

日照市岚山区岚山头街道片区山海家园社区（四期）棚 户区改造项目实施方案

项目单位：日照市岚山区城建置业有限公司



主管部门：日照市岚山区住房和城乡建设局



财政部门：日照市岚山区财政局



2025 年 3 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

岚山头街道片区山海家园社区（四期）棚户区改造项目

（二）立项单位

项目单位为日照市岚山区城建置业有限公司。日照市岚山区城建置业有限公司注册地址位于山东省日照市岚山区圣岚西路 188 号；统一社会信用代码：91371103MA3CDRXY6M。

（三）项目规划审批

2021 年 4 月，绿之缘环境产业集团有限公司出具《岚山头街道片区山海家园社区（四期）棚户区改造项目可行性研究报告》；

2021 年 4 月，日照市岚山区城建置业有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台备案了《岚山头街道片区山海家园社区（四期）棚户区改造项目》，备案代码 2104-371103-04-01-794943。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总用地面积 69023 平方米，净用地面积 57198 平方米，规划总建筑面积 111665 平方米，主要建设高层住宅楼、地下车库、地下储藏室及配套设施等。

（五）项目建设期限

建设期 2021 年 4 月到 2025 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);

2、《投资项目可行性研究指南》(试用版);

3、《中华人民共和国市政工程可行性研究投资估算编制方法》

4、《山东省工程造价信息》

5、《全国市政工程投资估算指标》(HG247-103-96);

6、建筑工程，定额标准以《山东省建筑工程消耗量定额》为计算依据，并根据山东省日照市的人工、材料及机械价格水平进行调整，施工取费执行日照市的有关取费标准;

7、山东省建设厅鲁建标字[2006]第2号《关于印发〈山东省建筑安装市政工程费用项目组成及计算规则〉的通知》;

8、其它费用，按日照市的相关取费标准估算;

9、山东省日照市材料预算定额价目表;

10、项目承办单位提供的有关资料;

11、同类工程投资情况

(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 39,111.00 万元，其中，项目单位自有资金 12,111.00 万元，预计发行专项债券 27,000.00 万元，2024 年已发行专项债 11,400.00 万元，本期拟发行专项债 10,000.00 万元，剩余额度 3,600.00 万元计划于 2025 年发行。

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	39,111.00	100.00%	
一、资本金	14,111.00	36.08%	
（一）自有资金	14,111.00	36.08%	
（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）	25,000.00	63.92%	
（一）已发行专项债券	11,400.00	29.15%	
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	25.57%	
（三）后续拟发行专项债券	3,600.00	9.20%	
（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）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询日照市土地交易中心土地出让信息，参考本项目已出让土地交易价格确定上述棚改项目出让土地价格，参考地价如下表：

序号	出让年份	宗地号	位置	竞得单位	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	2020年	2020 L-58/59/60号	安东卫一路以南、玉泉二路以东	日照花开置业有限公司	127,162.70	24,251.00	0.19	商住
2	2022年	2022I-30号	童海路以西、阿掖山北路以南	日照兴岗控股集团有限公司	19,716.50	3,490.00	0.18	商业服务
3	2022年	2022I-31号	安岚大道以东、国际航贸中心以北	日照兴岗控股集团有限公司	96,548.60	17,090.00	0.18	商业服务
4	2022年	2022I-48号	疏港大道以北、银山二路以西	日照兴岗控股集团有限公司	83,092.80	10,678.00	0.13	商业服务
	2022年	2022I-49号	疏港大道以北、银山二路以西	日照兴岗控股集团有限公司	8,270.70	1,058.00	0.13	商业服务
合计					334,791.30	56,567.00	0.17	

(2) 项目产生的净现金流入

根据日照市岚山区城中村改造领导小组办公室 2024 年 10 月出具的《山海家园社区（四期）棚户区改造项目腾空地块情况的说明》，截至目前总的可出让腾空土地总面积 397.00 亩，环海路居、岚阳路居、海州路居、凤阳路居、圣岚路居 5 个拆迁村；其中 10#地块建设地址位于圣岚东路以南，砚台山二路以西，凤凰山路以东，海州路以北。17#地块建设地址位于圣岚东路以南，慈媚山路以西，金牛岭路以东，海州路以北，未来规划用途为商住用地 397.00 亩。腾空土地计划 2025

