

诸城市湖西片区四期棚户区改造项目实施方案

项目单位：诸城市龙城建设投资集团有限公司

财政部门：诸城市财政局



2025 年 4 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

诸城市湖西片区四期棚户区改造项目

（二）立项单位

诸城市龙城建设投资集团有限公司成立于 2013 年 05 月 16 日，经营范围包括对城区土地进行治理和整治，山区开发，挖潜整治，城乡基础设施改造，建筑工程施工，市政工程施工，水利水电工程施工，道路桥涵工程施工，河湖整治工程施工，机械挖运土方；污水处理工程施工；地下管网及污水处理厂的经营与管理。（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

1.立项审批。2019 年 12 月 17 日，诸城市发展改革委下发《关于诸城市龙城建设投资集团有限公司诸城市湖西片区四期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（诸发改投资〔2019〕48 号），项目代码：2019-370782-70-01-070186），原则上同意该建设项目。

2.规划用地审批。诸城市自然资源和规划局核发《建设用地规划许可证》：地字第 370782202100072 号。

2021 年 10 月 22 日取得不动产权证书【鲁（2021）诸城市不动产权第 0072702 号】

3.环评备案。本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：201937078200002194。

4.施工许可。项目已取得《建筑工程施工许可证》（编号370782202201100201）。

综上，诸城市湖西片区四期棚户区改造项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

（四）项目规模与主要建设内容

根据诸城市发展改革委《关于诸城市龙城建设投资集团有限公司诸城市湖西片区四期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（诸发改投资〔2019〕48号），孔戈庄一村拆迁土地面积261.8亩，拆迁户数为514户，项目拆迁户全部采用原地房屋安置。本项目主要建设规模和内容是：项目占地面积为62767平方米（94.15亩），总建筑面积187810平方米。其中住宅建筑面积120720平方米，商业建筑面积4890平方米，幼儿园及配套设施建筑面积6200平方米，车库、储藏室建筑面积56000平方米。

项目建设19栋17F住宅楼、1栋3F社区服务中心和1栋9班幼儿园，设计住宅总（套）数1500套，设计居住人数4500人，设计车位数1500个。

（五）项目建设期限

本项目建设期 6 年，预计工期为 2021 年 1 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、《投资项目经济咨询评估指南》;
- 2、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）;
- 3、《建设项目经济评价方法与参数实用手册》;
- 4、建筑工程根据山东省建筑工程估算指标以及同类相似工程的指标估算，价格水平为 2024 年诸城市市场价格水平；
- 5、安装工程费根据设备类型并参照同类相似工程的指标分别计算；
- 6、《诸城市湖西片区四期棚户区改造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 37000.00 万元，发行专项债券

57000.00 万元，其中已发行专项债券 10000.00 万元，本期拟发行专项债券 29800.00 万元，后续拟发行专项债券 17200.00 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	94000.00	100.00%	
一、资本金	37000.00	39.36%	
（一）自有资金	37000.00		
（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）	57000.00	60.64%	
（一）已发行专项债券	10000.00		
（二）本期拟发行专项债券	29800.00		
（三）后续拟发行专项债券	17200.00		
（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
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	116,552.57					
经营活动支出	B	28,984.90					
支付的各项税费	C	-					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	87,567.67	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	91,147.00	22,333.33	5,864.67	5,864.67	52,864.67	4,219.67
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=E-F	-51,147.00	-22,333.33	-5,864.67	-5,864.67	-52,864.67	-4,219.67
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	37,000.00	12,333.33	6,166.67	6,166.67	6,166.67	6,166.67
专项债券	I	57,000.00	10,000.00			47,000.00	
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	57,000.00					
偿还银行借款本金	L	-					
支付债券利息	M	13,629.00	-	302.00	302.00	302.00	1,947.00
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	23,371.00	22,333.33	5,864.67	5,864.67	52,864.67	4,219.67
四、期初现金	P		-	-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	19,791.67	-	-	-	-	-
五、期末现金	R=P+Q		-	-	-	-	-

续表 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2027 年	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	45,662.46					66,890.11
经营活动支出	B	4,821.63					24,163.27
支付的各项税费	C			-			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	40,840.83	-	-	-	-	42,726.84
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			47,000.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	1,947.00	1,947.00	1,947.00	1,645.00	1,645.00	1,645.00
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	-1,947.00	-1,947.00	-11,947.00	-1,645.00	-1,645.00	-48,645.00
四、期初现金	P	-	42,893.83	40,946.83	28,999.83	27,354.83	25,709.83
期内现金变动	Q=D+G+O	40,893.83	-1,947.00	-11,947.00	-1,645.00	-1,645.00	-5,918.16
五、期末现金	R=P+Q	40,893.83	40,946.83	28,999.83	27,354.83	25,709.83	19,791.67

