

2025 年日照高新区后楼棚户区改造项目二期 B 项目 实施方案



项目单位：日照高新发展集团有限公司

主管单位：日照高新技术产业开发区财政局

财政部门：日照高新技术产业开发区财政局



2025 年 3 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

日照高新区后楼棚户区改造项目二期 B

(二) 项目单位

项目单位名称：日照高新发展集团有限公司。日照高新发展集团有限公司成立于 2009 年 07 月 24 日，注册地位于山东省日照高新区高新七路电子信息产业园 8 号研发楼，法定代表人为孟国令。经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；园区管理服务；酒店管理；名胜风景区管理；森林经营和管护；园林绿化工程施工；广告发布；供应链管理服务；固体废物治理；停车场服务；医院管理；养老服务；建筑材料销售；金属材料销售；木材销售；太阳能发电技术服务；劳务服务（不含劳务派遣）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；信息技术咨询服务；物业管理；土地整治服务；针纺织品销售；针纺织品及原料销售。（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）许可项目：建设工程施工；旅游业务；房地产开发经营；城市建筑垃圾处置（清运）；医疗服务；河道采砂；施工专业作业；住宿服务；餐饮服务；非煤矿山矿产资源开采。（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）日照高新发展集团有限公司对外投资 20 家公司。

(三) 项目规划审批

2022 年 5 月，山东弘运环咨工程咨询有限公司对该项目出具了《日照高新区后楼棚户区改造项目二期 B 可行性研究报告》；2022 年 6 月 9 日，项目取得山东省建设项目备案证明，代码 2206-371194-04-01-935327。

(四) 项目主要建设内容

项目位于滨州路以南，荟阳路以西，用地面积约 68 亩，总建筑面积约 14.8 万平方米。总投资约 5.6 亿元，拟建设 6 栋住宅和 2 栋沿街商业，配建地下车

库、储藏室、社区配套附属设施。

(五) 项目建设期限

项目建设周期 2025 年 4 月至 2028 年 3 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、日照市材料预算价格。
- 4、当地类似工程的造价。
- 5、现行投资估算的有关规定。
- 6、当地相关取费标准

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

- (1) 项目投入一定资本金，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、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 28,000.00 万元，本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，后期发行专项债券 22,000.00 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	56,000.00	100.00%	
一、资本金	28,000.00	50.00%	
（一）自有资金	28,000.00	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）	28,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券		0.00%	
（二）本期拟发行专项债券	6,000.00	10.71%	
（三）后续拟发行专项债券	22,000.00	39.29%	
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

（1）土地出让现金流入

①参考土地价格

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询高新区土地交易中心土地出让信息，参考高新区出让土地交易价格确定本棚改项目出让土地价格，参考地价如下表：

表 3 参照已出让土地价格情况

序号	出让年份	宗地号	位置	土地出让面积（平）	土地出让收入（万元）	单价（万元/平）	出让用途（仅限住宅、商业）
1	2021 年	2021A-64	滨州路以南、 艳阳路以西	12,813.40	5,200.00	0.41	商业用地
2	2021 年	2021A-56	明阳路以东、 高新四路以南	24,893.46	15,000.00	0.60	居住用地
3	2020 年	2020A-69	富阳路以西、 七里街以北	18,093.42	10,800.00	0.60	居住用地
4	2023 年	2023A-65	潍坊路以南， 昭阳路以东	35,042.10	20,060.00	0.57	居住用地
5	2023 年	2023X-69	兖州路以西， 聊城路以南	28,032.00	11,870.00	0.42	商业用地
6	2024 年	2021A-55-1	德阳路以东、 高新四路以北	8,045.00	4,200.00	0.52	居住用地

7	2024 年	2021A-55-2	德阳路以东、 高新四路以北	31,792.20	18,600.00	0.59	居住用 地
合计				158,711.58	85,730.00	0.54	

