

临沂市兰陵县顺和片区二期棚户区改造项目实施方

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

顺和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、2023 年 12 月 12 日，兰陵县行政审批服务局出具《关于顺和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〔2023〕1242号)。

2、2022年6月15日，取得兰陵县行政审批服务局颁发的《建设用地规划许可证》(地字第3713242022014号、地字第3713242022015号)。

3、2022年6月15日，取得兰陵县行政审批服务局颁发的《建设工程规划许可证》(建字第3713242022023号、建字第3713242022023号)。

4、2022年12月21日，取得兰陵县行政审批服务局颁发的《建筑施工许可证》(编号371324202212210101)；2022年12月27日，取得兰陵县行政审批服务局颁发的《建筑施工许可证》(编号371324202212270101)。

5、项目取得土地使用权证(鲁(2021)兰陵县不动产权第0005447号、鲁(2021)兰陵县不动产权第0044764号)。

(四) 项目规模与主要建设内容

本项目位于兰陵县西至中兴路，北至顺河路，东至卞庄二村用地，南至和平小区。该项目总用地面积20,259.0平方米，总建筑面积67,012.45平方米，其中地上建筑面积47,846.65平方米，地下建筑面积19,165.8平方米。绿地率35%，总户数372户，停车位418个。规划建设3栋24层住宅楼，1栋23层住宅楼。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 12 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 26,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 12,000.00 万元，已发行专项债券 10,000.00 万元，本期拟发行专项债券 4,000.00 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	26,000.00	100.00%	
一、资本金	16,000.00	61.54%	
（一）自有资金	12,000.00	46.15%	
（二）专项债券	4,000.00	15.38%	
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券	4,000.00	15.38%	
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	10,000.00	38.46%	
（一）已发行专项债券	10,000.00	38.46%	
（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	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	31,388.05				
经营活动支出	B					
支付的各项税费	C	8,750.59				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	22,637.46				
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	25,436.00	5,087.20	7,630.80	5,087.20	5,087.20
流动资金支出	F					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-25,436.00	-5,087.20	-7,630.80	-5,087.20	-5,087.20
三、融资活动产生的现金	—					
资本金 (自有资金)	H	12,000.00	8,400.00			3,600.00
专项债券	I	14,000.00		10,000.00	4,000.00	
银行借款	J					
偿还债券本金	K	14,000.00				
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	2,464.00		-	212.00	352.00
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	9,536.00	8,400.00	10,000.00	3,788.00	3,248.00
四、期初现金	P			3,312.80	5,682.00	4,382.80
期内现金变动	Q=D+G+O	6,737.46	3,312.80	2,369.20	-1,299.20	-1,839.20
五、期末现金	R=P+Q	6,737.46	3,312.80	5,682.00	4,382.80	2,543.60

(续)表2 项目资金测算平衡表(单位:万元)

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	31,388.05					
经营活动支出	B						
支付的各项税费	C	8,750.59					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	22,637.46					
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	2,543.60					
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-2,543.60					
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					10,000.00	4,000.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	352.00	352.00	352.00	352.00	352.00	140.00
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	-352.00	-352.00	-352.00	-352.00	-10,352.00	-4,140.00
四、期初现金	P	2,543.60	22,285.46	21,933.46	21,581.46	21,229.46	10,877.46
期内现金变动	Q=D+G+O	19,741.86	-352.00	-352.00	-352.00	-10,352.00	-4,140.00
五、期末现金	R=P+Q	22,285.46	21,933.46	21,581.46	21,229.46	10,877.46	6,737.46

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2024 年 8 月发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.12%；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%。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
2024 年		10,000.00		10,000.00	2.12%		
2025 年	10,000.00			10,000.00	2.12%	212.00	212.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	2.12%	212.00	212.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	2.12%	212.00	212.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	2.12%	212.00	212.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	2.12%	212.00	212.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	2.12%	212.00	212.00
2031 年	10,000.00		10,000.00		2.12%	212.00	10,212.00
合计		10,000.00	10,000.00			1,484.00	11,484.00

