

# 威海市乳山口镇择村安置区项目 实施方案

项目单位：乳山市恒久安置业开发有限公司

财政部门：乳山市财政局

2025 年 3 月



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

乳山口镇择村安置区

### （二）立项单位

项目立项单位为乳山市恒久安置业开发有限公司。乳山市恒久安置业开发有限公司成立于 2022 年 12 月 15 日,位于山东省威海市乳山市城区北环路 60 号,注册资本 10,000.00 万人民币,法定代表人:李广基,经营范围:许可项目:房地产开发经营;建设工程施工。(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:房地产经纪;住房租赁;土地使用权租赁。(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

- 1、《乳山口镇择村安置区山东省建设项目备案证明》;
- 2、乳山市行政审批服务局《建设用地规划许可证》;
- 3、乳山市行政审批服务局《建设工程规划许可证》;
- 4、乳山市行政审批服务局《威海市建筑工程施工综合许可证》;
- 5、乳山市自然资源局《不动产权证书》(鲁(2023)乳山市不动产权第 0008246 号)。

#### （四）项目规模与主要内容

本项目拟在择村片区西临金银大道，北邻横二路，规划用地面积 39,847.00 平方米，建设用地 27,590.00 平方米，总建筑面积 57,559.80 平方米，其中地上建筑面积 38,592.90 平方米，地下建筑面积 18,966.90 平方米，停车位合计 385 个，9 栋楼（8 栋住宅，1 栋社区用房）。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 11 月至 2026 年 6 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）编制依据

- 1、项目建设单位关于编制该项目可研报告的委托书、合同书；
- 2、《产业结构调整指导目录(2019 年本)》2021 年修订；
- 3、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 4、国家发改委关于编制项目报告的有关规定；
- 5、《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》；
- 6、《海绵城市设计规范》（DB37/T5060-2016）；
- 7、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- 8、《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》；

9、《威海市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

10、项目所在地有关基础资料；

11、项目承办单位提供的基础资料。

## （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 25,897.00 万元，其中，项目单位自有资金 8,897.00 万元，已发行专项债券 8,000.00 万元，本期拟发行专项债券 9,000.00 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	25,897.00	100.00%	
一、资本金	8,897.00	34.36%	
（一）自有资金	8,897.00	34.36%	
（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）	17,000.00	65.64%	
（一）已发行专项债券	8,000.00	30.89%	
（二）本期拟发行专项债券	9,000.00	34.75%	
（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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	34,752.10						
经营活动支出	B	3,481.48						
支付的各项税费	C	-						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	31,270.62						
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	22,798.32	1,245.00	8,467.00	9,015.30	4,071.02		
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=E-F	-22,798.32	-1,245.00	-8,467.00	-9,015.30	-4,071.02		
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金（自有资金）	H	8,897.00	1,245.00	467.00	365.00	6,820.00		
专项债券	I	17,000.00		8,000.00	9,000.00			
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	17,000.00						
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	4,787.90		-	349.70	529.70	529.70	529.70
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	4,109.10	1,245.00	8,467.00	9,015.30	6,290.30	-529.70	-529.70
四、期初现金	P			-	-	-	2,219.28	1,689.58
期内现金变动	Q=D+G+O	12,581.40	-	-	-	2,219.28	-529.70	-529.70
五、期末现金	R=P+Q	12,581.40	-	-	-	2,219.28	1,689.58	1,159.88

项目/年度	公式	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A			34,752.10				
经营活动支出	B			3,481.48				
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C			31,270.62				
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			8,000.00				9,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	529.70	529.70	529.70	360.00	360.00	360.00	180.00
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	-529.70	-529.70	-8,529.70	-360.00	-360.00	-360.00	-9,180.00
四、期初现金	P	1,159.88	630.18	100.48	22,841.40	22,481.40	22,121.40	21,761.40
期内现金变动	Q=D+G+O	-529.70	-529.70	22,740.92	-360.00	-360.00	-360.00	-9,180.00
五、期末现金	R=P+Q	630.18	100.48	22,841.40	22,481.40	22,121.40	21,761.40	12,581.40

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

2024 年 8 月已发行专项债券 3,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.14%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金；2024 年 10 月已发行专项债券 5,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.11%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。本次拟发行专项债券 9,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 3-1-1 本项目已发行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 年		3,000.00		3,000.00	2.14%		
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.14%	64.20	64.20
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.14%	64.20	64.20
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.14%	64.20	64.20
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.14%	64.20	64.20
2029 年	3,000.00			3,000.00	2.14%	64.20	64.20
2030 年	3,000.00			3,000.00	2.14%	64.20	64.20
2031 年	3,000.00		3,000.00		2.14%	64.20	3,064.20
合计		3,000.00	3,000.00			449.40	3,449.40

表 3-1-2 本项目已发行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 年		5,000.00		5,000.00	2.11%		
2025 年	5,000.00			5,000.00	2.11%	105.50	105.50
2026 年	5,000.00			5,000.00	2.11%	105.50	105.50