年出让 97.00 亩，剩余 300.00 亩计划 2030 年出让。

假设岚山头街道片区山海家园社区（四期）棚户区改造项目根据土地出让计划土地挂牌交易，出让土地到期出让金为 44,718.83 万元。按当时土地出让政策规定，扣除基本政策费用和政策性基金后，岚山头街道片区山海家园社区（四期）棚户区改造项目可用于资金平衡的土地现金净流入为 36,941.47 万元（详见下表 4）

序号	项目	金额
一	土地出让金回款等现金流入	44,718.83
二	土地扣减项目	7,777.36
1	基本政策成本	2,389.75
2	政策性基金	5,387.61
三	用于资金平衡土地相关收益	36,941.47

（二）项目资金测算平

项目资金平衡测算表 (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	44,718.83		10,926.26					33,792.57		
经营活动支出	B	7,777.36		1,900.26					5,877.10		
支付的各项税费	C	-									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	36,941.47	-	9,026.00	-	-	-	-	27,915.47	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-									
建设成本支出	E	39,111.00	19,555.50	19,555.50							
流动资金支出	F	-									
投资活动现金净流量	G=E-F	-39,111.00	-19,555.50	-19,555.50	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-									
资本金 (自有资金)	H	14,111.00	14,111.00								
专项债券	I	25,000.00	11,400.00	13,600.00							
银行借款	J	-									
偿还债券本金	K	25,000.00						-	-	11,400.00	13,600.00
偿还银行借款本金	L	-									
支付债券利息	M	5,491.78	-	240.54	784.54	784.54	784.54	784.54	784.54	784.54	544.00
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	8,619.22	25,511.00	13,359.46	-784.54	-784.54	-784.54	-784.54	-784.54	-12,184.54	-14,144.00
四、期初现金	P			5,955.50	8,785.46	8,000.92	7,216.38	6,431.84	5,647.30	32,778.23	20,593.69
期内现金变动	Q=D+G+O	6,449.69	5,955.50	2,829.96	-784.54	-784.54	-784.54	-784.54	27,130.93	-12,184.54	-14,144.00
五、期末现金	R=P+Q		5,955.50	8,785.46	8,000.92	7,216.38	6,431.84	5,647.30	32,778.23	20,593.69	6,449.69

(三) 专项债券还本付息

岚山头街道片区山海家园社区（四期）棚户区改造项目预计合计发行专项债券 27,000.00 万元。2024 年已计划发行 11,400.00 万元，期限 7 年，利率 2.11%；本次计划发行 10,000.00 万元，剩余额度 3,600.00 计划于 2025 年发行，假设发行利率 4.00%，期限 7 年；在债券存续期内，按年支付债券利息，到期一次性偿还本金。债券应还本付息 33,051.78 万元。

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		11,400.00		11,400.00	2.11%		
2025	11,400.00	13,600.00		25,000.00	2.11%-4.00%	240.54	240.54
2026	25,000.00			25,000.00	2.11%-4.00%	784.54	784.54
2027	25,000.00			25,000.00	2.11%-4.00%	784.54	784.54
2028	25,000.00			25,000.00	2.11%-4.00%	784.54	784.54
2029	25,000.00			25,000.00	2.11%-4.00%	784.54	784.54
2030	25,000.00			25,000.00	2.11%-4.00%	784.54	784.54
2031	25,000.00		11,400.00	13,600.00	2.11%-4.00%	784.54	12,184.54
2032	13,600.00		13,600.00		2.11%-4.00%	544.00	14,144.00
合计		25,000.00	25,000.00			5,491.78	30,491.78

(四) 本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 36,941.47 万元，融资本息合计 30,491.78 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

项目在施工期对自然环境和生态环境都会产生一定的污染。大量取土会破坏土地的原有自然结构，此外，施工机械噪声影响当地居民生活。要采取必要措施使负面影响降到最低。该项目为棚改工程，所以在运营期不存在负面影响。

（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，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，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运营效益)

六、项目事前绩效评估

(一) 项目概况

岚山头街道片区山海家园社区（四期）棚户区改造项目，实施单位为日照市岚山区城建置业有限公司，本次拟发行专项债券 10,000.00 万元用于项目建设，发债年限为 7 年。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

