

沂南县界湖街道南寨棚改安置区建设项目 实施方案

项目单位：沂南县城发展集团有限公司

主管部门：沂南县财政局

财政部门：沂南县财政局

2025 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

沂南县界湖街道南寨棚改安置区建设项目。

（二）立项单位

单位名称：沂南县城市发展集团有限公司；

注册资本：60,253.50 万元；

法定代表人：冯启武；

统一社会信用代码：9137132131031200XR；

注册地址：山东省临沂市沂南县振兴路东首政务服务中心大厦 1703 室；

经营范围：全县基础设施投资及运营，规划区内新农村建设项目规划，旧村拆迁，社区基础设施建设，安置房建设，建设用地指标调剂，地热开采；房地产开发。

（三）项目规划审批

项目已取得的批复文件如下：

1.棚改计划：2018 年 5 月 16 日，临沂市房产和住房保障局、临沂市发展和改革委员会、临沂市财政局、临沂市国土资源局、临沂市规划局核发《关于摘转下达 2018 年棚户区改造调整项目的通知》（临房发〔2018〕24 号），同意将南寨社区棚户区改造项目纳入 2018 年棚户区改造计划；

2.立项手续：2020 年 11 月 25 日，项目单位取得了沂南县行政审批服务局核发的《沂南县行政审批服务局关于沂南

县界湖街道南寨棚改安置区建设项目可行性研究报告的批复》（沂行审投资许字〔2020〕285号），项目代码为2020-371321-47-01-135559；

3.土地手续：2021年9月2日，项目单位取得了沂南县行政审批服务局核发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第371321202120025号）；

2021年9月16日，项目单位取得了位于银杏路以南、西外环以西的国有建设用地的《不动产权证书》，产权证号：鲁〔2021〕沂南县不动产权第0030115号；

2021年9月16日，项目单位取得了位于银杏路以南、西外环以西的国有建设用地的《不动产权证书》，产权证号：鲁〔2021〕沂南县不动产权第0030116号；

2022年5月25日，沂南县行政审批服务局核发《关于变更沂南县界湖街道南寨棚改安置区建设项目部分建设内容的函》（沂行审投资许字〔2022〕136号），同意用地面积变更为117,381平方米，总建筑面积变更为301,103.21平方米；计容地上建筑面积变更为221,837.77平方米，地下建筑面积变更为79,265.44平方米；

2022年5月31日，沂南县自然资源和规划局核发《关于沂南县界湖街道南寨棚改安置区建设项目拟用地块用地审查意见》（沂自然资规审字〔2022〕19号），确认该项目位于规划建设用地和商住混合用地，符合土地利用总体规划和县城总体规划；

2022 年 11 月 16 日，项目单位取得了位于界湖街道南寨村、振兴路以南、新宇房地产公司以西国有建设用地的《不动产权证书》，产权证号：鲁〔2022〕沂南县不动产权第 0172351 号；

2025 年 3 月 4 日，项目单位取得了位于西外环以西、汶河东路以东、澳柯玛大道以北、银杏路以南的国有建设用地的《不动产权证书》，产权证号：鲁〔2025〕沂南县不动产权第 0005820 号；

2025 年 3 月 4 日，项目单位取得了位于西外环以西、汶河东路以东、澳柯玛大道以北、银杏路以南的国有建设用地的《不动产权证书》，产权证号：鲁〔2025〕沂南县不动产权第 0005821 号；

2025 年 3 月 4 日，项目单位取得了位于西外环以西、汶河东路以东、澳柯玛大道以北、银杏路以南的国有建设用地的《不动产权证书》，产权证号：鲁〔2025〕沂南县不动产权第 0005827 号；

2025 年 4 月 29 日，项目单位取得了位于银杏路以南、西外环以西的国有建设用地的《不动产权证书》，产权证号：鲁〔2025〕沂南县不动产权第 0007084 号；

2025 年 4 月 29 日，项目单位取得了位于银杏路以南、西外环以西的国有建设用地的《不动产权证书》，产权证号：鲁〔2025〕沂南县不动产权第 0007085 号；

2025 年 4 月 29 日，项目单位取得了位于银杏路以南、

西外环以西的国有建设用地的《不动产权证书》，产权证号：鲁〔2025〕沂南县不动产权第 0007086 号；

2025 年 2 月 21 日，项目单位取得了沂南县行政审批服务局核发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 3713212025YG0007563 号）；