②项目产生的现金流入

日照高新区后楼棚户区改造项目二期 B 项目建成后可腾出土地面积约 320.84 亩，其中，未来规划用途为居住用地 221.22 亩，商业用地 99.62 亩。该项目腾空土地位置位于日照高新技术产业开发区日照路以东，高新三路以北。腾空土地计划 2030 年出让出让。

根据上述腾空土地以预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增长，参考上表地价，日照高新区后楼棚户区改造项目二期 B 项目出让土地到期出让金收入为 115,537.68 万元，具体如下表：

金额单位：人民币万元

项目	土地出让金现金流入
参考地价（元/平方米）	住宅 5,401.62 元
指定偿债地块面积（平方米）	213,894.40
按预计增长率计算未来出让收入（万元）	115,537.68

（二）项目成本预测

土地出让金现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况可用于资金平衡，相关费用现金流出情况如下表：

序号	项目	金额
1	基本政策成本	3,519.25
2	政策性基金	24,281.63
合计		42,056.68

（三）项目资金测算平衡表

资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	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	115,537.68						115,537.68		
经营活动支出	B	27,800.88						27,800.88		
支付的各项税费	C	-								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	87,736.80	-	-	-	-	-	87,736.80	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-								
建设成本支出	E	48,010.50	10,669.00	10,669.00	16,003.50	10,669.00				
流动资金支出	F	-								
投资活动现金净流量	G=E-F	-48,010.50	-10,669.00	-10,669.00	-16,003.50	-10,669.00	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-								
资本金 (自有资金)	H	28,000.00	2,800.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00				
专项债券	I	28,000.00	28,000.00							
银行借款	J	-								
偿还债券本金	K	-								
偿还银行借款本金	L	-				-	-	-	-	-
支付债券利息	M	6,720.00	-	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00
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	49,280.00	30,800.00	7,280.00	7,280.00	7,280.00	-1,120.00	-1,120.00	-1,120.00	-1,120.00
四、期初现金	P		-	20,131.00	16,742.00	8,018.50	4,629.50	3,509.50	90,126.30	89,006.30
期内现金变动	Q=D+G+O	89,006.30	20,131.00	-3,389.00	-8,723.50	-3,389.00	-1,120.00	86,616.80	-1,120.00	-1,120.00
五、期末现金	R=P+Q		20,131.00	16,742.00	8,018.50	4,629.50	3,509.50	90,126.30	89,006.30	87,886.30

(四) 应付本息情况

日照高新区后楼棚户区改造项目二期 B 项目本期拟发行专项债券 6,000.00 万元, 后期发行 22,000.00 万元。假设本期及后续发行的债券期限为 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 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
2025 年	0.00	28,000.00		28,000.00	4.0%		0.00
2026 年	28,000.00			28,000.00	4.0%	1,120.00	1,120.00
2027 年	28,000.00			28,000.00	4.0%	1,120.00	1,120.00
2028 年	28,000.00			28,000.00	4.0%	1,120.00	1,120.00
2029 年	28,000.00		-	28,000.00	4.0%	1,120.00	1,120.00
2030 年	28,000.00		-	28,000.00	4.0%	1,120.00	1,120.00
2031 年	28,000.00		-	28,000.00	4.0%	1,120.00	1,120.00
2032 年	28,000.00		28,000.00	0.00	4.0%	1,120.00	1,120.00
合计		28,000.00	28,000.00			8,720.00	36,720.00

(五) 本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 87,736.80 万元, 融资本息合计 36,720.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.39。

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

任何建设项目, 都应对建设过程中可能产生的风险有充分的估计, 投资单位和建设单位都应作出应对的预案准备, 采取有力措施进行防范和化解。一般而言,

项目的建设风险来自两个方面:

1、技术风险

主要指工程建设技术不先进、技术采用不合理引起的工程问题造成的损失。

2、工程风险

指工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生重大变化,导致工程量增加、投资增加、工期拖长所造成的损失。从本项目各项建设内容来看,各建筑单体及其使用用途基本上属通用的民用建筑工程,工程建设无特殊的技术要求;从已知的工程地质勘探结果和邻近场地建设情况看,本项目场址范围无不良地质构造,适合项目各项工程建设。因此,其建设风险较低。