（二）应付本息情况

本项目 2022 年 2 月已发行专项债券 10000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 3.02%；本期拟发行专项债券 29800.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%；后续拟发行专项债券 17200.00 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
2022 年		10,000.00		10,000.00	实际利率/3.50%		
2023 年	10,000.00			10,000.00	实际利率/3.50%	302.00	302.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	实际利率/3.50%	302.00	302.00
2025 年	10,000.00	47,000.00		57,000.00	实际利率/3.50%	302.00	302.00
2026 年	57,000.00			57,000.00	实际利率/3.50%	1,947.00	1,947.00
2027 年	57,000.00			57,000.00	实际利率/3.50%	1,947.00	1,947.00
2028 年	57,000.00			57,000.00	实际利率/3.50%	1,947.00	1,947.00
2029 年	57,000.00		10,000.00	47,000.00	实际利率/3.50%	1,947.00	11,947.00
2030 年	47,000.00		-	47,000.00	实际利率/3.50%	1,645.00	1,645.00
2031 年	47,000.00		-	47,000.00	实际利率/3.50%	1,645.00	1,645.00
2032 年	47,000.00		47,000.00	-	实际利率/3.50%	1,645.00	48,645.00
合计		57,000.00	57,000.00			13,629.00	70,629.00

（三）本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖情况表（单位：万元）

接近三年 GDP 平均增长率的 100%计算的现金流覆盖情况

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	29,800.00	7,301.00	37,101.00	89,926.42

已发行债券	10,000.00	2,114.00	12,114.00	
后续拟发行债券	17,200.00	4,214.00	21,414.00	
银行贷款				
融资合计	57,000.00	13,629.00	70,629.00	
覆盖倍数	1.27			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 89926.42 万元，融资本息合计 70629.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27。

接近三年 GDP 平均增长率的 90%计算的现金流覆盖情况

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	29,800.00	7,301.00	37,101.00	87,567.67
已发行债券	10,000.00	2,114.00	12,114.00	
后续拟发行债券	17,200.00	4,214.00	21,414.00	
银行贷款				
融资合计	57,000.00	13,629.00	70,629.00	
覆盖倍数	1.24			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 87567.67 万元，融资本息合计 70629.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24。

接近三年 GDP 平均增长率的 80%计算的现金流覆盖情况

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	29,800.00	7,301.00	37,101.00	85,277.06
已发行债券	10,000.00	2,114.00	12,114.00	
后续拟发行债券	17,200.00	4,214.00	21,414.00	

银行贷款				
融资合计	57,000.00	13,629.00	70,629.00	
覆盖倍数	1.21			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 85277.06 万元，融资本息合计 70629.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

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，土地及建筑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

诸城市湖西片区四期棚户区改造项目主管部门为诸城市住房和城乡建设局，项目单位为诸城市龙城建设投资集团有限公司，本项目 2022 年 2 月已发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 3.02%；本期拟发行专项债券 29,800.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%；后续拟发行专项债券 29,800.00 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。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合国家产业政策

根据国家发展改革委《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，本项目属于鼓励类第二十二项“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，属于国家鼓励发展的项目，符合国家产业政策。

（2）项目的建设符合国家及地方的相关发展规划

《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》中指出：加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。顺应城市发展新理念新趋势，开展城市现代化试点示范，建设宜居、创新、智慧、绿色、人文、韧性城市。提升城市智慧化水平，推行城市楼宇、公共空间、地下管网等“一张图”数字化管理和城市运行一网统管。

《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》指出：建设地下综合管线。认真总结推广试点城市经验，逐步推开城市地下综合管线建设，统筹各类管线敷

设,综合利用地下空间资源,提高城市综合承载能力。城市新区、各类园区、成片开发区域新建道路必须同步建设地下综合管线,老城区要结合地铁建设、河道治理、道路整治、旧城更新、棚户区改造等,逐步推进地下综合管线建设。加快制定地下综合管线建设标准和技术导则。凡建有地下综合管线的区域,各类管线必须全部纳入管沟,管廊以外区域不得新建管线。管廊实行有偿使用,建立合理的收费机制。鼓励社会资本投资和运营地下综合管线。各城市要综合考虑城市发展远景,按照先规划、后建设的原则,编制地下综合管线建设专项规划,在年度建设计划中优先安排,并预留和控制地下空间。完善管理制度,确保管廊正常运行。

《山东省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》中指出:强化城市载体功能。优化城市空间布局,统筹地上地下空间利用,建立功能混用、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式。建设海绵城市,完善城市防洪排涝设施体系,建设城市水循环系统。建设韧性城市,增强公共设施和建筑应对自然灾害能力,强化应急避难功能。

潍坊市人民政府办公室《关于推进城市地下综合管线建设的实施意见》中提出:省级下达我市建成 40 公里以上地下综合管线建设任务。“十四五”期间,根据各县市综合经济实力和城市规模进行分解,寿光市、昌乐县、青州市、高密市分别

建成标准综合管廊 4 公里以上，昌邑市、安丘市、昌乐县、临朐县分别建成标准综合管廊 3 公里以上。各区、市属各开发区按照《潍坊市地下综合管线专项规划》确定的建设任务及时序，分别列入年度计划建设实施，逐步提高我市城市道路配建地下综合管线的比例，有效解决“马路拉链”问题，切实提高管线安全水平和防灾抗灾能力，基本消除主要街道蜘蛛网式架空线，城市地面景观明显好转。

