

威海市荣成市斥山片区二期项目
实施方案

项目单位：荣成市弘毅投资开发有限公司
财政部门：荣成市财政局



2025 年 3 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

荣成市斥山片区二期项目

（二）立项单位

荣成市弘毅投资开发有限公司成立于2014年8月22日，法定代表人为尹远志，注册资本10000万元，社会统一信用代码为91371082312623047Q。企业注册地址为山东省威海市荣成市斥山街道西火塘路169号。经营范围：对城乡基础设施、新农村、小城镇建设项目进行投资，房地产开发经营，房屋出租，基础工程施工，园林绿化工程施工，批发零售建筑材料。（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。未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）

（三）项目规划审批

1、2019年11月29日，取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码2019-371082-47-03-079691。

2、根据相关资料显示，该项目属于2016年棚户区改造项目。

（四）项目规模与主要建设内容

项目占地101亩，规划建设安置楼14栋，总建筑面积约19.00万平方米，其中安置区建筑面积18.70万平方米、幼儿园建筑面积2875.00平方米。

（五）项目建设期限

本项目建设期为 4 年,预计工期为 2025 年 1 月起至 2028 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- （1）《山东省建筑工程消耗量定额》（2016 版）；
- （2）《山东省安装工程消耗量定额》（2016 版）；
- （3）《山东省建筑工程价目表》（2020）；
- （4）《山东省安装工程价目表》（2020）；
- （5）威海地区近期类似工程造价资料；
- （6）威海地区预算定额价目表；
- （7）国家现行投资估算的有关规定；
- （8）建设单位提供的有关基础资料。

（二）资金筹措方案

1.资金筹措原则

（1）项目投入一定资本金，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 56,960.00 万元，资金筹措包括项目单位自筹和发行专项债券两种方式。其中：项目单位自有资金 28,960.00 万元，拟发行专项债券 28,000.00 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	56,960.00	100.00%	
一、资本金	28,960.00	50.84%	
（一）自有资金	28,960.00	50.84%	
（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）	28,000.00	49.16%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	28,000.00	49.16%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

三、项目预期收益、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	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	58,500.00					18,000.00	18,000.00	18,000.00	4,500.00
经营活动支出	B	107.25					33.00	33.00	33.00	8.25
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	58,392.75					17,967.00	17,967.00	17,967.00	4,491.75
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	54,020.00	36,349.79	5,192.83	5,192.83	7,284.55				
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-54,020.00	-36,349.79	-5,192.83	-5,192.83	-7,284.55				
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	28,960.00	8,349.79	6,172.83	6,172.83	8,264.55				
专项债券	I	28,000.00	28,000.00							
银行借款	J									
偿还债券本金	K	28,000.00								28,000.00
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	6,860.00		980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00
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	22,100.00	36,349.79	5,192.83	5,192.83	7,284.55	-980.00	-980.00	-980.00	-28,980.00
四、期初现金	P							16,987.00	33,974.00	50,961.00
期内现金变动	Q=D+G+O	26,472.75					16,987.00	16,987.00	16,987.00	-24,488.25
五、期末现金	R=P+Q	26,472.75					16,987.00	33,974.00	50,961.00	26,472.75

（二）应付本息情况

本次 2025 年拟发行专项债券 28,000.00 万元，假设债券期限 7 年,利率为 3.50%，在债券存续期内每年付息一次，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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		28,000.00		28,000.00	3.50%		
2026 年	28,000.00			28,000.00	3.50%	980.00	980.00
2027 年	28,000.00			28,000.00	3.50%	980.00	980.00
2028 年	28,000.00			28,000.00	3.50%	980.00	980.00
2029 年	28,000.00			28,000.00	3.50%	980.00	980.00
2030 年	28,000.00			28,000.00	3.50%	980.00	980.00
2031 年	28,000.00			28,000.00	3.50%	980.00	980.00
2032 年	28,000.00		28,000.00	28,000.00	3.50%	980.00	28,980.00
合计		28,000.00	28,000.00			6,860.00	34,860.00