降低项目建设风险的措施是:加强与规划、设计单位联系,降低因双方沟通不及时或不力造成的设计频繁变更;对规划设计方案进行专家评审,及时发现问题;加强项目管理,健全招投标制度,优中选优,精心组织承包方施工;加强与施工承包方的协调沟通,帮助其提高工作效率;加强监理工作;健全工程监督机制与责任机制,杜绝因责任心补强或谋私动机引起的材料不合格现象。

(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,结合高新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、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

日照高新区后楼棚户区改造项目二期 B 项目项目单位为日照高新发展集团有限公司,本次拟申请专项债券 6000 万元用于项目建设。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

(1) 项目的建设符合国家产业政策

根据《产业结构调整指导目录(2024 年本)》,该项目属于鼓励类“二十二、城镇基础设施”第 1 条“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”类,符合国家产业政策,同时也符合国家、地方的其他产业政策和发展规划。

(2) 项目建设符合日照市“十四五规划”要求

《日照市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要和 2035 年远景目标纲要》中提出:“建立土地征收公共利益用地认定机制,缩小土地征收范围,稳步提高土地出让收入用于农业农村比例。探索宅基地所有权、资格权、使用权分置实现形式,有效盘活利用闲置宅基地和闲置农房”。“实施城市功能完善工程,构建安全包容的安居体系、提升均好共享的适居服务、打造便捷优质的乐居环境,为市民提供更舒适居住条件和更友好生活空间。” 本项目统筹推进城市棚户区改造与新农村建设,符合日照市“十四五规划”关于加快推进城中村棚户区改造要求。

(3) 项目的建设是提升日照市城市形象和城市发展的需要

加快城市建设是政府的一项重点工作。近年来,日照市加大力度,进一步加快了城市建设步伐。城镇发展可以带动一个区域的发展,随着城市越来越一体化,居民安置在城市发展中仍然具有重大的影响力。

项目建设将打通周边道路通道,项目建成后将成为城市发展新的坐标,对整个日照市的发展起着举足轻重的作用。

(4) 项目的建设是盘活土地资产、充分利用土地资源的需要

一般拆迁地块建筑密度大，容积率低，土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设区来说，是一种资源的浪费。加大保障性安居工程建设力度，可解决保障性住房供应不足的问题。将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了周边大面积“棚户区”土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城市土地的价值。

2、项目实施的公益性

项目的建设运营能够增加当地基础设施的使用量，改善基础设施配套条件，提高城市整体服务功能，加快城市化建设步伐，具有显著的社会效益。

(1) 改善居民居住条件

该项目的实施，是重大的民生工程，能够帮助居民改善住房条件，圆上他们的“住房梦”，使他们能够享受到城市发展的成果，感受到党和政府的温暖，以实际行动回应李克强总理关于决不能一边高楼林立，一边棚户连片的庄严承诺。

(2) 符合城市总体规划

通过项目的实施，可以充分发挥该区域的自然环境优势，对于提高城市文化底蕴和城市整体功能，促进城区基础设施建设的步伐，对于改善人民的生活条件，树立城市对外良好形象，将起到积极的推动作用。

(3) 对繁荣经济的影响

本项目建设所用的大部分建筑材料和部分设备将由本地区供应，这将给建材业带来发展机遇。扩大就业渠道，增加人民收入。

(4) 对发展第三产业的影响

项目建设能够带动第三产业的发展，当地居民可从第三产业的消费中获取相当的收入，在第三产业的带动下，本地区的农业、餐饮等行业将会产生乘数效应。对拉动经济增长，培育新的经济增长点，促使本市经济快速、稳定的发展，加快全面建设小康社会的步伐，起到了积极作用。

(5) 对节约及合理利用国家资源的影响

项目建设符合高新区县城总体规划，既可节约土地又能合理地利用国家资源；既可扩大劳务市场，又能解决农村劳动力过剩问题，从而实现人力资源的合理配置；既可增加就业渠道，又能提高居民的生活水平和质量；既可保护环境又能繁

