

临沂市兰陵县西埝头片区二期棚户区改造项目实施方 案



项目单位：兰陵县公共住房经营有限公司



主管部门：兰陵县住房和城乡建设局

财政部门：兰陵县财政局



2025年03月

一、项目基本情况

（一）项目名称

西埝头片区二期棚户区改造项目。

（二）立项单位

项目立项单位名称：兰陵县公共住房经营有限公司；

法定代表人：时磊；

统一社会信用代码：91371324312630888Y；

注册资本：63,393.40 万元；

注册地址：山东省临沂市兰陵县卞庄街道惠民路 7 号；

经营范围：房地产开发、建造、销售，出租和管理自建商品房及配套设施，物业管理，物业服务，园林绿化，园林设计，负责全县保障性安居工程投资，经营、管理包括经济适用房、廉租住房、公租房、城中村、棚户区改造及限价房的项目投资，经营、管理承担城镇基础设施和重大项目建设，授权承担全县国有自然资源使用权及城市公共资源等国有资产（资源）的开发、运营及管理，负责政府授权、委托交办的其他管理事务及其他职能（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

1、2019 年 10 月 30 日，兰陵县行政审批服务局出具《关于西埝头片区二期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》

(兰陵审服投资许字〔2019〕1058号),项目代码:20-371324-70-01-039208;

2、2020年5月13日,兰陵县自然资源和规划局出具《关于西埝头片区二期棚户区改造项目用地审查意见》(兰陵自然资源规字〔2020〕40号);

3、2020年5月13日,兰陵县城乡规划编制研究中心出具《关于西埝头片区二期棚户区改造项目选址符合规划的证明》(兰陵规编证〔2020〕48号);

4、2020年5月13日,取得《建设项目环境影响登记表》。

(四)项目规模与主要建设内容

该项目规划用地面积57838平方米(合86.76亩),总建筑面积185080平方米,其中地上建筑面积148064平方米(包括住宅建筑146880平方米,公建建筑1184平方米),地下建筑面积37016平方米。容积率为2.56,建筑密度为28%,绿地率为35%,住宅总户数1322户,机动车停车位1356个。规划建设2栋6层住宅楼、2栋8层住宅楼、13栋11层住宅楼、1栋12层住宅楼、5栋16层住宅楼、4栋17层住宅楼。

(五)项目建设期限

本项目预计工期为2020年2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、《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》;

2、《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》;

3、《临沂市人民政府关于印发临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知（临政发〔2021〕3 号）》;

4、《产业结构调整指导目录（2019 版）》;

5、《中华人民共和国统计法》（国家主席令第 15 号，2009 年修正，自 2010 年 1 月 1 日起施行）;

6、《中华人民共和国电力法》（2018 年 12 月修正）;

7、中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》;

8、原国家计委发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及现行财税制度;

9、《建设项目投资估算编制规程》（CECA/GC1-2007）;

10、同类工程及相关工程的投资估算有关数据;

11、工程所在地的人工、材料、机械预算价格等;

12、现行工程投资估算的有关规定;

13、项目《可行性研究报告》。

（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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券的方式。本项目估算总投资 74,032.00 万元，其中，项目单位自有资金 14,832.00 万元，已发行专项债券 7,700.00 万元，本期拟发行专项债券 4,000.00 万元，后续拟发行专项债券 47,500.00 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	74,032.00	100.00%	
一、资本金	66,332.00	89.60%	
（一）自有资金	14,832.00	20.03%	
（二）专项债券	51,500.00	69.56%	
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券	4,000.00	5.40%	
3、后续拟发行专项债券	47,500.00	64.16%	
二、债务资金（不含用作资本金部分）	7,700.00	10.40%	
（一）已发行专项债券	7,700.00	10.40%	
（二）本期拟发行专项债券			
（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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	151,774.00				
经营活动支出	B					
支付的各项税费	C	47,352.80				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	104,421.20				
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	72,238.45	3,611.92	3,611.92	3,611.92	3,611.92
流动资金支出	F					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-72,238.45	-3,611.92	-3,611.92	-3,611.92	-3,611.92
三、融资活动产生的现金	—					
资本金 (自有资金)	H	14,832.00		1,483.20	2,966.40	3,708.00
专项债券	I	59,200.00	7,700.00			
银行借款	J					
偿还债券本金	K	59,200.00				
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	14,460.88		263.34	263.34	263.34
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	371.12	7,700.00	1,219.86	2,703.06	3,444.66
四、期初现金	P			4,088.08	1,696.02	787.16
期内现金变动	Q=D+G+O	32,553.87	4,088.08	-2,392.06	-908.86	-167.26
五、期末现金	R=P+Q	32,553.87	4,088.08	1,696.02	787.16	619.90

