

沂南县界湖街道南寨棚改安置区建设项目 实施方案

项目单位：沂南县城市发展集团有限公司

主管部门：沂南县财政局

财政部门：沂南县财政局

2025 年 3 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

沂南县界湖街道南寨棚改安置区建设项目。

（二）立项单位

单位名称：沂南县城市发展集团有限公司；

注册资本：60,253.50 万元；

法定代表人：冯启武；

统一社会信用代码：9137132131031200XR；

注册地址：山东省临沂市沂南县振兴路东首政务服务中心大厦 1703 室；

经营范围：全县基础设施投资及运营，规划区内新农村建设项目规划，旧村拆迁，社区基础设施建设，安置房建设，建设用地指标调剂，地热开采；房地产开发。

（三）项目规划审批

项目已取得的批复文件如下：

（1）2018 年 5 月 16 日，取得临沂市房产和住房保障局、临沂市发展和改革委员会、临沂市财政局、临沂市国土资源局和临沂市规划局《关于摘转下达 2018 年棚户区改造调整项目的通知》（临房发〔2018〕24 号）；

（2）2020 年 11 月 18 日，取得沂南县行政审批服务局《关于沂南县界湖街道南寨棚改安置区建设项目可行性研究报告的批复》（沂行审投资许字〔2020〕244 号）；

(3) 2022 年 3 月 25 日，取得沂南县行政审批服务局出具的同意变更沂南县界湖街道南寨棚改安置区建设项目部分建设内容的函；

(4) 2021 年 9 月 2 日，取得沂南县行政审批服务局颁发的沂南县界湖街道南寨棚改安置区建设项目（一期）的建设用地规划许可证（地字第 371321202120025）；

(5) 2022 年 5 月 31 日，取得沂南县自然资源和规划局出具的《关于沂南县界湖街道南寨棚改安置区建设项目拟用地块用地审查意见》（沂自然咨规审字〔2022〕019 号）；

(6) 2022 年 11 月 16 日，取得位于界湖街道南寨村，振兴路以南，新宇房地产公司以西的国有建设用地的使用权，土地用途为城镇住宅用地，产权证号：鲁（2022）沂南县不动产权第 0172351 号；

(7) 2021 年 11 月 22 日，取得位于界湖街道南寨村，振兴路以南，新宇房地产公司以西的国有建设用地的使用权，宗地编号为沂南-2020-111-（1）号地块；

(8) 2021 年 9 月 16 日，取得位于银杏路以南、西外环以西的国有建设用地的使用权，土地用途为城镇住宅用地，产权证号：鲁（2021）沂南县不动产权第 0030116 号；

(9) 2021 年 9 月 16 日，取得位于银杏路以南、西外环以西的国有建设用地的使用权，土地用途为城镇住宅用地，产权证号：鲁（2021）沂南县不动产权第 0030115 号。

（四）项目规模与主要建设内容

项目规划用地面积 117,381 平方米（合 176 亩），总建筑面积约 301,103.21 平方米，主要建设住宅楼、配套附属设施。计容地上建筑面积 221,837.77 平方米，其中住宅建筑面积 207,470.55 平方米、社区配套附属设施建筑面积 14,367.22 平方米；地下建筑面积 79,265.44 平方米（其中地下储藏室 25,575.82 平方米、地下车库 51,266.55 平方米、地下公建配套 2,423.07 平方米），容积率 1.89，建筑密度 17%，规划总户数 1,564 户。

主要建设 19 栋 17F+2D 住宅楼、3 栋 15+2D 住宅楼、3 栋 11F+2D 住宅楼、1 栋 3F 幼儿园、1 栋 3 层配套服务楼、1 栋 9 层社区服务中心，地下车库、地下公建配套等相关配套基础设施。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 2 月至 2025 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、发行专项债券等方式。根据可行性研究报告本项目估算总投资 140,760 万元，其中项目单位自有资金 28,160 万元，通过发行专项债券融资 112,600 万元（2023 年 8 月已发行 10,000 万元，利率 2.68%，2024 年 1 月已发行 5,000 万元，利率 2.52%，2024 年 8 月已发行 5,000 万元，利率 2.12%，2024 年 10 月已发行专项债

券 5,000 万元，年利率 2.11%；本期拟发行专项债券 6,000 万元，年利率 3.5%；后续拟发行专项债券 81,600 万元，年利率 3.5%）。

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	140,760.00	100.00%	
一、资本金	28,160.00	20.01%	
（一）自有资金	28,160.00	20.01%	
（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）	112,600.00	79.99%	
（一）已发行专项债券	25,000.00	17.76%	
（二）本期拟发行专项债券	6,000.00	4.26%	
（三）后续拟发行专项债券	81,600.00	57.97%	
（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	合计	2022 年 -2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	341,229.00				
经营活动支出	109,129.07				
支付的各项税费					
经营活动现金净流量	232,099.93				

