

日照市东港区文安佳苑项目实施方案

项目单位：日照城市更新置业发展有限公司

主管部门：日照市东港区住房和城乡建设局

财政部门：日照市东港区财政局

2026年6月

一、项目基本情况

（一）项目名称

文安佳苑项目

（二）立项单位

项目立项单位名称：日照城市更新置业发展有限公司

项目单位简介：日照城市更新置业发展有限公司成立于2022年08月17日，注册地位于山东省日照市东港区日照街道兴海路南，旭阳路东日照温州城1#楼，法定代表人为袁海磊。经营范围包括许可项目：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：物业管理；酒店管理；非居住房地产租赁；住房租赁；停车场服务；会议及展览服务；土地整治服务；土地使用权租赁；房屋拆迁服务；房地产经纪；房地产咨询；房地产评估；工程管理服务；园林绿化工程施工；土石方工程施工；建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造；外卖递送服务；以自有资金从事投资活动；日用品销售。

（三）项目规划审批

2026年1月山东弘运环咨工程咨询有限公司日照城南分公司出具《日照市东港区文安佳苑项目可行性研究报告》；

2023年6月13日，日照城市更新置业发展有限公司在山

东省投资项目在线审批监管平台备案登记《日照市东港区文安佳苑项目》，项目代码：2306-371102-04-05-761180。

（四）项目规模与主要内容

项目位于日照市东港区望海路以南，云阳路以东，是东港区文荟兴安社区城中村改造项目安置区，项目占地面积 29435.3 平方米，总建筑面积 75300 平方米，项目建设的高层住宅楼 6 栋，商业沿街楼 1 栋，三层幼儿园 1 栋，以及地下车库、地下储藏室及配套公共服务设施用房等。

（五）项目建设期限

本项目计划于 2025 年 3 月至 2028 年 3 月。项目已完成：一期 6#楼储藏室及相邻车库顶浇筑完成，模板拆除。7 号楼筏板混凝土浇筑完成。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、关于发布《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省安装工程消耗量定额》等的通知（鲁建标字[2016]39 号）；
- 2、《关于调整建设工程定额人工单价及各专业定额价目表的通知》（鲁建标字[2018]45 号）；
- 3、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 4、现行投资估算的有关规定；
- 5、建设单位提供的有关数据及资料。

（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 51,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 10,200.00 万元，本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，后期拟发行专项债券 39,800.00 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	51,000.00	100.00%	
一、资本金	10,200.00	20.00%	
（一）自有资金	10,200.00	20.00%	
（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）	40,800.00	80.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00	1.96%	
（三）后续拟发行专项债券	39,800.00	78.04%	
（四）银行融资			

3、项目总投资、资本金到位情况

项目总投资 51,000.00 万元，资本金到位 7560 万元

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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	101,669.14			101,669.14				
经营活动支出	B	23,997.04			23,997.04				
支付的各项税费	C	-							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	77,672.10	-	-	77,672.10	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	46,983.75	2,349.19	21,142.69	18,793.50	4,698.38			
流动资金支出	F	-							
投资活动现金净流量	G=E-F	-46,983.75	-2,349.19	-21,142.69	-18,793.50	-4,698.38	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	10,200.00	3,060.00	5,100.00	1,020.00	1,020.00			
专项债券	I	40,800.00	-	40,800.00					
银行借款	J	-							
偿还债券本金	K	40,800.00						-	-
偿还银行借款本金	L	-							-
支付债券利息	M	11,424.00	-	-	1,632.00	1,632.00	1,632.00	1,632.00	1,632.00
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	-1,224.00	3,060.00	45,900.00	-612.00	-612.00	-1,632.00	-1,632.00	-1,632.00
四、期初现金	P		-	710.81	25,468.13	83,734.73	78,424.35	76,792.35	75,160.35
期内现金变动	Q=D+G+O	29,464.35	710.81	24,757.31	58,266.60	-5,310.38	-1,632.00	-1,632.00	-1,632.00
五、期末现金	R=P+Q	29,464.35	710.81	25,468.13	83,734.73	78,424.35	76,792.35	75,160.35	73,528.35

续表

项目/年度	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金		
经营活动收入		-
经营活动支出		-
支付的各项税费		
经营活动现金净流量	-	-
二、投资活动产生的现金		
建设成本支出		
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		
偿还债券本金	-	40,800.00
偿还银行借款本金	-	-
支付债券利息	1,632.00	1,632.00
支付银行借款利息	-	-
融资活动现金净流量	-1,632.00	-42,432.00
四、期初现金	73,528.35	71,896.35
期内现金变动	-1,632.00	-42,432.00
五、期末现金	71,896.35	29,464.35

（二）应付本息情况

1、专项债券

日照市东港区文安佳苑项目拟发行棚户区改造专项债券 40,800.00 万元，本期拟发行专项债券金额 1,000.00 万元，假设债券期限 7 年，利率约为 4.00%，2026 拟发行专项债券 39,800.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%，在债券存续期内，按年支付债券利息，到期一次性偿还本金。自发行年度起至债券本金偿还年度存续期应还本付息情况如下表：

表 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	发行利率	应付利息	本息小计
2026	-	40,800.00		40,800.00	4.0%		-
2027	40,800.00			40,800.00	4.0%	1,632.00	1,632.00
2028	40,800.00			40,800.00	4.0%	1,632.00	1,632.00
2029	40,800.00		-	40,800.00	4.0%	1,632.00	1,632.00
2030	40,800.00		-	40,800.00	4.0%	1,632.00	1,632.00
2031	40,800.00		-	40,800.00	4.0%	1,632.00	1,632.00
2032	40,800.00		-	40,800.00	4.0%	1,632.00	1,632.00
2033	40,800.00		40,800.00	-	4.0%	1,632.00	42,432.00
合计		40,800.00	40,800.00			11,424.00	52,224.00

