

日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期
项目实施方案

项目单位：日照市新岚山置业有限公司

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 4 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期

（二）立项单位

项目立项单位名称：日照市新岚山置业有限公司

项目单位简介：日照市新岚山置业有限公司统一社会信用代码 91371103MA3C9T0T9E；法定代表人：滕怀玉；位于山东省日照市岚山区安东卫街道岚山中路 169 号；经营范围：负责棚改、保障房、城中村改造及其他房地产开发、建设、物业管理服务；民用与工业建筑物建设工程、市政工程、园林绿化工程、室内外装修装饰工程；水利、港口、海域项目建设、开发；城市公共停车场、道路冠名、广告发布等公共资源特许经营及开发；公共基础设施、交通道路、水利工程建设、开发；房屋建筑部件预制和现场施工；混凝土、混凝土预制构件的生产、销售；工程机械、建筑设备的租赁及销售；建筑材料（不含危险化学品）销售；新型材料的研发（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

2019 年 3 月，山东省建鲁智华工程咨询研究院有限公司、山东智远城市建设咨询有限公司出具了《日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目的可行性研究报告》；

2019年5月7日，日照市岚山区行政审批服务局出具了《关于日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目的可行性研究报告的批复》，文号：岚审批投资字〔2019〕3号；2020年9月21日印发的《关于调整2020年我市城镇棚户区改造项目的通知》（日建发〔2020〕21号），日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目被列入工作清单。

（四）项目规模与主要内容

岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期本项目共涉及5个地块，其中13#地块位于安东卫二路以南，安东卫三路以北，观海路以东，万斛路以西；14#地块位于安东卫三路以南，圣岚西路以北，观海路以东，万斛路以西；16#地块位于安东卫三路以南，圣岚西路以北，万斛路以东，凤凰山路以西；17#地块位于安东卫三路以南，圣岚西路以北，万斛路以东，凤凰山路以西；24#地块位于安东卫二路以南，安东卫三路以北，观海路以东，万斛路以西。本项目拆迁土地面积432216.00平方米（约648.32亩），拆迁房屋面积192096.00平方米，拆迁户数1334户。

（五）项目建设期限

本项目建设期计划于2021年4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) 关于发布《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省安装工程消耗量定额》等的通知（鲁建标字[2016]39号）；

(2)《关于调整建设工程定额人工单价及各专业定额价目表的通知》（鲁建标字[2018]45号）；

(3)《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

(4) 现行投资估算的有关规定；

(5) 根据各专业提供的可行性研究估算条件；

(6) 建设单位提供的有关数据及资料。

(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 108,000.00 万元，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 69,500.00 万元，拟发行专项债 38,500.00 万元（其中已发行专项债 36,500.00 万元，本期拟发行专项债 2,000.00 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	108,000.00	100.00%	

一、资本金	69,500.00	64.35%	
（一）自有资金	69,500.00	64.35%	
（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）	38,500.00	35.65%	
（一）已发行专项债券	36,500.00	33.80%	
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00	1.85%	
（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

（二）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	2023 年前	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	82,202.09	20,245.59			27,647.46	
经营活动支出	B	6,369.15	1,552.19			2,175.32	
支付的各项税费	C	-					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	57,139.54	-		-	25,472.13	-
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	104,981.79	32,400.00	9,793.93	9,793.93	52,993.93	
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-104,981.79	-32,400.00	-9,793.93	-9,793.93	-52,993.93	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	69,500.00	3,475.00	17,375.00	13,900.00	34,750.00	
专项债券	I	38,500.00	31,500.00	-		7,000.00	
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	38,500.00					
偿还银行借款本金	L	-					
支付债券利息	M	8,214.99	694.77	1,006.07	1,006.07	1,006.07	1,173.57
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	61,285.01	34,280.23	16,368.93	12,893.93	40,743.93	-1,173.57
四、期初现金	P		-	1,880.23	8,455.23	11,555.23	24,777.36
期内现金变动	Q=D+G+O	13,442.76	1,880.23	6,575.00	3,100.00	13,222.13	-1,173.57
五、期末现金	R=P+Q	13,442.76	1,880.23	8,455.23	11,555.23	24,777.36	23,603.79

续上表

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			14,063.45			20,245.59
经营活动支出	B			1,089.44			1,552.19
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	12,974.01	-	-	18,693.40
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		20,500.00	11,000.00	-	-	7,000.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	1,173.57	1,173.57	478.80	167.50	167.50	167.50
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	-1,173.57	-21,673.57	-11,478.80	-167.50	-167.50	-7,167.50
四、期初现金	P	23,603.79	22,430.22	756.65	2,251.86	2,084.36	1,916.86
期内现金变动	Q=D+G+O	-1,173.57	-21,673.57	1,495.21	-167.50	-167.50	11,525.90
五、期末现金	R=P+Q	22,430.22	756.65	2,251.86	2,084.36	1,916.86	13,442.76

