

淄博市沂源县付家庄棚户区改造安置楼房二期工程 项目实施方案

项目单位：山东省淄博市沂源县南麻街道办事处付家庄村民委员会

主管部门：沂源县住房和城乡建设局

财政部门：沂源县财政局

2025 年 04 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

付家庄棚户区改造安置楼房二期工程项目

（二）立项单位

项目单位: 山东省淄博市沂源县南麻街道办事处付家庄村民委员会

统一社会信用代码: 54370323MEA805123C

单位住所: 沂源县南麻街道办事处付家庄

法定代表人: 张培峰

（三）项目规划审批

2022年8月23日, 沂源县发展和改革局出具《关于付家庄棚户区改造安置楼房二期工程项目可行性研究报告的批复》(源发改项审[2022]36号)。

2024年2月19日, 沂源县发展和改革局出具《关于付家庄棚户区改造安置楼房二期工程项目建设内容变更的函》(源发改函[2024]4号)。

（四）项目规模与主要内容

该项目规划总用地面积约46.143亩, 规划建设8座安置楼, 共计512套。项目总建筑面积为85463m², 其中地上总建筑面积61263m² (包括住宅建筑面积56320m², 配套设施建筑面积580m², 幼儿园建筑面积4363m²), 地下总建筑面积

24200m²，辅助建设道路、电力、消防、燃气、给排水等配套设施。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 9 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、国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

2、《山东省建设工程概算定额》、《山东省安装工程概算定额》及相应的费用定额

3、参照项目所在地材料预算价格和其他类似工程造价

4、现行投资估算的有关规定和政策

5、参照执行国家、省、市有关政策和规定

6、国家、省市十四五规划和 2035 年远景目标纲要

7、项目可行性研究报告

（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

本项目估算总投资 44200 万元，其中，项目单位自有资金 19600 万元，已发行专项债券 22100 万元，本期拟发行专项债券 2500 万元。项目建设中根据资金需求及融资进度、成本等变化进行科学、合理的调整。

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	44,200.00	100.00%	
一、资本金	19,600.00	44.34%	
（一）自有资金	19,600.00		
（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）	24,600.00	55.66%	
（一）已发行专项债券	22,100.00		
（二）本期拟发行专项债券	2,500.00		
（三）后续拟发行专项债券			
（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	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	34,315.81			17,157.91	17,157.91					
经营活动支出	B	-									
支付的各项税费	C	-									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	34,315.81	-	-	17,157.91	17,157.91	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—	34,315.81									
建设成本支出	E	43,727.06	10,000.00	33,727.06							
流动资金支出	F	472.94		472.94							
投资活动现金净流量	G=E-F	-44,200.00	-10,000.00	-34,200.00	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-									
资本金 (自有资金)	H	19,600.00	100.00	19,500.00							
专项债券	I	24,600.00	22,100.00	2,500.00							
银行借款	J	-									
偿还债券本金	K	24,600.00						-	-	22,100.00	2,500.00
偿还银行借款本金	L	-									
支付债券利息	M	3,485.14			565.44	565.44	565.44	565.44	565.44	565.44	92.50
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	16,114.86	22,200.00	22,000.00	-565.44	-565.44	-565.44	-565.44	-565.44	-22,665.44	-2,592.50
四、期初现金	P		-	12,200.00	-	16,592.47	33,184.93	32,619.49	32,054.05	31,488.61	8,823.17
期内现金变动	Q=D+G+O		12,200.00	-12,200.00	16,592.47	16,592.47	-565.44	-565.44	-565.44	-22,665.44	-2,592.50
五、期末现金	R=P+Q	-	12,200.00	-	16,592.47	33,184.93	32,619.49	32,054.05	31,488.61	8,823.17	6,230.67

（二）应付本息情况

本项目 2024 年 8 月已发行专项债券 22100.00 万元，期限 7 年，利率 2.14%；本期拟发行专项债券 2500.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.7%，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。

