

高密市黄山社区北区项目实施方案

项目单位：高密市远大投资建设发展有限公司

财政部门：高密市财政局

2025 年 4 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

高密市黄山社区北区项目

（二）立项单位

项目立项单位名称：高密市远大投资建设发展有限公司

项目单位简介：高密市远大投资建设发展有限公司成立于2015年05月06日，注册地位于山东省潍坊市高密市朝阳街道花园街东首地产大厦705室。经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；水利工程建设监理；食品互联网销售；主要农作物种子生产；农作物种子经营；种畜禽生产；种畜禽经营。（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）一般项目：以自有资金从事投资活动；房地产经纪；市政设施管理；土地整治服务；住房租赁；规划设计管理；水污染治理；水环境污染防治服务；自有资金投资的资产管理服务；生态保护区管理服务；园林绿化工程施工；休闲观光活动；食用农产品批发；农副产品销售；企业管理咨询；物联网应用服务；土壤环境污染防治服务；农业生产托管服务；农林牧渔业废弃物综合利用；智能农业管理；农作物栽培服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；光伏发电设备租赁；太阳能发电技术服务；人力资源服务（不含职

业中介活动、劳务派遣服务)；供应链管理服务；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)；国内货物运输代理；道路货物运输站经营；非居住房地产租赁；物业管理。(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)

(三) 项目规划审批

2019年3月21日,本项目在高密市发展和改革局登记备案证明,项目代码:1907850081。

(四) 项目规模与主要内容

该项目占地面积70000平方米,规划建设5栋11F高层住宅楼,13栋17F高层住宅楼,1栋2F物业服务用房,1栋2F社区文体活动中心。总建筑面积为203508.71平方米(含保温),其中,地上建筑面积138483.81平方米,包括住宅建筑面积136350.25平方米,物业服务用房、社区文体活动中心建筑面积1902.56平方米,门卫及其他建筑面积231.00平方米,地下建筑面积65024.90平方米,包括地下车库建筑面积43442.57平方米,地下储藏室建筑面积21582.33平方米。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为2023年3月至2026年4月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

1、国家发展改革委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

2、国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》

3、中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》

4、《高密市黄山社区北区项目可行性研究报告》

5、装置性材料购置按市场询价估列

6、建筑工程按当地询价估列

（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 109188.00 万元，其中，项目单位自有资金 54,688.00 万元，发行专项债券 54,500.00 万元，其中本期拟发行专项债 9,700.00 万元，后续拟发行专项债券 44,800.00 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 | 109,188.00 | 100.00% | |
| 一、资本金 | 54,688.00 | 50.09% | |
| （一）自有资金 | 54,688.00 | | |
| （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） | 54,500.00 | 49.91% | |
| （一）已发行专项债券 | | | |
| （二）本期拟发行专项债券 | 9,700.00 | | |
| （三）后续拟发行专项债券 | 44,800.00 | | |
| （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 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|-------------|-----------------|-------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金 | — | | | | | | |
| 经营活动收入 | A | 132,901.32 | | | | 32,638.60 | - |
| 经营活动支出 | B | 49,277.48 | | | | 12,107.48 | |
| 支付的各项税费 | C | - | | | | | |
| 经营活动现金净流量 | D=A-B-C | 83,623.84 | - | | - | 20,531.12 | - |
| 二、投资活动产生的现金 | — | - | | | | | |
| 建设成本支出 | E | 108,068.00 | 14,391.58 | 17,269.89 | 49,269.89 | 27,136.63 | |
| 流动资金支出 | F | - | | | | | |
| 投资活动现金净流量 | G=E-F | -108,068.00 | -14,391.58 | -17,269.89 | -49,269.89 | -27,136.63 | - |
| 三、融资活动产生的现金 | — | - | | | | | |
| 资本金 (自有资金) | H | 54,688.00 | 14,391.58 | 17,269.89 | 17,269.89 | 5,756.63 | |
| 专项债券 | I | 54,500.00 | | | 32,000.00 | 22,500.00 | |
| 银行借款 | J | - | | | | | |
| 偿还债券本金 | K | 54,500.00 | | | | | |
| 偿还银行借款本金 | L | - | | | | | |
| 支付债券利息 | M | 13,352.50 | | | - | 1,120.00 | 1,907.50 |
| 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 | 64,623.00 | 14,391.58 | 17,269.89 | 49,269.89 | 27,136.63 | -1,907.50 |
| 四、期初现金 | P | | - | - | - | - | 20,531.12 |
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | 16,891.34 | - | - | - | 20,531.12 | -1,907.50 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | | - | - | - | 20,531.12 | 18,623.62 |