荣经济。总之，项目建设符合国家可持续发展的战略。

3、项目实施的收益性

项目经营性收入来源于腾空土地销售收入，参考高新区出让土地交易价格确定本棚改项目出让土地价格，日照高新区后楼棚户区改造项目二期B项目出让土地到期出让金收入为115,537.68万元。项目有明确的收入来源，具备一定的收益性。

4、项目建设的投资合规性

2022年6月9日，项目取得山东省建设项目备案证明，代码2206-371194-04-01-935327。

5、项目成熟度

2022年5月，山东弘运环咨工程咨询有限公司对该项目出具了《日照高新区后楼棚户区改造项目二期B可行性研究报告》；2022年6月9日，项目取得山东省建设项目备案证明，代码2206-371194-04-01-935327。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资为56,000.00万元，考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，拟申请28,000.00万元专项债券，其余资金自筹。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目预期收入主要来源于腾空土地销售收入，项目总收入可达115,537.68万元，本项目主要为财务费用支出，政府专项债券利息支出共计36,720.00万元，大于项目基准收益率，符合运行标准，因此，从项目收入、成本、收益预测角度来看，本项目具备可行性。

8、债券资金需求合理性

项目总投资为56,000.00万元，拟申请28,000.00万元专项债券。通过对项目收入的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为87,736.80万元，融资本息合计36,720.00万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到2.39倍，债券资金需求较为合理。

9、项目偿债计划可行和偿债风险点

项目总投资为56,000.00万元，拟申请28,000.00万元专项债券，用以项目

建设，使用年限为 7 年，每付息一次，到期一次偿还本金。根据项目财务估算，项目有明确的收益来源，价格合理，营业收入稳定，项目具备较强的偿债能力。

项目运营过程中影响项目收益和偿债能力的因素主要有房价、地价下跌和房地产市场饱和。应对措施：①积极协调县政府、财政部门、价格部门、住建部门针对高新区房地产价格水平进行协商，确定合理的价格水平；②积极与地方政府协商，推进招商引资相关政策，提高高新区土地出让价格；③加强成本控制，有效降低经营管理的成本，提升收益率。

10、绩效目标合理性

(1)绩效目标设定明确。本项目绩效目标设定明确，即通过该项目的实施，提供棚户区基础设施为一体的服务，进一步推进棚户区事业改革发展，满足高新区市场发展的需要。

(2)与部门长期规划目标、工作目标一致。

该项目优化城镇发展布局推进新型城镇化建设，以城市更新提升城市居住功能，有序推进“城中村”、老旧小区、老旧街区、老旧厂区改造，持续加大城镇棚户区改造工作力度，扎实推进住房保障体系建设，确保棚户区、危房、城市边界和功能区内村庄全部改造完毕。”

(3)项目受益群体定位准确。该项目受益群体定位为高新区的棚户区居民，以及高新区整体经济发展。

(4)绩效目标和指标设置与项目高度相关。该项目绩效目标为进一步推进全县经济发展，满足棚户区居民对居住环境的需要，相关指标设置均与该项目高度相关。

(5)绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。今后一段时间，高新区的住房需求趋势还会进一步加剧，因此，该项目的建设规模充分考虑到这一情况，并留有一定的发展空间。同时本项目需要的资金量比较大，对地方财政有一定的压力，且工期较紧，如期完成具有一定的挑战性。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

建议设立指向明确、合理可行、细化量化的绩效目标，围绕绩效目标制定具体工作计划，合理安排人员、资金，发挥绩效目标的导向作用，待项目建成后对绩效目标实现程度进行客观全面的衡量和评价。使得政府部门清楚掌握项目建设

实际效果，发现其决策弊端，进而后续做出更加科学合理的规划设计，充分发挥执政效能，取得人民群众的信任和肯定。

（三）评估结论

日照高新区后楼棚户区改造项目二期 B 项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 87,736.80 万元，融资本息合计 36,720.00 万元，项目本息覆盖倍数为 2.39 倍，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。