2025 年 3 月 21 日，项目单位取得了沂南县行政审批服务局核发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 3713212025YG0013595 号）；

2025 年 6 月 30 日，项目单位取得了沂南县行政审批服务局核发的《建设工程规划许可证》（建字第 3713212025GG0039570 号、建字第 3713212025GG0038552 号）；

4.环评手续：2025 年 1 月 16 日，项目单位取得了沂南县行政审批服务局出具的《关于沂南县界湖街道南寨棚改安置区建设项目环评手续办理的意见》（沂行审投资许字〔2025〕4 号）。该文件明确项目属于省生态环境厅《山东省建设项目环境影响评价豁免管理名录》（2020 年本）中的豁免类项目，无需办理环评手续。

（四）项目规模与主要建设内容

项目规划用地面积 117,381 平方米（合 176 亩），总建筑面积约 301,103.21 平方米，主要建设住宅楼、配套附属设施。计容地上建筑面积 221,837.77 平方米，其中住宅建筑面积 207,470.55 平方米、社区配套附属设施建筑面积 14,367.22

平方米；地下建筑面积 79,265.44 平方米（其中地下储藏室 25,575.82 平方米、地下车库 51,266.55 平方米、地下公建配套 2,423.07 平方米），容积率 1.89，建筑密度 17%，规划总户数 1,564 户。

主要建设 19 栋 17F+2D 住宅楼、3 栋 15+2D 住宅楼、3 栋 11F+2D 住宅楼、1 栋 3F 幼儿园、1 栋 3 层配套服务楼、1 栋 9 层社区服务中心，地下车库、地下公建配套等相关配套设施。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 2 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.《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》；

2.《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》；

3.《临沂市人民政府关于印发临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知（临政发〔2021〕3 号）》；

4.《产业结构调整指导目录（2019 版）》；

5.《中华人民共和国统计法》（国家主席令第 15 号，2009 年修正，自 2010 年 1 月 1 日起施行）；

6.《中华人民共和国电力法》（2018 年 12 月修正）；

- 7.中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》;
- 8.原国家计委发布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)及现行财税制度;
- 9.《建设项目投资估算编制规程》(CECA/GC1-2007);
- 10.同类工程及相关工程的投资估算有关数据;
- 11.工程所在地的人工、材料、机械预算价格等;
- 12.现行工程投资估算的有关规定;
- 13.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、发行专项债券等方式。根据可行性研究报告本项目估算总投资 140,760 万元, 其中项目单位自有资金 28,160 万元, 已发行专项债券 41,000 万元, 本次拟发行专项债券 3,900 万元, 后续拟发行专项债券 67,700 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	140,760.00	100.00%	
一、资本金	28,160.00	20.01%	
(一) 自有资金	28,160.00	20.01%	
(二) 专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
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）	112,600.00	79.99%	
（一）已发行专项债券	41,000.00	29.13%	
（二）本期拟发行专项债券	3,900.00	2.77%	
（三）后续拟发行专项债券	67,700.00	48.10%	
（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	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	295,731.80					
经营活动支出	93,205.05					
支付的各项税费						
经营活动现金净流量	202,526.75					
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出	138,910.50	5,000.00	13,000.00	19,732.00	34,454.50	66,724.00
流动资金支出						
投资活动现金净流量	-138,910.50	-5,000.00	-13,000.00	-19,732.00	-34,454.50	-66,724.00
三、融资活动产生的现金						
资本金（自有资金）	28,160.00	5,000.00	3,000.00	5,000.00	15,160.00	
专项债券	112,600.00		10,000.00	15,000.00	19,900.00	67,700.00
银行借款						

项目/年度	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
流动资金	15,000.00					4,000.00
偿还债券本金	112,600.00					
偿还银行借款本金						
偿还流动资金	15,000.00					
支付债券利息	18,679.50			268.00	605.50	976.00
支付银行借款利息						
融资活动现金净流量	9,480.50	5,000.00	13,000.00	19,732.00	34,454.50	70,724.00
四、期初现金						
期内现金变动	73,096.75					4,000.00
五、期末现金	73,096.75					4,000.00

(续)