(1) 该项目符合国家产业政策要求

该项目符合不属于中华人民共和国国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中“限制类”和“鼓励类”，因此本项目属于“允许类”项目，符合国家产业政策。

(2) 构建和谐社会与促进社会稳定的需要

在棚户区改造工作中制定和实施了扶持政策等措施，使大多数低保户或低保边缘户脱贫，开始过上富裕的生活。过去困扰当地政府的集中于棚户区的各种治安等社会问题也随之得到解决，广大棚户区居民搬入宽敞明亮的新居后，不仅住得起，还住得好、住得稳。使改革

开放的成果真正惠及到广大低收入群众，缩小了贫富差距，促进了社会和谐和稳定发展。一是因地制宜，根据广大居民的不同情况，制定和落实各项优惠政策。为了使各项优惠政策得到落实，棚户区改造的全过程都实行阳光操作。二是积极创造多种形式增加就业机会，改善贫困居民的收入状况。棚户区改造中通过两种途径解决困难家庭的就业问题，在新建的住宅小区中，通过建设配套的小区物业管理，扶持发展社区服务业，创造就业机会，充分利用棚户区改造腾出的土地，通过新建房产、商业街等形式，安排棚户区援助对象就业或再就业。就业人口的增加，大大改善了这些贫困家庭的收入状况，增强了他们对未来生活的信心。

缓解了社会矛盾，促进了和谐社会建设。棚户区改造的住房安置政策使大多数棚户区居民脱贫，改善了社会治安环境。棚户区改造的住房安置政策大大增加了贫困家庭的财富。使得某些有仇恨心理的人逐渐改变了态度，社会治安状况逐渐好转。城市棚户区居住着 70% 的城市低保户或低保边缘户家庭，曾是城市各种社会问题所引发事件的明显多发区。而棚户区改造改变了他们的生活态度和精神状态，治安案件明显下降，促进了社会的稳定。

（3）优化住房供应结构，形成多层次住房保障体系

将棚户区改造与建立多层次住房保障制度结合起来，在棚户区改造的过程中，建设了大量的回迁安置房、廉租房和经济适用房等小户型和低价住宅。有效缓解了住房供应结构矛盾，并稳定了当地的房价。

廉租房是为了解决特困家庭的住房问题，针对特困家庭的具体情况建造的。同时通过对棚户区改造腾出来的土地进行优化配置，还为当地提供了大量的建设经济适用房和中小户型商品房用地，有效地改善了当地住房的供应结构。在有效启动棚户区改造的城市，住房价格的上涨幅度普遍很小。房价的稳定，促进了房地产市场的健康稳定发展，有效地解决了居民购房难问题，实现了居民消费结构的合理化。

（4）集约节约土地，促进经济社会可持续发展的需要

通过棚户区改造，不仅集约节约了土地，还有效地拉动了国民经济的发展，客观上有利于资源节约型、环境友好型社会建设。我国正处于工业化和城镇化快速发展时期，基本建设有着良好的发展机遇。但也要看到，由于它要消耗大量的资源能源，继续发展受到制约。目前许多城市在土地利用中还存在着粗放和浪费现象。“节地”作为“四节一环保”的重要内涵，对城市经济社会健康有序和可持续发展具有重要影响。棚户区多数属城市土地利用效率较低的区域，同时还是影响周边土地乃至整个城市功能和价值的一个症结。通过棚户区改造，利用腾出的土地，建设中小户型的保障性和商品房，提高了土地的使用价值，使稀缺的土地资源得以有效利用，集约节约了土地。棚户区改造还极大地改善了城市面貌与配套设施建设，使原有棚户区土地和周边建设用地升值，促进了当地经济社会的全面发展。

2、项目实施的公益性

（1）促进城市经济发展

根据岚山区改造规划要求，近期内将进行本项目实施，通过项目实施进一步改善人民群众生活环境，提升城市形象，推动城市的科学和谐发展，并可充分利用城市土地，优化城市空间布局，加快城市化进程，促进该市经济发展和社会进步。

