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	3,200.00	500.00	400.00	600.00	1,100.00	600.00		
专项债券	I	12,800.00	-	-	-	8,000.00	4,800.00		
银行借款	J	-			-				
偿还债券本金	K	12,800.00							
偿还银行借款本金	L	-							
支付债券利息	M	3,584.00		-	-	-	320.00	512.00	512.00
支付银行借款利息	N	-				-	-	-	-
融资活动现金流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-384.00	500.00	400.00	600.00	9,100.00	5,080.00	-512.00	-512.00
四、期初现金	P		-	-	-	-	11,826.94	11,206.94	10,694.94
期内现金变动	Q=D+G+O	6,560.20	-	-	-	11,826.94	-620.00	-512.00	-512.00
五、期末现金	R=P+Q	6,560.20	-	-	-	11,826.94	11,206.94	10,694.94	10,182.94

续表

项目/年度	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	14,959.65				
经营活动支出	3,542.38				
支付的各项税费					
经营活动现金净流量	11,417.27	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金	-	-	-	8,000.00	4,800.00
偿还银行借款本金			-	-	-
支付债券利息	512.00	512.00	512.00	512.00	192.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-512.00	-512.00	-512.00	-8,512.00	-4,992.00
四、期初现金	10,182.94	21,088.20	20,576.20	20,064.20	11,552.20
期内现金变动	10,905.27	-512.00	-512.00	-8,512.00	-4,992.00
五、期末现金	21,088.20	20,576.20	20,064.20	11,552.20	6,560.20

（二）应付本息情况

1、专项债券

日照市岚山区安东卫街道片区潘庄小区项目拟发行棚户区改造专项债券 12,800.00 万元，本期拟发行专项债券金额 4,000.00 万元，假设债券期限 7 年，利率约为 4.00%，后续 2025 拟发行专项债券 4,000.00 万元，2026 拟发行专项债券 4,800.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%，在债券存续期内，按年支付债券利息，到期一次性偿还本金。自发行年度起至债券本金偿还年度存续期应还本付息情况如下表：

表 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	发行利率	应付利息	本息小计
2025	-	8,000.00		8,000.00	4%		-
2026	8,000.00	4,800.00		12,800.00	4%	320.00	320.00
2027	12,800.00			12,800.00	4%	512.00	512.00
2028	12,800.00			12,800.00	4%	512.00	512.00
2029	12,800.00		-	12,800.00	4%	512.00	512.00
2030	12,800.00		-	12,800.00	4%	512.00	512.00
2031	12,800.00		-	12,800.00	4%	512.00	512.00
2032	12,800.00		8,000.00	4,800.00	4%	512.00	8,512.00
2033	4,800.00		4,800.00	-	4%	192.00	4,992.00
合计		12,800.00	12,800.00			3,584.00	16,384.00

（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 22,944.20 万元，融资本息合计 16,384.00 万元，项目净现金流覆盖融资本

息的覆盖倍数为 1.40。

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

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. 市场风险

市场风险主要是项目运营后来自于市场变化的风险。包括市场需求下降、成本上升或价格下跌等因素。这些因素的变化会最终导致项目营运利润下降，从而达不到预期的投资目标。但从本项目财务分析所作现金流量分析、盈亏平衡分析和敏感性分析结果看，项目有较好的财务预期收益率，且有较强的抗风险能力。

从项目本身财务分析结果，结合岚山区当地经济发展趋势等多方面因素分析，项目市场风险较低。

化解可能存在和出现的市场风险的主要措施：

1) 建立一支强有力的营销队伍，在继续稳定现有客户群的基础上，努力拓展新的业务领域和客户；

2) 减低运营成本，在保持收入增长的情况下，不断降低项目运营成本费用开支，提高利润水平

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

日照市岚山区安东卫街道片区潘庄小区项目主管单位日照市岚山区住房和城乡建设局，实施单位为日照市新岚山置业有限公司，拟申请专项债券 4,000.00 万元用于项目建设，发债年限为 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

圣岚路居委、海州路居委、岚阳路居委、环海路居委、凤阳路社区目前村庄内部民房建筑和基础设施比较落后，村内道路修建年代久远，多处路面已经破坏，排水、污水、垃圾收集等市政设施配套不齐，绿化水平不高，“脏乱差”现象突出，村民居住条件、生活环境和整体村居外在形象较差。随着日照市岚山区城市建设步伐的加快，该区域环境状况与城市发展的进程越来越不适应，极不符合日新月异的城市面貌、日益改善的人居环境，亟待实施改造。该项目的实施正是积极落实政府

的号召，在项目实施过程中本着以人为本，坚持将“让群众受益、使群众满意、为群众排忧解难”为工作基本出发点，通过项目的实施解决困难人口就业、教育、生活等困难，因此该项目的实施对切实解决民生问题，提高人民群众居住质量、保障人民群众生命财产安全等有着十分深远的意义。

开展农村住房建设的过程，实际上是对农村的建设用地、基础设施、公共服务设施等诸多要素优化整合与调整利用的过程。通过整村新建迁建或者滚动整治改造，加快小城镇、农村新型社区和中心村建设，完善农村基础设施，加大社会公共服务覆盖面，从根本上改善农村的居住条件、生活环境和公共服务水平，能加速改变城乡二元结构，缩小城乡差距，逐步实现基本公共服务均等化。同时，居住方式的改变会深刻影响农民的生产生活方式，促进农村的精神文明建设，加快农村的现代化进程，有利于从整体上推动社会主义新农村建设，加快形成城乡经济社会发展一体化的新格局。

