

日照市五莲县洪凝河西崖片区提升改造工程项目实施 方案

项目单位：五莲弘丰置业有限公司

主管部门：五莲县住房和城乡建设局

财政部门：五莲县财政局

2025 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

洪凝河西崖片区提升改造工程

（二）立项单位

项目立项单位名称：五莲弘丰置业有限公司

项目单位简介：五莲弘丰置业有限公司成立于 2011 年 6 月 28 日，注册资金 50000 万元，统一社会信用代码：9137112157776997U，公司主营：房地产开发与经营；土地开发整理；河流治理；受县府授权、委托运营经营性国有资产；参与县内土地、矿山、水资源、林木、文化产业的开发与运营；参与市政工程、公共设施、道路工程的建设、管理和经营；承担政府重大投资项目、城区改造、新农村建设重点项目建设。（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

2023 年 3 月华瑞国际项目管理有限公司出具了《洪凝河西崖片区提升改造工程可行性研究报告》，2023 年 3 月，五莲弘丰置业有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台取得了建设项目备案证明，项目代码 2303-371121-04-01-300648。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于山东路以东、浙江路以西、罗山路以北、利民东路以南。总用地面积 113 亩，总建筑面积 16.6 万 m²，其中地上建筑面积 11.6 万 m²，地下建筑面积 5 万 m²，共建设 19 栋楼，包括配套服务设施。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 1 月至 2027 年 12 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、原国家计委颁布的《投资项目可行性研究指南》(试用版);
- 3、《产业结构调整指导目录(2011年本)》(2013年修订);
- 4、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》;
- 5、财政部《关于切实落实相关财政政策积极推进城市和国有工矿棚户区改造工作的通知》(财综〔2010〕8号);
- 6、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》国发〔2007〕24号;
- 7、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发〔2013〕25号);
- 8、《山东省人民政府办公厅关于进一步加快城市和国有工矿棚户区改造工作的通知》(鲁政办发〔2010〕10号);
- 9、《山东省城市房屋拆迁管理条例》;
- 10、《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》;
- 11、山东省人民政府办公厅关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的实施意见;
- 12、山东省发展改革委 省住房城乡建设厅《关于加快推进城市棚户区工矿棚户区改造的实施意见》;
- 13、国家、省有关法律、法规及相关房地产政策规定要求。

（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 68,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 34,000.00 万元，已发行专项债券 7,700.00 万元，本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，后续拟发行专项债券 24,300.00 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	68,000.00	100.00%	
一、资本金	34,000.00	50.00%	
（一）自有资金	34,000.00	50.00%	
（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）	34,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券	7,700.00	11.32%	
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00	2.94%	
（三）后续拟发行专项债券	24,300.00	35.74%	
（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	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	69,067.58					15,774.83
经营活动支出	B	4,881.89					1,116.24
支付的各项税费	C	-					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	64,185.69		-	-	-	14,658.60
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	66,543.82	10,000.00	18,000.00	18,000.00	20,543.82	
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-66,543.82	-10,000.00	-18,000.00	-18,000.00	-20,543.82	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	34,000.00	10,000.00	10,000.00	14,000.00		
专项债券	I	34,000.00	5,700.00	10,000.00	10,000.00	8,300.00	
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	34,000.00					
偿还银行借款本金	L	-					
支付债券利息	M	8,414.42	-	116.06	470.06	870.06	1,202.06
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	25,585.58	15,700.00	19,883.94	23,529.94	7,429.94	-1,202.06
四、期初现金	P	-	-	5,700.00	7,583.94	13,113.88	-
期内现金变动	Q=D+G+O	23,227.45	5,700.00	1,883.94	5,529.94	-13,113.88	13,456.54
五、期末现金	R=P+Q	23,227.45	5,700.00	7,583.94	13,113.88	-	13,456.54

表2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入				53,292.75		
经营活动支出				3,765.65		
支付的各项税费						
经营活动现金净流量	-	-	-	49,527.10	-	-
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			5,700.00	10,000.00	10,000.00	8,300.00
偿还银行借款本金						
支付债券利息	1,202.06	1,202.06	1,202.06	1,086.00	732.00	332.00
支付银行借款利息						
融资活动现金净流量	-1,202.06	-1,202.06	-6,902.06	-11,086.00	-10,732.00	-8,632.00
四、期初现金	13,456.54	12,254.48	11,052.42	4,150.36	42,591.45	31,859.45
期内现金变动	-1,202.06	-1,202.06	-6,902.06	38,441.10	-10,732.00	-8,632.00
五、期末现金	12,254.48	11,052.42	4,150.36	42,591.45	31,859.45	23,227.45