项目/年度	合计	2022 年 -2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	139,886.50	13,000.00	19,732.00	107,154.50	
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-139,886.50	-13,000.00	-19,732.00	-107,154.50	
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	28,160.00	3,000.00	5,000.00	20,160.00	
专项债券	112,600.00	10,000.00	15,000.00	87,600.00	
银行借款					
流动资金	15,000.00				4,000.00
偿还债券本金	112,600.00				
偿还银行借款本金					
偿还流动资金	15,000.00				
支付债券利息	25,700.50		268.00	605.50	3,671.50
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	2,459.50	13,000.00	19,732.00	107,154.50	328.50
四、期初现金					
期内现金变动	94,672.93				328.50
五、期末现金	94,672.93				328.50

（续）

项目/年度	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				341,229.00		
经营活动支出				109,129.07		
支付的各项税费						
经营活动现金净流量				232,099.93		
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出						

项目/年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
流动资金支出						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
资本金（自有资金）						
专项债券						
银行借款						
流动资金	4,000.00	4,000.00	3,000.00			
偿还债券本金				10,000.00	15,000.00	87,600.00
偿还银行借款本金						
偿还流动资金				15,000.00		
支付债券利息	3,671.50	3,671.50	3,671.50	3,671.50	3,403.50	3,066.00
支付银行借款利息						
融资活动现金净流量	328.50	328.50	-671.50	-28,671.50	-18,403.50	-90,666.00
四、期初现金	328.50	657.00	985.50	314.00	203,742.43	185,338.93
期内现金变动	328.50	328.50	-671.50	203,428.43	-18,403.50	-90,666.00
五、期末现金	657.00	985.50	314.00	203,742.43	185,338.93	94,672.93

（二）专项债券应付本息情况

本项目 2023 年 8 月已发行专项债券 10,000 万元，期限 7 年，年利率 2.68%，2024 年 1 月已发行 5,000 万元，年利率 2.52%，2024 年 8 月已发行专项债券 5,000 万元，年利率 2.12%，2024 年 11 月已发行专项债券 5,000 万元，期限 7 年，年利率 2.11%；本期拟发行专项债券 6,000 万元，假设期限 7 年，年利率 3.5%；后续拟发行专项债券 81,600 万元，假设期限 7 年，年利率 3.5%。债券存续期内每年付息，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	应付利息	还本付息合计
2023 年		10,000.00		10,000.00		
2024 年	10,000.00	15,000.00		25,000.00	268.00	268.00
2025 年	25,000.00	87,600.00		112,600.00	605.50	605.50
2026 年	112,600.00			112,600.00	3,671.50	3,671.50
2027 年	112,600.00			112,600.00	3,671.50	3,671.50
2028 年	112,600.00			112,600.00	3,671.50	3,671.50
2029 年	112,600.00			112,600.00	3,671.50	3,671.50
2030 年	112,600.00		10,000.00	102,600.00	3,671.50	13,671.50
2031 年	102,600.00		15,000.00	87,600.00	3,403.50	18,403.50
2032 年	87,600.00		87,600.00		3,066.00	90,666.00
合计		112,600.00	112,600.00		25,700.50	138,300.50

（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 232,099.93 万元，融资本息合计 138,300.50 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

沂南县城市发展集团有限公司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、工期风险:工期延误造成机械、人力资源投入增加,债券利息增加导致成本增加。

2、质量风险:质量问题造成的返工、工期延误影响成本。

3、安全风险:发生安全事故造成成本增加,且安全事故会造成工期延误,从而导致成本增加。

4、环境破坏、环境保护风险。

5、财政和经济风险:通货膨胀、汇率的变动、税费的变化、材料价格变化。

6、材料风险:新材料、新工艺的引进,消耗定额变化,材料价格变化等。

7、资金风险:资金筹措方式不合理、资金不到位、资金短缺。

8、自然灾害风险:洪水、地震、火灾、台风、塌方、雷电等自然灾害或恶劣天气。

9、人员及工资风险:技术人员、管理人员、一般工人的素质及工资的变化。

10、设备风险:施工设备选型不当,出现故障,安装失误。

（二）与项目收益相关的风险

1、市场风险

（1）市场供需实际情况与市场预测值发生偏离，短期内中国的经济增长没有问题，关键是长期的潜在增长率将会下降。未来中国经济发展会出现三大主要的特点：一是经济增长速度比以前低一些；二是通胀压力高一些；三是经济结构会发生非常快的变化，宏观经济的波动给项目带来市场需求的减少。

（2）随着市场竞争的加剧，竞争对手的增多，导致产品价格下降、成本上升、毛利率下降有可能。

2、运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，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、项目事前绩效评估

（一）项目概况

沂南县界湖街道南寨棚改安置区建设项目，实施单位为沂南县城市发展集团有限公司，本次拟申请专项债券 6,000 万元用于沂南县界湖街道南寨棚改安置区建设项目，年限为 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家有关产业政策

本项目的建设符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中第一类“鼓励类”第四十二条“其他服务业”第 1 项“保障性住房建设与管理”的要求，属于国家产业结构调整鼓励建设的项目。

（2）项目建设符合各级政府国民经济和社会发展“十四五”规划的要求

《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》提出：加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。

《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》中提出：强化城市载体功能.优化城市空间布局,统筹地上地下空间利用,建立功能混用、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式。实施城市更新行动,