项目/年度	2027 年	2028 年	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					295,731.80		
经营活动支出					93,205.05		
支付的各项税费							
经营活动现金净流量					202,526.75		
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)							

项目/年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
专项债券							
银行借款							
流动资金	4,000.00	4,000.00	3,000.00				
偿还债券本金				10,000.00	15,000.00	19,900.00	67,700.00
偿还银行借款本金							
偿还流动资金				15,000.00			
支付债券利息	2,668.50	2,668.50	2,668.50	2,668.50	2,400.50	2,063.00	1,692.50
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	1,331.50	1,331.50	331.50	-27,668.50	-17,400.50	-21,963.00	-69,392.50
四、期初现金	4,000.00	5,331.50	6,663.00	6,994.50	-20,674.00	164,452.25	142,489.25
期内现金变动	1,331.50	1,331.50	331.50	-27,668.50	185,126.25	-21,963.00	-69,392.50
五、期末现金	5,331.50	6,663.00	6,994.50	-20,674.00	164,452.25	142,489.25	73,096.75

(二) 专项债券应付本息情况

本项目已发行专项债券 41,000 万元（2023 年 8 月已发行专项债券 10,000 万元，期限 7 年，年利率 2.68%，2024 年 1 月已发行专项债券 5,000 万元，期限 7 年，年利率 2.52%；2024 年 8 月已发行专项债券 5,000 万元，期限 7 年，年利率 2.12%；2024 年 11 月已发行专项债券 5,000 万元，期限 7 年，年利率 2.11%，2025 年 3 月已发行专项债券 6,000 万元，期限 7 年，年利率 1.75%，2025 年 7 月已发行专项债券 10,000 万元，假设期限 7 年，年利率 1.68%）；本期拟发行专项债券 3,900 万元，假设期限 7 年，年利率 2.50%；后续拟发行

专项债券 67,700 万元，假设期限 7 年，年利率 2.50%。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	应付利息	还本付息合计
2023 年		10,000.00		10,000.00		
2024 年	10,000.00	15,000.00		25,000.00	268.00	268.00
2025 年	25,000.00	19,900.00		44,900.00	605.50	605.50
2026 年	44,900.00	67,700.00		112,600.00	976.00	976.00
2027 年	112,600.00			112,600.00	2,668.50	2,668.50
2028 年	112,600.00			112,600.00	2,668.50	2,668.50
2029 年	112,600.00			112,600.00	2,668.50	2,668.50
2030 年	112,600.00		10,000.00	102,600.00	2,668.50	12,668.50
2031 年	102,600.00		15,000.00	87,600.00	2,400.50	17,400.50
2032 年	87,600.00		19,900.00	67,700.00	2,063.00	21,963.00
2033 年	67,700.00		67,700.00		1,692.50	69,392.50
合计		112,600.00	112,600.00		18,679.50	131,279.50

（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 202,526.75 万元，融资本息合计 131,279.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.54。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

沂南县城市发展集团有限公司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.工期风险:工期延误造成机械、人力资源投入增加，债券利息增加导致成本增加。
- 2.质量风险:质量问题造成的返工、工期延误影响成本。
- 3.安全风险:发生安全事故造成成本增加，且安全事故会造成工期延误，从而导致成本增加。
- 4.环境破坏、环境保护风险。
- 5.财政和经济风险:通货膨胀、汇率的变动、税费的变化、材料价格变化。
- 6.材料风险:新材料、新工艺的引进，消耗定额变化，材料价格变化等。
- 7.资金风险:资金筹措方式不合理、资金不到位、资金短缺。

8.自然灾害风险:洪水、地震、火灾、台风、塌方、雷电等自然灾害或恶劣天气。

9.人员及工资风险:技术人员、管理人员、一般工人的素质及工资的变化。

10.设备风险:施工设备选型不当,出现故障,安装失误。

(二) 与项目收益相关的风险

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,项目收益对数量较为敏感,如果项目建成后相关数量和质量距离预期差距过大,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,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及运营效益。

六、项目事前绩效评估

(一) 项目概况

沂南县界湖街道南寨棚改安置区建设项目,实施单位为沂南县城发展集团有限公司,本次拟申请专项债券 3,900 万元用于沂南县界湖街道南寨棚改安置区建设项目,年限为 7 年。