(续) 表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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				151,774.00	
经营活动支出	B					
支付的各项税费	C				47,352.80	
经营活动现金净流量	D=A-B-C				104,421.20	
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	3,611.92	7,223.85	39,731.15	7,223.85	
流动资金支出	F					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-3,611.92	-7,223.85	-39,731.15	-7,223.85	
三、融资活动产生的现金	—					
资本金 (自有资金)	H	3,708.00	2,966.40			
专项债券	I		6,100.00	45,400.00		
银行借款	J					
偿还债券本金	K				7,700.00	
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	263.34	263.34	476.84	2,065.84	1,802.50
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	3,444.66	8,803.06	44,923.16	-9,765.84	-1,802.50
四、期初现金	P	619.90	452.64	2,031.85	7,223.86	94,655.37
期内现金变动	Q=D+G+O	-167.26	1,579.21	5,192.01	87,431.51	-1,802.50
五、期末现金	R=P+Q	452.64	2,031.85	7,223.86	94,655.37	92,852.87

(续) 表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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					
经营活动支出	B					
支付的各项税费	C					
经营活动现金净流量	D=A-B-C					
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				6,100.00	45,400.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	1,802.50	1,802.50	1,802.50	1,802.50	1,589.00
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	-1,802.50	-1,802.50	-1,802.50	-7,902.50	-46,989.00
四、期初现金	P	92,852.87	91,050.37	89,247.87	87,445.37	79,542.87
期内现金变动	Q=D+G+O	-1,802.50	-1,802.50	-1,802.50	-7,902.50	-46,989.00
五、期末现金	R=P+Q	91,050.37	89,247.87	87,445.37	79,542.87	32,553.87

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2020 年 9 月发行专项债券 7,700.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 3.42%；本期拟发行专项债券 4,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%；后续拟发行专项债券 47,500.00 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 3-1 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
2020 年		7,700.00		7,700.00	3.42%		
2021 年	7,700.00			7,700.00	3.42%	263.34	263.34
2022 年	7,700.00			7,700.00	3.42%	263.34	263.34
2023 年	7,700.00			7,700.00	3.42%	263.34	263.34
2024 年	7,700.00			7,700.00	3.42%	263.34	263.34
2025 年	7,700.00			7,700.00	3.42%	263.34	263.34
2026 年	7,700.00			7,700.00	3.42%	263.34	263.34
2027 年	7,700.00		7,700.00		3.42%	263.34	7,963.34
合计		7,700.00	7,700.00			1,843.38	9,543.38

表 3-2 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		4,000.00		4,000.00	3.50%		
2026 年	4,000.00			4,000.00	3.50%	140.00	140.00
2027 年	4,000.00			4,000.00	3.50%	140.00	140.00
2028 年	4,000.00			4,000.00	3.50%	140.00	140.00
2029 年	4,000.00			4,000.00	3.50%	140.00	140.00
2030 年	4,000.00			4,000.00	3.50%	140.00	140.00
2031 年	4,000.00			4,000.00	3.50%	140.00	140.00
2032 年	4,000.00		4,000.00		3.50%	140.00	4,140.00
合计		4,000.00	4,000.00			980.00	4,980.00

表 3-3 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		2,100.00		2,100.00	3.50%		
2026 年	2,100.00			2,100.00	3.50%	73.50	73.50
2027 年	2,100.00			2,100.00	3.50%	73.50	73.50
2028 年	2,100.00			2,100.00	3.50%	73.50	73.50
2029 年	2,100.00			2,100.00	3.50%	73.50	73.50
2030 年	2,100.00			2,100.00	3.50%	73.50	73.50
2031 年	2,100.00			2,100.00	3.50%	73.50	73.50
2032 年	2,100.00		2,100.00		3.50%	73.50	2,173.50