(续表)

| 项目/年度 | 公式 | 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 | A | - | - | - | | 100,262.72 | |
| 经营活动支出 | B | | | | | 37,170.00 | |
| 支付的各项税费 | C | | | | - | | |
| 经营活动现金净流量 | D=A-B-C | - | - | - | - | 63,092.72 | - |
| 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 | | | | | 32,000.00 | 22,500.00 |
| 偿还银行借款本金 | L | | | | | | |
| 支付债券利息 | M | 1,907.50 | 1,907.50 | 1,907.50 | 1,907.50 | 1,907.50 | 787.50 |
| 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 | -1,907.50 | -1,907.50 | -1,907.50 | -1,907.50 | -33,907.50 | -23,287.50 |
| 四、期初现金 | P | 18,623.62 | 16,716.12 | 14,808.62 | 12,901.12 | 10,993.62 | 40,178.84 |
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | -1,907.50 | -1,907.50 | -1,907.50 | -1,907.50 | 29,185.22 | -23,287.50 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | 16,716.12 | 14,808.62 | 12,901.12 | 10,993.62 | 40,178.84 | 16,891.34 |

（二）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 9,700.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%；2025 年后续拟发行专项债券 22,300.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%；2026 年后续拟发行专项债券 22,500.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%；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 | 融资利率 | 应付利息 | 还本付息合计 |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|-----------|-----------|
| 2025 年 | | 32,000.00 | | 32,000.00 | 3.50% | | |
| 2026 年 | 32,000.00 | 22,500.00 | | 54,500.00 | 3.50% | 1,120.00 | 1,120.00 |
| 2027 年 | 54,500.00 | | | 54,500.00 | 3.50% | 1,907.50 | 1,907.50 |
| 2028 年 | 54,500.00 | | | 54,500.00 | 3.50% | 1,907.50 | 1,907.50 |
| 2029 年 | 54,500.00 | | | 54,500.00 | 3.50% | 1,907.50 | 1,907.50 |
| 2030 年 | 54,500.00 | | | 54,500.00 | 3.50% | 1,907.50 | 1,907.50 |
| 2031 年 | 54,500.00 | | | 54,500.00 | 3.50% | 1,907.50 | 1,907.50 |
| 2032 年 | 54,500.00 | | 32,000.00 | 22,500.00 | 3.50% | 1,907.50 | 33,907.50 |
| 2033 年 | 22,500.00 | | 22,500.00 | - | 3.50% | 787.50 | 23,287.50 |
| 合计 | | 54,500.00 | 54,500.00 | | | 13,352.50 | 67,852.50 |

（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 83623.84 万元，融资本息合计 67852.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23。

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、技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致产品价格降低，运营成本增加，市场状况达不到预期要求。

2、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4、政策风险

由于政府在税收、金融、环保、产业政策等的政策调整，使税率、税种、利率、汇率、通货膨胀率发生变化，导致项目原定目标难以实现甚至无法实现。

5、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施和外购、外协件的配套关系发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

6、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（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正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

高密市黄山社区北区项目，项目单位为高密市远大投资建设发展有限公司，本次拟申请专项债券 0.97 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）政策相关性

依据《产业结构调整指导目录》（2019 年本），该项目属于鼓励类第四十二项“其他服务业”第 1 条“保障性住房建设与管理”，属于国家鼓励建设项目。因此该项目的建设符合国家产业政策。