（1）本项目 2024 年 8 月已发行专项债券 22100.00 万元，期限 7 年，利率 2.14%，具体如下：

专项债券还本付息情况表（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	-	22,100.00		22,100.00	2.14%	-	-
2025 年	22,100.00			22,100.00	2.14%	472.94	472.94
2026 年	22,100.00			22,100.00	2.14%	472.94	472.94
2027 年	22,100.00			22,100.00	2.14%	472.94	472.94
2028 年	22,100.00			22,100.00	2.14%	472.94	472.94
2029 年	22,100.00			22,100.00	2.14%	472.94	472.94
2030 年	22,100.00			22,100.00	2.14%	472.94	472.94
2031 年	22,100.00		22,100.00	-	2.14%	472.94	22,572.94
合计		22,100.00	22,100.00			3,310.58	25,410.58

（2）本项目本期拟发行专项债券 2500.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.70%，具体如下：

专项债券还本付息情况表（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	-	2,500.00		2,500.00	3.70%	-	-
2026 年	2,500.00			2,500.00	3.70%	92.50	92.50
2027 年	2,500.00			2,500.00	3.70%	92.50	92.50

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
2028 年	2,500.00			2,500.00	3.70%	92.50	92.50
2029 年	2,500.00			2,500.00	3.70%	92.50	92.50
2030 年	2,500.00			2,500.00	3.70%	92.50	92.50
2031 年	2,500.00			2,500.00	3.70%	92.50	92.50
2032 年	2,500.00		2,500.00	-	3.70%	92.50	2,592.50
合计		2,500.00	2,500.00			647.50	3,147.50

（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 34315.81 万元，融资本息合计 28558.08 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.20。

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

1、项目建设风险 如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按

期完工。

2、项目管理风险 在项目建设期间，如果发生质量管理、资金管理以及检查验收等方面的管理风险，可能会导致项目不能如期完成。

（二）与项目收益相关的风险

1、利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2、流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

付家庄棚户区改造安置楼房二期工程项目主管部门为沂源县住房和城乡建设局，项目单位为沂源县南麻街道办事处付家庄村村民委员会，本次拟申请专项债券 0.25 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

近年来,各级加大支农惠农力度,农业生产能力显著提高,农民收入持续以较高幅度增加,全市农业农村发展进入历史最好时期。但也要认识到,我市农村发展不平衡状况十分突出,山区、滩区、库区等欠发达区域农民贫困的问题还没有得到解决,已经富裕起来的农民追求文明健康的现代生活方式的愿望越来越迫切。因此,只有把农村发展好、建设好,让农民过上富裕文明的生活,才能促进全市经济社会持续、健康协调发展。

因此,该项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

该项目二期总建筑面积 85463 平方米,可提供 512 套安置房,改善村民的居住条件,使人民群众安居乐业,有利于改善区域的投资环境,也有利于社会的稳定和发展。

3、项目实施的收益性

本项目改造完成后可腾空土地,腾空土地规划用途主要为工业用地和商业用地,项目收入来源全部为改造后腾空土地的出让收入。

4、项目投资合规性

(1) 筹资合规性

本项目资金来源、筹资渠道合法合规,项目资金部分为自筹资金,部分为政府专项债券资金,来源构成明确、合理。

(2) 筹资风险可控性

项目筹资成本经济合理，项目筹资风险可控。

5、项目成熟度

本项目建设用地满足有关卫生防护标准的要求；场地周边环境较好，交通条件良好，地理位置优越，适宜项目的建设，满足项目的建设条件。项目前期手续较为完备，预计明年初可开工建设，成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金除申请政府专项债券外，其余资金由承办单位自筹解决。承办单位实力较强，可以承担项目所投资本金，到位可行性非常高。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本、收益根据同类项目保守预测，预测比较合理且有一定空间。

8、债券资金需求合理性

项目总债券资金需求不超过总投资的 80%，符合相关债券管理规定。同时，债券资金可满足项目的开工建设，迅速形成实物量，需求相对合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿还债券期间，每年只还息，到期一次性还本，有利于减轻承办单位还款压力，偿债计划合理可行。同时，在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变

动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。另外，债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

在风险应对方面，一是要加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。二是在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

10、绩效目标合理性

本项目绩效目标充分考虑项目实施过程中的环境影响和条件制约，本着稳健谨慎的原则，本着工程顺利施工的原则，绩效目标明确，与相关规划、计划相符，绩效目标与绩效指标和现实需求匹配，绩效目标和指标既细化又量化，目标值具有科学性、前瞻性，绩效目标制定较为合理。

（三）评估结论

项目可用于资金平衡的息前净现金流为 34315.81 万元，融资本息合计 28558.08 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.20，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。