（2）提升城市形象

近年来，岚山区在推进城市化、加快房地产开发进程中，建成了一批特色鲜明、设施完善、环境优美的现代化居民住宅小区，对于改善居民居住条件、提升城市形象起到了重要作用。该项目所涉及棚户区严重影响城市景观，影响了土地的再开发利用。在项目区域内，存在大量低矮危旧平房（主房及附属房），因建设时间长、利用率低而破旧不堪，同时由于部分棚户区与主要道路高差达到 1.5 米，在雨季经常因排水不畅而造成内涝，对居民的生活造成极大的影响，该区域的现况，既影响了区内居民的生产、生活，又制约了城市整体环境质量的改善和提升，并影响到区域经济的长远发展。城市作为一个有机整体，各个区域、整体环境必须统筹兼顾、相互协调，才能促进城市形象的提升。

（3）扩大就业渠道，容纳劳动力

本项目除满足棚户区改造涉及居民回迁要求，还可带动社区内及周边商业、饮食、文化、娱乐等相关行业增加就业人员。

（4）带动当地商业、饮食、文化、娱乐、运输等相关产业发展

通过本项目建设使过去相对分散居住的居民集中社区内，由于人

口密度增加，加之腾出土地再新上一些项目增加部分人群，必将增加项目区消费需求，从而带动商业、饮食、文化、娱乐、交通运输等相关产业发展。

3、项目实施的收益性

项目建成后，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，可用于资金平衡土地相关收益合计为36,941.47万元。

4、项目建设投资合规性

2021年4月，日照市岚山区城建置业有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台备案了《岚山头街道片区山海家园社区（四期）棚户区改造项目》，备案代码2104-371103-04-01-794943。

5、项目成熟度

2021年4月，绿之缘环境产业集团有限公司出具《岚山头街道片区山海家园社区（四期）棚户区改造项目可行性研究报告》；

2021年4月，日照市岚山区城建置业有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台备案了《岚山头街道片区山海家园社区（四期）棚户区改造项目》，备案代码2104-371103-04-01-794943。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目所需资金为县财政资金及申请专项债券资金，该项目已列入当地政府工作计划，且政府财政能力可支持本项目的建设。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

(1) 收入预测的合理性。本项目收费标准充分参考了当地市场的承受能力，符合当前岚山区土地腾空市场现状。

(2) 成本预测的合理性。本项目充分考虑到当地物价及同类项目的实际运营情况，并参照国家发展改革委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)规定的原则和要求对项目运行成本费用进行核算，成本的预测较为准确合理。

(3) 收益观测的合理性。本项目严格按照《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)等规定，测算项目收益，收益测算过程例规。本项目在债券存续期限内项目收益能够覆盖本息。

8、债券资金需求合理性

本项目债券属于债券申请领域中的“保障性安居工程”类，没有列入“负面清单”，申请债券占总投资的比重为 69.03%，本息覆盖倍数为 1.21，符合本次申请债券的有关规定。

9、项目偿债计划可行和偿债风险点及应对措施

项目组织机构健全，目前已按要求设置专门机构对项目进行管理，分工基本明确。岚山区财政局负责预算审核、资金筹集、拨付及监管，各单位职责分工明确，且本项目具有一定的收益，完全可以支持本项目的正常运营及债券本息的支付。

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，进一步推进棚户区改

造事业改革发展，满足岚山区市场发展的需要。

(2) 与部门长期规划目标、工作目标一致。

《日照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》“第七篇优化城镇发展布局推进新型城镇化建设”“第二十四章优化城镇空间布局”中提出：“提升功能首位度。明确市本级与四区的权责边界，强化四区同城意识，一张蓝图、一本规划、一同建设、一体推进。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岚山区的棚户区居民，以及岚山区整体经济发展。

(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，岚山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

该项目土地出让收入 44,718.83 万元，扣除基本政策费用和政策性基金后，岚山头街道片区山海家园社区（四期）棚户区改造项目可用于资金平衡的土地出让等收入为 36,941.47 万元，融资本息合计为 30,491.78 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.21 倍，符合专项债发行要求；项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后将完善城市居住功能，有利于推动岚山区社会经济的发展。随着项目的实施运营将带动项目区域运输业、商品、物流等多个行业的发展，促进国民经济发展，为区域经济发展做出贡献。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，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。