《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》“第八篇 完善新型城镇化战略提升城镇化发展质量”“第二十九章 全面提升城市品质”“第四节 完善住房市场体系和住房保障体系”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。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、管理和运行机制。”

《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》“第九篇 统筹推进区域协调发展 发挥山东半岛城市群龙头作用”“第三十四章 全面提升城市品质”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。单列租赁住房用地计划,探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房,支持将非住宅房屋改建保障性租赁住房。改革完善住房公积金制度,健全缴存使用管理和运营机制。”

项目与国家及省、市相关行业宏观政策和发展规划相关。

(2) 职能相关性

高密市近年来城市更新步伐加快。2022 年 51 个老旧小区旧貌换新颜,完成四个片区 2232 户回迁。完成道路雨污分流改造 35 公里,新建公厕 9 处,修整路沿石 800 多米。建设口袋公园 9 处,面积 8 万多平方米。海绵城市面积 19.11 平方公里。全面完成花园街贯通工程、家纺路建设、康成大街维修、人民大街收尾工程。本项目的建设有利于改善城市环境,增强城市承载能力;有利于优化土地资源配置和集约利用土地,加快推进城市化进程;可以改变城市基础设施条件,完善城市功能,改善地区原先落后的环境面貌,提升文明和谐社区的创建水平。项目的建设不仅符合国家产业政策和发展规划,而且有

利于促进园区经济发展和第三产业的发展。

（3）需求相关性

该项目的建设具有以下几点必要性：

1、项目实施的必要性

在城镇化不断加快的进程中，住房问题成为困扰城镇居民的大问题，解决这样的问题需要政府的介入，政府应该承担起保障性住房建设的责任。住房问题是关系民生的大问题，关系到以人为本的和谐社会的构建。保障性住房面向的群体是低收入人群，主要目的是使所有低收入家庭能得到基本住房消费需求的满足，最终实现人人有所居和享有适当住房的目标。住房是最基本的生活需求，从个体来看，住房问题的解决与否关系到住房困难群体的幸福指数、生活和教育质量；从全社会的角度看，关系到社会平等目标的实现，决定着社会福利水平是否能够达到最大化，关系到和谐社会的实现，关系到社会稳定和对社会制度和认识。但是如果住房保障水平太低、覆盖面不足，不仅保障不了低收入阶层的基本生存需求，甚至会制约整个社会人口素质的提升和劳动力质量的提高，最终不利于和谐社会的实现和可持续发展。在工业化国家城市，由住房需求严重不和谐到相对和谐的发展过程、由大批低收入群体居民住无所居到绝大多数居民住有所居表明良好的住房保障制度能够促进城市与整个社会的可持续发展与和谐。而在大多数发展中国家

家，大量城市居民住无所居导致城市社会秩序混乱、社会矛盾日益尖锐的例证，也说明了住房保障对可持续发展与和谐的重要性。住房保障的发展不仅不是城镇化的障碍，反而会促进城镇化的发展，不应将住房保障视为吸引穷人聚集的因素，而应将之视为促进城市发展的重要因素。

综上所述，本项目的实施是非常必要和十分迫切的，不具有替代性，社会公众是直接的受益对象。

2、项目实施的公益性

住房具有商品和社会保障双重属性。作为商品属性的住房具有竞争性和排他性，市场失灵使得住房价格不断上涨。而住房的社会保障属性，要求政府承担起低收入家庭住房保障的职责。这不仅是公平的体现，而且可以有效维护低收入人群的基本住房权力。高密市黄山社区北区项目具有公益性，项目属于公共财政支持范围。

3、项目实施的收益性

根据《高密市黄山社区北区项目可行性研究报告》，项目收入来源为腾出土地收益。

4、项目投资合规性

（1）投入成本合理性

根据《高密市黄山社区北区项目可行性研究报告》，该项目依据以下几个方面来进行投资估算：

国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；设备生产厂家的近期报价资料，并考虑运输费用和一定程度的上浮因素；项目建设单位提供的总体规划资料等。结合当地建材市场价格，参考建筑工程预算测定。项目投入成本合理，成本测算依据充分。