(二) 应付本息情况

1、专项债券

本项目 2024 年 8 月已发行专项债券 2,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.14%，2024 年 9 月已发行专项债券 3,700.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.98 %，2025 年 5 月已发行专项债券 2,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.70 %，本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%，后续拟发行专项债券 24,300.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%，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	-	5,700.00	-	5,700.00	1.70%-4%	-	-
2025	5,700.00	10,000.00		15,700.00	1.70%-4%	116.06	116.06
2026	15,700.00	10,000.00		25,700.00	1.70%-4%	470.06	470.06
2027	25,700.00	8,300.00		34,000.00	1.70%-4%	870.06	870.06
2028	34,000.00			34,000.00	1.70%-4%	1,202.06	1,202.06
2029	34,000.00			34,000.00	1.70%-4%	1,202.06	1,202.06
2030	34,000.00			34,000.00	1.70%-4%	1,202.06	1,202.06
2031	34,000.00		5,700.00	28,300.00	1.70%-4%	1,202.06	6,902.06
2032	28,300.00		10,000.00	18,300.00	1.70%-4%	1,086.00	11,086.00
2033	18,300.00		10,000.00	8,300.00	1.70%-4%	732.00	10,732.00
2034	8,300.00		8,300.00	-	1.70%-4%	332.00	8,632.00

合计	-	34,000.00	34,000.00	-		8,414.42	42,414.42
----	---	-----------	-----------	---	--	----------	-----------

（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 64,185.69 万元，融资本息合计 42,414.42 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.51。

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

安全事故风险：建设过程中可能因腐蚀、材料缺陷、自然灾害、第三方破坏等因素引起事故，对周边环境和人员、财产造成巨大损失。

（二）与项目收益相关的风险

由于该项目市场风险较高，项目收益对土地出让价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，土地出让价格达不到预期，将会对项目的收益带来一定风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

洪凝河西崖片区提升改造工程项目主管部门为五莲县住房和城乡建设局，项目单位为五莲弘丰置业有限公司，本次拟申请专项债券 0.20 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家产业政策要求

在《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修订）中将第三十七条“其他服务业”中的“1、保障性住房建设与管理”列为鼓励类项目。该项目从事保障性住房建设与管理，属国家鼓励发展的项目，所开发建设的住房将主要用于满足拆迁、回迁的中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境。因此，该项目符合国家的产业政策。

（2）项目建设符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》的要求

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出：“健全住房供应体系，构建以政府为主提供基本保障，以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，优化住房供需结构，稳步提高居民住房水平，更好保障住有所居。提高住房保障水平，统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行”。首先，立足保障基本需求、引导合理消费，加快构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。其次，强化各级政府责任，加大保障性安居工程建设力度，基本解决保障性住房供应不足的问题。多渠道筹集廉租房房源，完善租赁补贴制度。加快各类棚户区改造，规范发展经济适用住房。建立稳定投入机制，加大财政资金、住房公积金贷款、银行贷款的支持力度，引导社会力量参与保障性住房建设运营。

2、项目实施的公益性

本项目建设有利于完善五莲县环境基础设施，有助于提升五莲县城镇环境卫生质量，完善市政环保、公共基础设施体系，有利于人民群众物质文化生活水平的提高，有利于山东和谐社会的全面建设，全面提升五莲县的整体形象，具有良好的公益性。

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、项目建设投资合规性

2023 年 3 月华瑞国际项目管理有限公司出具了《洪凝河西崖片区提升改造工程可行性研究报告》，2023 年 3 月，五莲弘丰置业有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台取得了建设项目备案证明，项目代码 2303-371121-04-01-300648。

5、项目成熟度

该项目符合国家相关政策、法规的规定，符合总体规划，是加快开发区转型升级，补齐基础设施短板的需要，项目建设合规，较为成熟。

6、项目资金来源和到位可行性

经估算，该项目总投资 68,000.00 万元，其中 34,000.00 万元为自筹解决，申请地方政府专项债券资金 34,000.00 万元。项目资本金占项目总投资的 50.00%，满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发[2019]26 号)中“其他项目资本金比例不小于 20%”的要求。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资 68,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 34,000.00 万元，占总投资的 50.00%，满足发行专项债券的需求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。

10、绩效目标合理性

本项目符合各级政府颁布的“十四五”规划和相关法律、法规要求。洪凝河西崖片区提升改造工程项目建设是一项切切实实的“民生工程”，其建设实施对促进日照市经济社会发展，维护社会和谐稳定具有重要意义。

经专家论证，绩效目标设置与项目预计需要解决的问题相匹配，绩效目标有着一定的现实需求，绩效指标值设置合理，基本做到了量化、细化。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 64,185.69 万元，融资本息合计 42,414.42 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.51，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。