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
合计		2,100.00	2,100.00			514.50	2,614.50

表 3-4 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
2026 年		45,400.00		45,400.00	3.50%		
2027 年	45,400.00			45,400.00	3.50%	1,589.00	1,589.00
2028 年	45,400.00			45,400.00	3.50%	1,589.00	1,589.00
2029 年	45,400.00			45,400.00	3.50%	1,589.00	1,589.00
2030 年	45,400.00			45,400.00	3.50%	1,589.00	1,589.00
2031 年	45,400.00			45,400.00	3.50%	1,589.00	1,589.00
2032 年	45,400.00			45,400.00	3.50%	1,589.00	1,589.00
2033 年	45,400.00		45,400.00		3.50%	1,589.00	46,989.00
合计		45,400.00	45,400.00			11,123.00	56,523.00

（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 104,421.20 万元，融资本息合计 73,660.88 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.42。

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、工期变化产生的风险

影响项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2、工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

（二）与项目收益相关的风险

1、土地征迁风险

引起该项目土地征迁风险的主要因素：一是由于拆迁涉及群众的切身利益，加上群众对拆迁的政策缺乏理解，因此在拆迁问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制征地拆迁。

2、建设成本增加风险

项目的建设管理，项目管理部门的管理水平直接关系到项目建设过程中的正常安全生产。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

兰陵县西埝头片区二期棚户区改造项目主管部门为兰陵县住房和城乡建设局，项目单位为兰陵县公共住房经营有限公司，本次拟申请专项债券 4,000.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）促进相关产业发展，拉动经济增长，经济发展的需要。

安置区建设的生产和消费，与建筑业、建材、冶金、纺织、化工、机械、仪表等 50 多个物质生产部门紧密相关，并直接影响到家用电器、家具、装饰产品以及金融、旅游、园林、运输、商业、服务等行业的发展。因此，住宅业是一项本身创造

价值，又能带动相关产业发展的新的经济增长点。同时，住宅销售增长 10%，可带动 GNP 增长 0.5%。因此，该项目开发建设的实施将极大地促进相关产业的发展，拉动地方经济增长。通信网络作为城市发展各种信息交流的公共平台，为电信通信业务和宽带业务快速发展提供了强大网络承载能力，不仅满足通信用户的覆盖和容量需求，同时满足了小区/家庭宽带业务、政企集团客户、企业内部网、专线等业务网络的承载需求。随着东城新区建设发展，区域内规划新建功能区配套设施齐全、人口密度大，对通信网络的需求也大幅增加，业务需求类型丰富、带宽需求大，从而对通信网络的建设也提出更高的要求。

（2）符合我国城镇住宅建设发展纲要的精神。

未来 5 年我国住宅的发展目标是，城镇新建住宅 27 亿平方米；农村新建 30 亿平方米。城镇居民基本实现平均每户拥有一套功能相对齐全、综合质量相对较高的住宅。继续深化城镇住房制度改革，基本建立符合社会主义市场经济要求的满足人民群众需要的城镇住房新体制。进一步发展以经济适用住房为重点的住宅建设，增加住房的有效供给。建立运作规范、功能完善的住房市场体系，全面开放住房交易市场。鼓励社会资金投向商住房建设和消费。进一步完善住房公积金制度。初步建立符合中国国情的商业性和政策性并存的住房金融体系，建立起兼顾贷款人风险和借款人负担的住房贷款抵押、保险和担

保制度。

（3）是改善兰陵县城面貌、提高城市形象的需要

兰陵县在历届党委、政府的正确领导下，全县国民经济保持了快速连续增长的势头，城乡面貌发生了巨大的变化，综合经济实力显著增强。随着经济的快速发展，城市建设步伐越来越快，城市建设有了明显长足的发展，创建国家级园林城市、推动城市化进程是兰陵县政府确定的奋斗目标，围绕这一目标，县政府投入大量资金、人力和物力，加大城市建设步伐。该项目所在区域位于兰陵县，为了加快城市化的发展进程，改善当地居民的生活环境，由兰陵县公共住房经营有限公司开发建设西埝头片区二期棚户区改造项目，符合兰陵县城市建设规划的要求。