（2）成本控制措施有效性

为严格控制项目前期的成本投入，主要制定了以下措施：

①人工成本控制

加强项目部管理水平，选用劳务水平较高的队伍，确保有效用工；

制定科学、合理的施工方案，减少无效用工；

尽量采用新材料、新技术、新工艺，提高劳动效率。

②机械成本控制

对于机械费用的支出，应“确保不赔，稍有盈余”，积极地进行机械成本的控制。具体如下：

在机械台班定额的标准上，结合市场行情，确定合理的机械租赁价格，可通过招标竞争形式，择优选择；

根据合理的施工方案，最大限度地缩短机械的使用周期，最大限度地发挥机械地使用率，防止机械闲置或机械工作任务不饱满，降低机械租赁的成本支出；

保管、维护好租赁来的机械，防止损毁，避免赔偿；

③材料成本控制

在工程制造过程中，材料的消耗占了整个工程成本的 65% 左右，因此，加强材料成本的控制是提高工程施工利润最有效、最直接的方法。

材料采购成本控制主要通过对材料的价格、质量、数量三个方面进行控制。第一，按照工程的实际需用量，制定详细、准确的材料采购计划，最大限度地控制材料采购费用的支出；第二，材料的采购尽可能从厂家或厂家代理商手里直接采购；第四，材料保管人员在材料进场时，一定要认真核实实际进场材料的质量和数量是否与所要采购的材料相一致，特别是大体积的灰、砂、石之类的材料，质量和数量均不易核准，这就要求材料保管人员必须具备一定的专业素质，熟练掌握相关的材料知识。

5、项目成熟度

(1) 项目实施成熟度

项目立项等前期相关手续齐全。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 109188.00 万元，项目发债 54500.00 万元，占总投资的 49.91%；剩余资金 54688.00 万元，占总投资的 50.09%，由建设单位自筹解决，资金来源渠道符合相关规定；根据《高密市黄山社区北区项目可行性研究报告》，资金筹措

程序较科学规范，相关论证程序较完善。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入合理性

根据《高密市黄山社区北区项目可行性研究报告》，项目收入来源为腾出土地收益。

（2）项目成本合理性

根据《高密市黄山社区北区项目可行性研究报告》，该项目的成本构成主要包括：农业土地开发资金、国有土地收益基金、土地出让费用、教育资金、农田水利建设资金、城镇廉租住房保障资金等。费用均根据相关文件计取。

（3）项目收益合理性

根据《高密市黄山社区北区项目可行性研究报告》，项目收入来源为腾出土地收益。

8、债券资金需求合理性

依据《高密市黄山社区北区项目可行性研究报告》，本项目总投资金额为 109188.00 万元，根据项目前期相关规划，从实际出发，拟定发债额度为 54500.00 万元，符合国家及山东省对于政府专项债申报的相关要求；《可行性研究报告》对债券资金需求，相关论证程序较完善。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

根据《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》最低资本金比例大于 20%的。项目资金来源为资本金和发行地方政府专项债券。项目收入来源为腾出土地收益。

项目偿债计划明确，偿债资金来源有保障，因此偿债计划可行。

（2）偿债风险可控性

依据《高密市黄山社区北区项目可行性研究报告》，本项目的风险点为现金流不稳定导致的不能按时还本付息；为及时应对相关偿债风险的发生，项目计划聘用专业的运营管理团队进行项目的运营管理工作；聘用专业的财务团队对项目运营过程中的财务情况进行全面把控，降低成本，将收益最大化。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确性

该项目绩效目标设定明确，基本覆盖了预期的产出及效益情况，与高密市长期规划目标、年度工作目标相一致；受益群体为社会公众，定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理性

该项目绩效目标与项目预计解决的问题及现实需求相匹配；绩效指标分别从产出、效益和满意度三个方面进行细化、量化，指标值设置合理。

（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为 83623.84 万元，融资本息合计 67852.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 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。