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

（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 22,637.46 万元，融资本息合计 16,464.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.37。

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

兰陵县顺和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

加快实施片区棚户区改造，能够帮助困难群众改善住房条件，圆上兰陵县顺和片区居民的“住房梦”，使顺和片区居民感受到党和政府的温暖。同时，片区棚户区改造还能够拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位。近年来我国经济形势总体平稳，要继续积极采取既稳增长、又调结构，既利当前、又利长远，一举多得的有效措施，着力扩大内需。在此背景下，继续大规模实施片区棚户区改造，能使千百万困难群众告别“忧

居”，可以接续形成新的经济增长点，能够同步发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，受旧住宅居民欢迎，也能得到社会普遍认可和积极评价。

农业、农村和农民问题，始终是关系我国经济社会发展全局的重大问题。过去，我们靠农业的积累、农民的贡献和农村的支持，建立起了比较完整的国民经济和工业化体系，但另一方面，城乡二元结构也日益强化，农村发展越来越落后于城市，广大农村地区和农民群众并没能很好地分享到工业化和城镇化的成果。当前，我国总体上已到了以工促农、以城带乡的发展阶段，初步具备了加大对农业和农村支持保护的条件和能力。同时，改革开放以来，农业生产和农村经济获得了巨大发展，农民的温饱问题已经基本解决，但农村社会事业、精神文明和民主政治建设等方面却相对滞后，这已经明显制约着农村经济社会的全面进步，制约着全面建设小康社会的进程。必须加快建设社会主义新农村，实现城乡和农村经济社会的协调发展。因此，按照落实科学发展观和构建社会主义和谐社会的要求，坚持城乡统筹发展，进一步调整国民收入分配格局，走工业反哺农业、城市支持农村的道路，把农村基础设施建设纳入公共财政范围，逐步改变城乡二元结构，努力消除城乡协调发展的体制性障碍，促进资源在城乡之间合理配置，建立城乡社会事业和基础设施共同发展的运行机制，所以新农村改造及土

地整合是当前新农村建设的主要任务。

为了实现建设现代化城市的总体目标,进一步拉开城市框架,拓展城市空间,消除农村包围城市的落后局面,合理利用土地资源,兰陵县人民政府决定继续开展“城中村”改造建设。秉着“政府主导、现场运作,统一设计、各具特色,统筹布局、优化空间,营造景观、健全功能,全面推进,改善民生”的原则,力求将城中村改造的工作做到最好。改造城中村的过程实际上也是塑造城市形象的过程,使更多的“城中村”融入城市的大圈。

2、项目实施的公益性

本项目的建设可改善城镇面貌,为当地居民提供舒适的居住环境。随着社会的进步、经济的发展和人们生活水平的提高,人们的居住观念也发生了很大变化,人们开始向往环境良好的住宅空间。本项目的建设将大幅度地改善人们的居住环境和生活质量,对于顺利开展基层各项工作,推进“三个文明”建设,改善城镇面貌,提高当地居民生活质量具有重要意义。

本项目的建设可解决部分人员就业问题。本项目属于住房建设项目,项目建设过程中可吸纳部分农村剩余劳动力,缓解社会就业压力。剩余劳动力的转移,是我国经济建设的中中之重,本项目可以将本地区的部分剩余劳动力的转移到物业管理服务等二、三产业,剩余劳动力的就业问题是我国经济建设的

重中之重，合理安排剩余的劳动力，才能使该地区经济平稳快速发展。

本项目的建设既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，减少不稳定因素，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点，对区域社会经济发展同样将会产生巨大的推动作用。

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 22,637.46 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 26,000.00 万元，其中发行地方政府专项债券筹资 14,000.00 万元，单位自筹 12,000.00 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 53.84%，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 22,637.46 万元，且各年均为正值，项目资金覆盖倍数为 1.37 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

顺和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 22,637.46 万元，融资本息合计为 16,464.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.37，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。