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
2027 年	5,000.00			5,000.00	2.11%	105.50	105.50
2028 年	5,000.00			5,000.00	2.11%	105.50	105.50
2029 年	5,000.00			5,000.00	2.11%	105.50	105.50
2030 年	5,000.00			5,000.00	2.11%	105.50	105.50
2031 年	5,000.00		5,000.00	0.00	2.11%	105.50	5,105.50
合计		5,000.00	5,000.00			738.50	5,738.50

表 3-2 本项目本期发行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		9,000.00		9,000.00	4.00%	180.00	180.00
2026 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2027 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2028 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2029 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2030 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2031 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2032 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2033 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2034 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2035 年	9,000.00		9,000.00		4.00%	180.00	9,180.00
合计		9,000.00	9,000.00			3,600.00	12,600.00

### （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 31,270.62 万元，融资本息合计 21,787.90 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44。

## 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

本项目的风险大体可分为系统风险和非系统风险。系统风险是指与市场环境有关、超出了项目自身范围的风险，也就是发起人和项目公司难以控制的风险，如政治风险、自然风险等。非系统风险是指可由项目实体自行控制和管理的风险，非系统风险又称可控风险。由于系统风险是项目本身不可控制的，因此下面主要对项目的非系统风险进行论述。

通过对项目建设的目的、作用、技术方案、融资方案和社会评价等内容的分析，本项目主要有以下几个方面的风险因素：

### 1、政策风险

物权法已经全国人大全体会议审议通过，并颁布实施，物权法加大了对物权所有人的保护力度，可能给征地、拆迁等工作带来不利影响。同时，各级政府越来越注意保护被征地农民的合法权益，并不断推出新的政策，这些政策的实施，一方面保护农民的合法权益，但另一方面必然会影响到建设单位等的

利益，增加项目开发成本。

## 2、市场风险

本项目实施能否取得成功，与作为主要经营收入来源的土地出让收入能否顺利实现紧密相关。国家对房地产市场进行的宏观调控，将直接影响到出售价格，从而可能对项目产生影响。

## 3、利率风险

2008 年以来人民银行根据宏观调控的需要，多次降低人民币存贷款利率以应对经济危机，但是在经济回暖后目前已经走上了利率上升通道，利率在不断提高，由此增加的成本将由建设单位承担，因而增加了建设单位的成本。

## 4、融资风险

目前国家采取了银根紧缩的政策，融资难度加大、融资成本上升，而一旦资金不能到位，将影响项目进度，并且项目涉及的征地拆迁具有工作复杂、投资量大、建设期长、见效较慢的特点，存在着融资风险、财务风险。因此，在项目建设过程中，要加强投资的管理、工程进度的管理，并采用有效的措施，顺利完成拆迁征地和市政建设工作,尽量避免和减少风险因素的发生。

# 六、项目事前绩效评估

## （一）项目概况

乳山口镇择村安置区项目单位为乳山市恒久安置业开发

有限公司，本次拟申请专项债券 0.9 亿元用于项目建设。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

依据《关于公布 2018 年棚户区改造项目的通知》（鲁建住字【2018】15 号）、《关于公布 2018 年棚户区改造第三批项目的通知》（鲁建住字【2018】25 号）、《关于公布 2019 年我省城镇棚户区改造计划任务的通知》（鲁建住字【2019】6 号）等相关政策文件，表明项目的设立、实施具有一定的必要性。

### 2、项目实施的公益性

项目的实施，可以完善乳山市的城市功能，提升乳山市整体城市形象，有利于实施威海市乳山市城市发展的总体战略；可以改善当地的投资环境，增加就业，增加财政收入，提高当地的财政实力，增强项目所在地区的吸引力，促进地区可持续发展。

### 3、项目实施的收益性

本项目可腾空土地 103,333.85 平方米，参考乳山市基准地价表，择村属于一级地，地价 2,880.00 元/平方米，总收入 34,752.10 万元。

### 4、项目投资建设合规性

本项目取得了建设项目备案证明、工程建设的前期手续齐

全、资金落实到位、项目实施可行性充分，项目投资合规合法。

#### 5、项目成熟度

目前项目已立项，前期建设条件已具备。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 25,897.00 万元，其中发债融资 17,000.00 万元，项目单位自筹 8,897.00 万元，资金来源有保证。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目总收入 34,752.10 万元、项目相关成本 3,481.48 万元，净收益 31,270.62 万元，可覆盖本息 1.44 倍，资金来源有保障。

#### 8、债券资金需求合理性

根据项目工作实际进度，经过细化测算和评估，项目债券资金总需求 17,000.00 万元，其中已发行债券 8,000.00 万元，本次拟发行债券 9,000.00 万元，资金安排较为合理。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目债券资金需求 17,000.00 万元，融资期限 7 年（或 10 年），每年（或每半年）付息一次，最后一年偿还本金。

项目偿债收益来源主要为拆迁形成的腾空土地收入，应加强收入管理和拓宽收入来源渠道，以降低偿债风险。

## 10、绩效目标合理性

本项目经初步评估，项目的实施十分必要、公益性较强、收益来源有保障、建设投资合规合法、前期建设条件已具备、资金来源有保证、偿债能力较强，绩效目标较为合理。

### （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量为 31,270.62 万元，融资本息合计为 21,787.90 万元，项目本息覆盖倍数为 1.44，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。