(二) 评估内容

1.项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家有关产业政策

本项目的建设符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中第一类“鼓励类”第四十二条“其他服务业”第 1 项“保障性住房建设与管理”的要求，属于国家产业结构调整鼓励建设的项目。

（2）项目的建设符合国家相关政策和规划的要求

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中指出：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划和

2035 年远景目标纲要》中指出：完善住房保障体系。坚持房子是用来住的不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让人民群众住有所居。坚持因城施策，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。培育发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。增加保障性住房供给，有效解决困难群体和新市民住房问题。

《临沂市国民经济和社会发展第三个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中指出：加快推进以人为核心的新型城镇化建设。统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进中心城区、县域、乡镇、乡村有序衔接、联动发展。实施城市更新行动，加强城镇老旧小区改造和社区建设，增强城市防洪排涝能力，完善公共服务设施；加快推进智慧城市建设，实现“一网管全城”，提高城市管理科学化、精细化、智能化水平。坚持“房住不炒”，租购并举、精准施策，促进房地产市场平稳健康发展。加强保障性住房建设，大力发展住房租赁市场，完善长租房政策。实施乡村建设行动。强化县城综合服务能力，把乡镇建成服务农民的区域中心。充分尊重乡村发展规律和农民意愿，统筹推进村庄规划建设，提升路、水、电、气、通信等建设管护水平，引导教育、医疗等资源向农村倾斜。

本项目无论是对经济的发展和人们生活水平的提高都具有十分重要的意义，也是我党“执政为民”的具体体现。所以，该项目的实施是必要的。

2.项目实施的公益性

（1）项目的建设是保障和改善民生的重大举措

旧村简易结构房屋较多，建筑密度较大，房屋使用年限较长，房屋质量较差，使用功能不全，基础设施简陋。旧村居民中低收入家庭比例高，特别是下岗失业、退休职工比较集中，群众要求改造的呼声强烈。实施旧村改造，是保障和改善民生的重大举措，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信。

（2）旧村改造是促进经济社会协调发展、维护社会和谐稳定的有效途径。

实施旧村改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，减少不稳定因素，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。通过旧村改造，能够使多数普通群众告搬迁上楼，可以起到稳定民心的积极作用。

本项目为还建社区项目，主要面向改造片区内的农村拆迁人口，项目的建设符合各级建设发展规划的要求，符合临沂市及沂南县区城市发展趋势，符合人民群众的根本利益，

是一项实实在在的民生工程。

3.项目实施的收益性

项目收入主要是腾空地土地出让收益，建设资金包含项目资本金及债券融资。通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，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 202,526.75 万元，融资本息合计 131,279.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.54 倍。

4.项目投资合规性

本项目的建设符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中第一类“鼓励类”第四十二条“其他服务业”第 1 项“保障性住房建设与管理”的要求，属于国家产业结构调整鼓励建设的项目。根据《临沂市人民政府关于印发临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知》《临沂市棚户区改造相关政策》等政策，结合临沂地区材料预算价格，经第三方中介机构估算确定本项目的建设投资。

5.项目成熟度

本项目完成项目备案、规划、土地等手续，取得当地政府大力支持，在土地、资金和政策上给予优惠政策；通过调查研究，项目建设也取得了当地企业和居民的广大支持和拥护。

6.项目资金来源和到位可行性

本项目自筹资金 28,160 万元，通过发行政府专项债券 112,600 万元，项目实施单位已会同财政等部门解决资金问题。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目收入成本收益数据及项目单位提供的资料进行预测，本项目收入、成本、收益预测数据较为合理。

8.债券资金需求合理性

项目建设单位根据国家政策要求及项目实际情况，确定申请专项债券资金占项目总投资的 79.99%，本比例符合相关政策和实际情况要求，较为合理。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财务计划现金流量表，项目经营期内现金流量及累计盈余资金充裕，且各年均均为正值，项目资金覆盖倍数为 1.54 倍，具备较强的偿债能力。

10.绩效目标合理性

项目设置年度和长期绩效目标，科学规划、设置合理，便于精准实施，可以有效利用项目资金。

（三）评估结论

项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 202,526.75 万元，融资本息合计 131,279.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.54，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，为项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。总的来说，项目绩效目标明确，可实施性较强，资金投入风险基本可控，项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。