通过实施旧村改造，加大投资，刺激需求，创造商机，能够拉动工业、建筑业、建材业、房地产业及商贸物流业的发展，促进旧村改造与产业发展互促共进。同时通过城镇化工业化联动，加快工业企业“退城进园”步伐，依托重点工业园区布局城镇，依托城镇建设工业园区，做到工业与城镇发展统一规划、配套建设。此外积极发展商贸、物流、旅游、信息、房地产等

服务业，不断壮大产业规模、提升产业层次，以产业发展带动城市兴旺。通过科学规划进行旧城改造，还能够腾出大量土地，促进节约集约用地，推动土地适度规模经营，有效缓解建设用地紧张矛盾，为城市发展提供更大空间。

综上所述，本项目建设是必要的。

2、项目实施的公益性

本项目的建设，有利于解决棚户区居民居住环境差的问题，提高棚户区居民居住条件。实施棚户区改造，有利于全面规范化管理，抓好“一个规划”。按照聚居人口适度、服务半径合理、资源配置有效、功能相对齐全的原则，合理规划棚户区改造发展布局，充分整合各类资源，实现社区化资源的合理配置，逐步形成生活聚集圈和村居聚集点，为村民营造良好的居住环境。项目的建设将加快小康社会建设步伐，为建设一个规划有序、布局合理的和谐城区奠定了良好的基础。有利于促进社会和谐，维护社会稳定团结的局面。本项目建设符合日照经济技术开发区发展规划和用地建设规划，而且土地利用率高，因此将得到土地管理部门的许可。就周边居民而言，虽然在建设期间其生活和生产可能会受到一定的影响，但是，随着项目的建成，将极大地提升城镇形象，促进日照市城区发展。

3、项目实施的收益性

本项目具有较好的盈利能力。项目计算期内各年现金流入均大于现金流出，具备较好的财务生存能力。

经评估论证，本项目建设规模和收费标准符合市场和物价局要求，收益稳定。

4、项目投资合规性

该项目申报、审批、调整及项目资金申请、审批、拨付等方面已履行或计划履行的程序规范；资金来源渠道、筹措程序合规；投入渠道及方式合理；筹资风险可控，资金筹措体现权责对等，财权和事权匹配，已按规定开展财政承受能力评估和债务风险评估等。

5、项目成熟度

2021年1月山东华仁信息技术股份有限公司出具《日照市岚山区安东卫街道片区潘庄小区项目可行性研究报告》；2021年1月8日，日照市新岚山置业有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台备案登记《日照市岚山区安东卫街道片区潘庄小区项目》，项目代码：2101-371103-04-01-226354。

6、项目资金来源和到位可行性

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等其他融资方式保证项目投资合规。本项目总投资16,000.00万元，其中资本金3,200.00万元（占比20.00%），专项债券12,800.00万元

(占比 80.00%), 资金到位可行。项目结合实际情况, 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。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

(1) 收入预测的合理性。本项目收费标准充分参考了当地市场的承受能力, 符合当前岚山区土地腾空市场现状。

(2) 成本预测的合理性。本项目充分考虑到当地物价及同类项目的实际运营情况, 并参照国家发展改革委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版) 规定的原则和要求对项目运行成本费用进行核算, 成本的预测较为准确合理。

(3) 收益观测的合理性。本项目严格按照《建设项目经济评价方法与参数》(第三版) 等规定, 测算项目收益, 收益测算过程例规。本项目在债券存续期限内项目收益能够覆盖本息。

8、债券资金需求合理性

本项目所需资金除申请专项债券 12,800.00 万元, 剩余部分由项目建设单位筹集。债券资金安排符合《日照市政策和项目预算事前绩效评估管理暂行办法》规定, 符合申请资金要求。

项目自身可以产生部分收益, 但总体收益较少, 如果采用银行贷款方式, 资金成本较高, 运行风险高, 满足贷款偿还需要比较困难。经过测算, 项目收益可以满足发行债券本息偿还

覆盖需要。项目需求债券资金数额符合相关政策。

本项目债券属于债券申请领域中的“保障性安居工程”类，没有列入“负面清单”，申请债券占总投资的比重为 80.00%，本息覆盖倍数为 1.40，符合本次申请债券的有关规定。

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

项目本期计划发行专项债 4,000.00 万元，债券票面利率 4.00%。债券发行期限 7 年，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。

项目当前处于建设阶段，在项目建成后，项目收入稳定，预测期内备偿资金 22,944.20 万元，融资本息合计 16,384.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.40，对债券本息的偿还具有较高的保障度，偿债计划可行。

（2）偿债风险点及应对措施

（2.1）健全的治理机制和组织管理体系是偿付本期债券的制度和组织保障。

严格遵守国家有关规定，形成了各有分工、相互配合、互相制约、互相监督的统一运作模式，保证了各项工作的安全、稳健、高效运行。

（2.2）完善的风险管理体系是偿付本期债券的根本保障
实行操作风险管理的原则，推行条线管理和报告制度，借

助风险提示、风险报告和预案演练等工具,对风险实行专业化、条线化管理,并与本级负责制度相结合,由操作风险管理员定期巡视条线的合规管理情况。

10、绩效目标合理性

本项目绩效目标拟设置建设规模、建设投资、工程质量、建设工期、运营收入、运营成本、利润、生态环境保护、拉动效益、社会就业、社会公众满意度、服务对象满意度等指标,指标设置符合财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预〔2021〕61号)文件的规定。本项目本息覆盖倍数达到 1.35,符合相关规定,绩效目标合理。

(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 22,944.20 万元,融资本息合计 16,384.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.40,符合专项债发行要求;项目可以通过自筹、发行专项债券方式完成资金筹措,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。