（4）符合城市的发展方向和规划要求，有利于改善当地居民的居住条件

住宅是城市建设的主要内容之一，其发展的动力，一方面来自城市规模的扩大和人口自然增长对住房数量的直接需求；另一方面是随着经济的不断发展和人民群众生活水平的提高，规划区内的居民对改善住房条件及居住环境的要求和愿望日益增强。为提高住宅建设的现代化水平，改善城区居民居住条件，推进住宅业现代化和住宅更新换代，加快住宅建设，扩大内需，拉动国民经济增长，西埝头片区二期棚户区改造项目的

规划建设得到了当地政府的大力支持，通过建设将有利于带动改变兰陵县的整体形象和投资环境，因此，该项目的实施对于兰陵县城市的经济发展和人民生活水平的提高都将发挥重要作用。

2、项目实施的公益性

项目的建设与发展，对于构筑城乡一体的劳动力市场，鼓励各种社会中介机构推介农民进城就业，促进新农村村民向二、三产业转移就业，进一步提高城郊村民生活水平和质量有很大的促进作用；可以加快全面推行居民养老保障、农村新型合作医疗保险、最低生活保障和社会救济制度建设步伐，形成“教有所获、青有所为、老有所养、病有所医、困有所济”的社会化保障体系。

有利于倡导社会新风尚。围绕建设文明社区目标，加快增减挂钩项目开发，能够切实加强基层精神文明建设，民主法制建设和社会管理工作，构筑起与城市社区相适应的科学、民主、健康、向上的社会新风尚。在新建小区中，建立公共活动场所和健身娱乐设施，丰富群众文化生活，广泛开展文明创建活动，引导新市民树立先进的思想观念和基本道德规范，提倡科学健康的生活方式，推动移风易俗，促进乡风文明；城中村改造与开发，有利于加强法制宣传教育，建立健全基层维稳维安工作平台、工作机制和群防群治工作体系，营造和谐稳定的社会环

境，推动社会新风尚的形成。

3、项目实施的收益性

本项目收入来源为土地出让收入，项目收益 104,421.20 万元，从财务盈利能力分析看，内部收益率、投资回收期、总投资收益率等财务评价指标均优于行业基准值。

4、项目建设投资合规性

本项目实施程序合法合规，符合国资委、发改委、商务部、规划、土地、环保主管部门相关规定，项目参与主体的主体资格、财务实力、融资实力均符合要求。

5、项目成熟度

本项目位于兰陵县，已完成立项、环评、规划、土地等批复手续，基础设施条件均可满足项目施工需求。本项目实施程序合法合规，符合国资委、发改委、商务部、规划、土地、环保主管部门相关规定，项目参与主体的主体资格、财务实力、融资实力均符合要求。项目建设属于公共性项目，具有公益性，属于公共财政支持范围。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 74,032.00 万元，其中发行地方政府专项债券筹资 59,200.00 万元，单位自筹 14,832.00 万元，本次申请的财政资金配套方式和承受能力科学合理。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目收入成本收益数据及项目单位提供的资料进行预测，本项目收入、成本、收益预测数据较为合理。

8、债券资金需求合理性

项目建设单位根据国家政策要求及项目实际情况，确定申请专项债券资金占项目总投资的 79.96%，本比例符合相关政策和实际情况要求，较为合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财务计划现金流量表，项目经营期内现金流量及累计盈余资金充裕，可用于资金平衡的息前净现金流为 104,421.20 万元，且各年均为正值，项目资金覆盖倍数为 1.42 倍，具备较强的偿债能力。

说明项目实现自身资金平衡的可能性较大，具有较强的生存能力。

10、绩效目标合理性

西埝头片区二期棚户区改造项目设置年度和长期绩效目标，科学规划、设置合理，便于精准实施，可以有效利用项目资金。

（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 104,421.20 万元，融资本息合计为 73,660.88 万元，项目本息

覆盖倍数为 1.42，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。