加快老旧小区、街区、厂区和城中村改造。《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》也提出：按照“以河为轴、沿河发展，北城做靓、老城提升、南部腾笼换鸟、西部产城融合、东部建设现代化生态新城”的思路，拓展中心城区发展框架，为迈向“两河时代”夯实基础。以河为轴、沿河发展，重点以沂河、沭河、**祊河**为轴线，连通水系网络，沿河梯次开发，保持大水面、大生态、大通道、大景观特色。北城做靓，重点依托茶山、万亩荷塘等生态屏障和高铁枢纽，做新做精北城三期。老城提升，重点抓好城中村、棚户区、老旧小区改造，加快更新基础设施，让老城显韵味、换新颜。

（3）项目的建设是保障和改善民生的需要

棚户区简易结构房屋较多，建筑密度较大，房屋使用年限较长，房屋质量较差，使用功能不全，基础设施简陋。棚户区居民中低收入家庭比例高，特别是下岗失业、退休职工比较集中，群众要求改造的呼声强烈。实施棚户区改造，是保障和改善民生的重大举措，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信。

（4）项目的建设是促进社会和谐的需要

实施棚户区改造，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，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。通过棚户区改造，能够使多数普通群众告别棚户区后搬迁上楼，可以起到稳定民心的积极作用，是一项实实在在的民生工程。

（5）项目的建设是生态人居环境、构建和谐社会的需要

本项目根据城乡总体规划和统一布局，充分利用项目所在地块得天独厚的区域位置、浓郁的人文环境、便利的交通和优美的自然风光，改零星分散居住为集中成片建设，使商业网点、服务设施与住宅同步实施；应用现代建筑技术、现代通信技术、现代控制技术和现代计算机技术，使住宅结构、设备、服务和管理形成最优组合；实现人居与自然的高度和和谐，为住户提供舒适、安全、便利的人性化居住环境，形成小区建设的整体效益，构成理想的人居环境。这对于改变城镇建设中的“散、乱、差”现象，建设生态城市、绿化城市、公园式城市，创建社会文明和进步的窗口，对全市乃至全省城市住宅建设将起到良好的示范作用。

（6）项目的建设是推进区域城镇化建设的需要

目前，城镇化建设虽然保持了较快的发展势头，但城市建设与良好的区位存在很大的不适应。与人们日益增长的物质和精神生活需求相比也存在着一定的差距，城市平房多、破损路面多、休闲场地少等诸多不和谐因素，会给城市发展

带来了众多的不和谐之音，危及着城市的健康发展，使城市品位大打折扣。为此，如何精心做好城市建设的各项工作，努力为实现又好又快发展奠定更坚实的物质基础，是摆在城市建设者面前的一个重要课题。而在加强城市建设的诸多工作当中，棚户区改造由于地处城市的核心区域，理所当然地成为瓶颈因素，只有实施棚户区改造安置，才能纲举目张，全面提升城市建设水平。

棚户区改造将显著促进地区经济发展。可带动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业的发展，确保地区经济平衡健康的运行具有重要的现实意义。

本项目无论是对全市经济的发展和人们生活水平的提高都具有十分重要的意义，也是我党“执政为民”的具体体现。所以，该项目的实施是必要的。

2、项目实施的公益性

首先，解决了群众的现实困难。棚户区的居民大多数无力改善居住状况。棚户区改造利用政府补贴的形式，改变了改造区居民的居住条件，使当地居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

其次，改变了城镇的面貌，体现了人与环境的和谐发展。

城中村是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。因此，棚户区改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

再次，化解了社会的矛盾，促进了社会稳定。棚户区居住混乱、管理困难、生活贫困。棚户区的改造，变无序为有序，不仅使旧村群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理，遏制犯罪的产生；人人有其屋，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐升。

3、项目实施的收益性

项目收入主要是腾空地土地出让收益，建设资金包含项目资本金及债券融资。通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 232,099.93 万元，融资本息合计 138,300.50 万元，

项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.68 倍。

4、项目投资合规性

本项目的建设符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中第一类“鼓励类”第四十二条“其他服务业”第 1 项“保障性住房建设与管理”的要求，属于国家产业结构调整鼓励建设的项目。根据《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》《临沂市棚户区改造相关政策》等政策，结合临沂地区材料预算价格，经第三方中介机构估算确定本项目的建设投资。

5、项目成熟度

本项目完成项目备案、规划、土地等手续，取得当地政府大力支持，在土地、资金和政策上给予优惠政策；通过调查研究，项目建设也取得了当地企业和居民的广大支持和拥护。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目自筹资金 28,160 万元，通过发行政府专项债券 112,600 万元，项目实施单位已会同财政等部门解决资金问题。

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 79.99%，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，且各年均为正值，项目资金覆盖倍数为 1.68 倍，具备较强的偿债能力。

10、绩效目标合理性

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

项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 232,099.93 万元，融资本息合计 138,300.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.68，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，为项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。总的来说，项目绩效目标明确，可实施性较强，资金投入风险基本可控，项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。