（二）应付本息情况

日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目拟合计发行专项债券 38,500.00 万元。其中 2021 年 4 月已发行专项债券 20,300.00 万元，实际利率 3.39%，发行期限 7 年；2021 年 5 月已发行专项债券 200.00 万元，实际利率 3.30%，发行期限 7 年；2022 年 1 月已发行专项债券 11,000.00 万元，实际利率 2.83%，发行期限 7 年；2025 年 3 月已发行专项债券 5,000.00 万元，实际利率 1.75%，发行期限 7 年，本期计划发行专项债 2,000.00 万元，假设发行利率 4.00%，债券发行期限 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。自发行年度起至债券本金偿还年度存续期应还本付息情况如下表：

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
2021		20,500.00		20,500.00		-	-
2022	20,500.00	11,000.00		31,500.00	3.39%	694.77	694.77
2023	31,500.00			31,500.00	2.83%-3.39%	1,006.07	1,006.07
2024	31,500.00			31,500.00	2.83%-3.39%	1,006.07	1,006.07
2025	31,500.00	7,000.00		38,500.00	1.75%-4%	1,006.07	1,006.07
2026	38,500.00			38,500.00	1.75%-4%	1,173.57	1,173.57
2027	38,500.00			38,500.00	1.75%-4%	1,173.57	1,173.57
2028	38,500.00		20,500.00	18,000.00	1.75%-4%	1,173.57	21,673.57
2029	18,000.00		11,000.00	7,000.00	1.75%-4%	478.80	11,478.80
2030	7,000.00			7,000.00	1.75%-4%	167.50	167.50
2031	7,000.00			7,000.00	1.75%-4%	167.50	167.50
2032	7,000.00		7,000.00	0.00	1.75%-4%	167.50	7,167.50

合计		38,500.00	38,500.00			8,214.99	46,714.99
----	--	-----------	-----------	--	--	----------	-----------

（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 57,139.54 万元，融资本息合计 46,714.99 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.22。

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

（一）潜在的风险因素

投资风险主要表现资金风险、项目不能如期完工等原因造成的投资超支风险。资金风险体现于项目资本金未能及时到位，如资本金不能及时到位，可能影响项目整体施工进度。

（二）风险防范

设计阶段的投资控制是整个项目建设过程中最关键的阶

段。为了避免投资人操纵设计人员，采取保守设计，待施工时又变更设计,从中牟利。在项目实施过程中推行设计监理、设计技术审查，施工阶段从严把好设计变更关。

在工程建设中，要求施工单位制定合理的施工组织计划，与施工单位约定工期、投资控制等事项，建立违约赔偿责任。同时，对于资本金到位情况进行严格的外部审查，建立三方审计机制。在设计、施工过程中加强管理，确保工程质量，防止因工程质量问题导致投资增加的风险。

对于在合同包干范围以外的诸如搬迁、绿化、景观以及其他无法包干的项目，其造价就需通过现场签证来确定。业主应对此类项目作过程跟踪控制，严格控制工程变更，避免总投资超支情况的发生，确保造价不突破相应的概算审批值。

同时，特别关注资产安全。加强资金使用监管，确保专项债券资金专款专用，严禁用于棚户区改造以外的项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。加强项目建设进度监管，确保棚改项目及时完工，安置房如期交付村民。

（二）与项目收益相关的风险

1.政策风险

本建设项目需要地方政府的大力支持，国家土地政策、城市规划政策等对项目建设影响较大。由于得到政府的支持，以

及项目用地已落实，相关的手续可尽快办妥，该风险发生的可能性低微，不会对项目产生影响。

2.运营资金风险

项目拟由政府出资建设。项目投资较大，建设期较长，资金是否及时到位，对项目顺利建设显得尤为重要。资金风险是本项目建设的主要风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目主管单位日照市岚山区住房和城乡建设局，实施单位为日照市新岚山置业有限公司，本次拟申请专项债券 0.2 亿元用于项目建设，发债年限为 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合当今国际人居工程发展方向

“安居乐业”自古就是人类追求的一个伟大社会理想。为使住房问题引起各国政府的关注，197 年联合国在温哥华召开了第一次人类居住大会提出全球住房战略。进入九十年代以来，联合国又相继于 1992 年召开了“环境与发展”全球首脑会议，1996 年召开了“社会发展”全球首脑会议。

1996 年 6 月又在土耳其伊斯坦布尔召开了联合国第二次

人类居住区大会（简称“人居二”），会议通过了《伊斯坦布尔宣言》及《人居议程》，提出了人人皆有适当住房和城市化进程中人类住区的可持续发展的庄严任务，保证人人享有适当住房和使人类居住更安全、更健康、更舒适、更公平、更持久，也更有效率。其全球行动计划要求各国政府承担落实《人居议程》的主要责任，并强调城市在落实《人居议程》中起重要作用。继联大专题会后，1996年7月国际建协在巴塞罗纳召开第十九届大会。主题是《现在与未来—城市中的建筑学》。会议集中探讨和展示了五个分题。“人居”分题着重提出了低造价住宅，适应高层人士需要的高标准住宅，“另种构造”和“以部件来决定居住的住宅”等当今世界现代“人居”待研究的课题。我国领导人在“人居二”高级特别会议上发言指出“居住条件的改善是人类文明进步的最重要的标志”。拆迁改造建设符合当今国际人居工程发展方向。