（三）本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	28,000.00	6,860.00	34,860.00	58,392.75
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	28,000.00	6,860.00	34,860.00	
覆盖倍数				1.68

本项目可用于资金平衡的息前净现金流入为 58,392.75 万元，融资本息合计 34,860.00 万元，项目净现金流覆盖融

资本息的覆盖倍数为 1.68。

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《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》(财预[2018]161号)等政府债券管理规定履行相应义务,接受财政部门的监督和管理,并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理,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、资金风险

项目投资资金供应能否到位将对该项目产生重大影响,该项目的财务及融资风险主要是指资金供应不足或者来源中断导致项目工期拖延或被迫中止,从而形成资金风险。

2、环保因素风险

该项目在建设与生产经营过程中,不可避免地将产生一定量的生活废水和固体废弃材料及废气等污染源,由此可能给环境造成一定的影响。

(二) 与项目收益相关的风险

1、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及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

荣成市斥山片区二期项目，项目实施单位为荣成市弘毅投资开发有限公司，本次拟申请专项债券 2.80 亿元用于项目建设，债券期限 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设是加快精致城市建设的需要

2018 年 6 月 12 日，习近平总书记视察威海，作出“威海要向精致城市方向发展”的重要指示，为全市 280 万威海人民指明了前进方向。威海市委坚持以“威海要向精致城市方向发展”为总目标、总方向、总遵循。从宏观层面着重处理好精致城市建设和经济发展、乡村振兴、生态环境、经略海洋、对外开放“五个关系”。从微观层面重点从城市规划、设计、建设、管理、服务和发展方式等层面来打造精致城市，注重精当规划、精美设计、精心建设、精细管理、精准服务、精明增长。2020 年 4 月威海市人民政府办公室印发《开展“美丽城市”建设试点推进精致城市建设的实施方案》（威政办字〔2020〕20 号），提出改造提升居住环境。支持既有多层住宅加装电梯，提高棚改项目规划设计建造水平，严把工程

建设质量，打造功能实用、环境舒适、服务完善的安置小区。

本项目作为政府主导的市容环境再造工程，以精致城市建设为目标导向，有助于改善困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高生活质量，充分体现以人为本的科学发展观的要求。

（2）项目建设是提高城市载体功能，构建和谐社会的需要

棚户区改造以人民群众的利益为出发点，推进了城市基础设施与公共服务设施建设，原来破旧杂乱的棚户区被建成功能完善、环境优美的现代化新社区，居民享受到了水、电、暖等配套齐全的生活设施。棚户区改造将让居民老有所养、病有所医、学有所教，他们成为棚户区改造的最大受益者，棚户区改造可推进居民就地就近市民化，也是新型城镇化建设的必经之路。

本项目作为解决群众住房困难的重要渠道，是住房保障的形式之一，有力完善住房保障体系，把贫民窟消灭在萌芽、不留发展死角、让所有人民共享发展成果，有效解决城市内部的二元矛盾，为实现社会和谐与包容性增长奠定坚实的基础。

（3）项目建设是提高土地的利用强度和利用效率的需要

我国是一个人多地少的国家，尤其是耕地资源更为稀少，

同时我国又是一个发展中的国家，正处于工业化和城镇化快速发展时期。我国经济社会的全面发展、“三农”问题的最终解决都依赖于工业化和城镇化的快速推进，最终实现全国几亿农民的小康目标，需要通过向非农产业和城镇转移农民来富裕农民。荣成市人均耕地面积不足 0.08 公顷(1.2 亩)，低于全国和山东省平均水平。鉴于地处沿海，耕地后备资源贫乏的现状，为妥善处理好保护耕地和保障发展的关系，必须严格落实耕地保护基本国策，严格土地用途管制，着力在保护资源的前提下加快经济发展，形成“节约土地、集约建设、持续发展”的土地利用模式，增强土地资源对经济社会可持续发展的保障能力，走出一条依法集约用地，合理配置有限土地资源的新路子。本项目范围内目前土地利用强度较低，利用方式杂乱，缺乏统一规划，产出值低，土地利用效率低下，无法体现土地的价值，在一定程度上浪费了土地资源。项目的建设，将拆迁现有棚户区，按照规划需要开发建设住宅楼及配套公共配套设施等项目，从而提高土地的利用效率，充分发挥项目用地的土地价值。