（3）能有效解决当前瓶颈问题。

任何一个城市的发展，都要经过一个从初生到快速发展到成熟的过程。诸城市正处于快速发展的时期，这就决定了经济结构和社会结构的调整都要适应快速发展的要求。随着经济结构的改变，工业企业逐步外迁，商贸服务业将会迅速兴起，必然会给我们带来更多的经济发展机遇和就业机遇。同时，作为城市社会结构的重要组成部分的城中村，其组成结构及人员素质在很大程度上决定了城市的整体形象，是城市发展活力的具体体现。因此，加快推进城市开发建设已经成为顺应城市发展潮流，增强城市整体活力的重要途径和必然选择。

综上所述，项目的建设是诸城市发展的需要，是解决区域土地紧缺问题的需要，是符合诸城市规划建设的需要，因此，项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

(1) 完善基础设施，推动高质量发展。

该项目的建设可以改善诸城市城区市政配套条件，为居民提供更好的市政供应，改善生活条件。

(2) 增进民生福祉，提高人民生活品质。

该项目的建设将极大改变整个区域生活服务设施，改善区域环境，提高人们生活质量，项目的实施将使当地群众长期受益，也有利于城市经济持续快速发展，应该会得到广泛的支持和参与，从区域社会层面上讲，项目的社会可适性能够得到保证。

(3) 繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

该项目的建设是当地社会事业发展的前置条件，同时可以带动劳动就业，强化人才智力支撑。

(4) 推动绿色发展，改善生产生活环境。

该项目的建设是促进诸城市城区绿色低碳现代化发展和投资软环境最有效的工程措施，进而提升昌乐县整体环境，最终实现社会效益和环境效益的结合，实现城市的可持续发展的目标。

3、项目实施的收益性

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腾空土地出让现金流入。

该项目腾空土地位置位于：诸城市龙都街道孔戈庄一村，

环湖西路以西，规划尚书路以南。项目建成后可腾空居住用地 353.00 亩用于出让（就地安置），安置面积为 94.15 亩，周边土地成交价格 205.43 万每亩计算。

具体如下：

电子监管号	宗地位置	面积(亩)	用途	土地出让金(万元)	单价
SZ1046 号	341 国道大高	86.91	商住	14,774.70	170.00
SZ1068 号	环湖西路东侧	6.19	商住	1,671.44	270.00
SZ1070 号	得利斯大道东	3.23	商住	323.10	100.00
SZ1104	历山路诸冯村	72.19	住宅	15,882.24	220.00
SZ1091 号	341 国道以南	19.62	商业	3,531.60	180.00
SZ1073 号	得利斯大道东	1.62	商业	162.30	100.00
SZ1092 号	密州街道丁陈	19.46	住宅	4,670.28	240.00
SZ1077 号	密州街道南朱	107.63	商业	21,525.30	200.00
SZ1085 号	芦河大道中段	160.07	商业	35,215.29	220.00
SZ1042	东环路南段东	8.88	商住	2,043.44	230.00
平均价格		485.81		99,799.68	205.43

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、项目投资合规性

该项目总投资估算为 94000 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》；设备价格采取设备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。结合诸城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、施工许可等前期批复要件，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 94000 万元，项目单位自有资金 37000.00 万元，发行专项债券 57000.00 万元，其中已发行专项债券 10000.00 万元，本期拟发行专项债券 29800.00 万元，后续拟发行专项债券 17200.00 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

（1）项目收入合理性

项目土地单价结合诸城当地近期土地价格确定，项目取值范围合理。

（2）项目成本合理性

项目的成本构成主要包括：工资及福利费、修理费、其他费用等。其中，工资及福利为参照诸城市相关行业人员的现行平均工资及福利拟定的；修理费按固定资产折旧费用进行取值；其他费用为参照相关行业经验数据进行计取。

（3）项目收益合理性

通过财务分析，项目收益在相关行业收益测算的合理范围内。

8、债券资金需求合理性

项目单位自有资金 37,000.00 万元，发行专项债券 57000.00 万元，其中已发行专项债券 10000.00 万元，本期拟发行专项债券 29800.00 万元，后续拟发行专项债券 17200.00 万元，符合债券发行要求。

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

项目发行债券 57000 万元，其中已发行 10000 万元，本期拟发行专项债券 29800 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%；后续拟发行专项债券 29800.00 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，经评估分析，按近三年 GDP 平均增长率的 100% 计算，项目偿债备付率为 1.27，偿债能力充足，偿债计划可行。

(2) 偿债风险点

① 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，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。

(3) 应对措施

在防范偿债风险方面,积极实施品牌战略,大力开拓市场,创建具有企业自身特点的营销策略。不仅需要有雄厚的资本实力来支撑,更需要用一流的管理、创新的经营、一流的人才、一流的服务质量为项目注入丰富的内涵。

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本息覆盖倍数为 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。