（2）项目实施有利于改善百姓居住条件和居住环境等民生问题

圣岚路居委、海州路居委、岚阳路居委、环海路居委、凤阳路社区目前村庄内部民房建筑和基础设施比较落后，村内道路修建年代久远，多处路面已经破坏，排水、污水、垃圾收集等市政设施配套不齐，绿化水平不高，“脏乱差”现象突出，村民居住条件、生活环境和整体村居外在形象较差。

随着日照市岚山区城市建设步伐的加快，该区域环境状况与城市发展的进程越来越不适应，极不符合日新月异的城市面貌、日益改善的人居环境，亟待实施改造。

该项目的实施正是积极落实政府的号召，在项目实施过程中本着以人为本，坚持将“让群众受益、使群众满意、为群众排忧解难”为工作基本出发点，通过项目的实施解决困难人口就业、教育、生活等困难，因此该项目的实施对切实解决民生问题，提高人民群众居住质量、保障人民群众生命财产安全等有着十分深远的意义。

（3）项目建设的社会效益显著开展农村住房建设的过程实际上是对农村的建设用地、基础设施、公共服务设施等诸多要素优化整合与调整利用的过程。通过整村新建迁建或者滚动整治改造，加快小城镇、农村新型社区和中心村建设，完善农村基础设施，加大社会公共服务覆盖面，从根本上改善农村的居住条件、生活环境和公共服务水平，能加速改变城乡二元结构，缩小城乡差距，逐步实现基本公共服务均等化。同时，居住方式的改变会深刻影响农民的生产生活方式，促进农村的精神文明建设，加快农村的现代化进程，有利于从整体上推动社会主义新农村建设，加快形成城乡经济社会发展一体化的新格局。

（4）项目建设促进地方经济发展

通过实施旧村改造，加大投资，刺激需求，创造商机，能够拉动工业、建筑业、建材业、房地产业及商贸物流业的发展，促进旧村改造与产业发展互促共进。同时通过城镇化工业化联动，加快工业企业“退城进园”步伐，依托重点工业园区布局城镇，依托城镇建设工业园区，做到工业与城镇发展统一规划、配套建设。此外积极发展商贸、物流、旅游、信息、房地产等服务业，不断壮大产业规模、提升产业层次，以产业发展带动城市兴旺。通过科学规划进行旧城改造，还能够腾出大量土地，促进节约集约用地，推动土地适度规模经营，有效缓解建设用地紧张矛盾，为城市发展提供更大空间。

因此，本项目的建设是必要且可行的。

2、项目实施的公益性

本项目的建设，有利于改善岚山区棚户区居住环境质量差的状况，改善当地居民居住环境质量，推动棚户区拆迁改造建设。

项目的建设将加快小康社会建设步伐，为建设一个规划有序、布局合理的和谐城区奠定了良好的基础。有利于促进社会和谐，维护社会稳定团结的局面。

本项目建设符合日照市发展规划和用地建设规划，而且土地利用率高，因此将得到土地管理部门的许可。就周边居民而言，虽然在建设期间其生活和生产可能会受到一定的影响，但

是，随着项目的建成，将极大地提升城镇形象，促进岚山区发展。

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，收益性良好。

4、项目投资合规性

2019年5月7日，日照市岚山区行政审批服务局出具了《关于日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区二期项目的可行性研究报告的批复》，文号：岚审批投资字〔2019〕3号。

5、项目成熟度

2019年3月，山东省建鲁智华工程咨询研究院有限公司、山东智远城市建设咨询有限公司出具了《日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区二期项目的可行性研究报告》；

2019年5月7日，日照市岚山区行政审批服务局出具了《关于日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区二期项目的可行性研究报告的批复》，文号：岚审批投资字〔2019〕3号；2020年9月21日印发的《关于调整2020年我市城镇棚户区改造项目的通知》（日建发〔2020〕21号），日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目被列入工作清单。

6、项目资金来源和到位可行性

项目投入至少 20%的资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。同时发行政府专项债券向社会筹资等其他融资方式保证项目投资合规。

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

本项目所需资金除申请专项债券 38,500.00 万元，剩余部分由项目建设单位筹集。债券资金安排符合《日照市政策和项目预算事前绩效评估管理暂行办法》规定，符合申请资金要求。

项目自身可以产生部分收益，但总体收益较少，如果采用银行贷款方式，资金成本较高，运行风险高，满足贷款偿还需

要比较困难。经过测算，项目收益可以满足发行债券本息偿还覆盖需要。项目需求债券资金数额符合相关政策。

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”，符合本次申请债券的有关规定。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

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。

严格遵守国家有关规定，形成了各有分工、相互配合、互相制约、互相监督的统一运作模式，保证了各项工作的安全、稳健、高效运行。

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的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。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 57,139.54 万元，融资本息合计 46,714.99 万元，项目本息覆盖倍数为 1.23，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券方式完成资金筹措，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。