本项目建设科学合理规划，适当提高容积率，最大限度地提升未开发利用土地的利用率，按照土地利用率最大化的原则集约利用土地。棚改腾空土地后，由于环境改善、配套基础设施的完备，将原来无人改造或低收益的地块变成了高收益的热点地块，实现了政府收益的最大化。

（4）项目建设是加快推进新型城镇化进程的需要

新型城镇化战略的核心是以人为本，棚户区改造正是以人为本的新型城镇化的具体体现。据调查，在各类棚户区的居民中，中低收入家庭比例高，下岗失业和退休职工、外来务工人员相对集中。实施棚户区改造，有利于加快解决上述家庭的住房困难，实现了“住有所居”的住房政策目标，也降低了城市定居生活成本，有效解决人口城镇化率滞后和城市内部二元矛盾问题。同时，棚户区改造还将加强配套基础设施建设与改造，包括城市道路、公共交通、供水、燃气、污水处理、集中供热、环境卫生等，这将使得城镇配套设施得到根本性改善，不仅进一步改善中低收入群体的居住环境和城市环境，有利于提高城镇综合承载能力和可持续发展能力、创造大量劳动力密集型和服务类就业机会，为棚户区居民和外来务工人员的劳动就业提供了广阔空间。

2、项目实施的公益性

本项目坚持全域精致城市发展理念，以城乡融合发展为路径，把城市片区这个新引擎做强，进一步推动市容市貌、基础设施、秩序管理全面提升，助力荣成市在新型城镇化上聚焦发力、走在前列。

3、项目实施的收益性

本项目收益来源主要为土地出让收入。结合项目建设成本和建设标准，本项目收益可覆盖建设成本。

4、项目投资合规性

项目单位在项目前期积极沟通，充分理论论证，在保证建设质量、控制建造成本的前提下，保证对建设质量的要求，投资规模合理合规。

5、项目成熟度

项目已于 2019 年 11 月 29 日取得备案。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源拟分为自筹和申请专项债资金，总投资 56,960.00 万元。资金实力能够保证资金及时到位。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收入价格参考荣成市同类项目市场价格并进行下浮，收入、成本预测采取谨慎保守原则进行，收益预测较为合理。

8、债券资金需求合理性

本项目资金来源为：项目建设所需资金拟通过发行专项债等融资 28,000.00 万元，占总投资的 49.16%；剩余 28,960.00 万元，占总投资的 50.84%，由项目单位自筹。资金组成结构合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目偿债风险点主要是不能按时还本付息。本项目结合融资特点，专项债券每年付息，到期一次性偿还本金。项目收入来源稳定，在还本付息方面具有一定的抗风险能力。项

目后期需保证收入来源可靠性，保证收入能够覆盖各类成本。

10、绩效目标合理性

绩效目标与项目预计解决的问题完全匹配，与现实需求完全匹配。绩效目标具有前瞻性和合法性。绩效目标已细化和量化。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

荣成市斥山片区二期项目收益 58,392.75 万元，项目债券本息合计 34,860.00 万元，本息覆盖倍数为 1.68，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为本项目提供足够的资金支持,保证本项目的顺利施工。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。该项目建成符合国家发展规划、产业政策和荣成市城市发展规划及荣成市新型城市化发展纲要要求，有利于加快城市化进程；有利于改观旧城面貌，优化人居环境；有利于提高城市载体功能，构建和谐社会；有利于带动相关产业和地方经济的发展。在提高当地居民收入，改善居民生活环境和消费结构，增加就业机会的同时也在一定程度上促进了当地城市化进程和经济社会的发展，具有良好的经济效益和社会效益。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。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。