（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 77,672.10 万元，融资本息合计 52,224.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.49。

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

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

1、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业

在市场竞争中失败。

4、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（二）与项目收益相关的风险

1. 市场风险

市场风险主要是项目运营后来自于市场变化的风险。包括市场需求下降、成本上升或价格下跌等因素。这些因素的变化会最终导致项目营运利润下降，从而达不到预期的投资目标。但从本项目财务分析所作现金流量分析、盈亏平衡分析和敏感性分析结果看，项目有较好的财务预期收益率，且有较强的抗风险能力。

从项目本身财务分析结果，结合东港区当地经济发展趋势等多方面因素分析，项目市场风险较低。

化解可能存在和出现的市场风险的主要措施：

1) 建立一支强有力的营销队伍，在继续稳定现有客户群的基础上，努力拓展新的业务领域和客户；

2) 减低运营成本，在保持收入增长的情况下，不断降低项目运营成本费用开支，提高利润水平

2. 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、抢险救灾及运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

日照市东港区文安佳苑项目主管单位日照市东港区住房和城乡建设局，实施单位为日照城市更新置业发展有限公司，拟申请专项债券 1000.00 万元用于项目建设，发债年限为 7 年。

（二）项目绩效目标

1、项目总体绩效指标

(1)产出指标：项目位于日照市东港区望海路以南，云阳路以东，是东港区文荟兴安社区城中村改造项目安置区，项目占地面积 29435.3 平方米，总建筑面积 75300 平方米，项目建设的高层住宅楼 6 栋，商业沿街楼 1 栋，三层幼儿园 1 栋，以及地下车库、地下储藏室及配套公共服务设施用房等。

2、2026 年项目绩效目标

（1）建设内容及产出：形象进度完成 6#、7#、9#三栋楼的主体及二次结构、防水保温。工程质量符合相关规范，验收合格率达 100%；确保按期完成建设任务，无逾期竣工情况。当年效益指标：完成文荟兴安社区拆迁居民安置，改善居民居

住条件；配套幼儿园、商业及公共服务设施投入使用，满足区域居民教育、生活服务需求；完善望海路 - 云阳路片区居住配套，提升区域生活品质。

（2）效益指标：2026 年项目未完成建设，不具备生产运营条件，暂无效益产出。

（三）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目的建设符合国家产业政策

根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，该项目属于鼓励类“二十二、城镇基础设施”第 1 条“城镇园林绿化及生态小区建设，城市生态系统关键技术应用，城市照明系统智能化改造，保障性住房（含保障性租赁住房）建设、运营和管理，城乡社区基础服务设施及综合服务网点建设”类，符合国家产业政策，同时也符合国家、地方的其他产业政策和发展规划。

（2）项目建设符合日照市“十四五规划”要求

《日照市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要和 2035 年远景目标纲要》中提出：“建立土地征收公共利益用地认定机制，缩小土地征收范围，稳步提高土地出让收入用于农业农村比例。探索宅基地所有权、资格权、使用权分置实现形式，有效盘活利用闲置宅基地和闲置农房”。“实施城市

功能完善工程，构建安全包容的安居体系、提升均好共享的适居服务、打造便捷优质的乐居环境，为市民提供更舒适居住条件和更友好生活空间。” 本项目统筹推进城市棚户区改造与新农村建设，符合日照市“十四五规划”关于加快推进城中村棚户区改造要求。

（3）项目的建设是提升日照市城市形象和城市发展的需要加快城市建设是政府的一项重点工作。近年来，日照市加大力度，进一步加快了城市建设步伐。城镇发展可以带动一个区域的发展，随着城市越来越一体化，居民安置在城市发展中仍然具有重大的影响力。

项目建设将打通周边道路通道，项目建成后将成为城市发展新的坐标，对整个日照市的发展起着举足轻重的作用。

（4）项目的建设是盘活土地资产、充分利用土地资源的需要一般拆迁地块建筑密度大，容积率低，土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设区来说，是一种资源的浪费。加大保障性安居工程建设力度，可解决保障性住房供应不足的问题。将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了周边大面积“棚户区”土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城市土地的价值综上所述，本项目建设是必要的。

2、项目实施的公益性

项目的建设运营能够增加当地基础设施的使用量，改善基础设施配套条件，提高城市整体服务功能，加快城镇化建设步伐，具有显著的社会效益。

（1）改善居民居住条件

该项目的实施，是重大的民生工程，能够帮助居民改善住房条件，圆上他们的“住房梦”，使他们能够享受到城市发展的成果，感受到党和政府的温暖，以实际行动回应李克强总理关于决不能一边高楼林立，一边棚户连片的庄严承诺。

（2）符合城市总体规划

通过项目的实施，可以充分发挥该区域的自然环境优势，对于提高城市文化底蕴和城市整体功能，促进城区基础设施建设的步伐，对于改善人民的生活条件，树立城市对外良好形象，将起到积极的推动作用。

（3）对繁荣经济的影响

本项目建设所用的大部分建筑材料和部分设备将由本地区供应，这将给建材业带来发展机遇。扩大就业渠道，增加人民收入。

（4）对发展第三产业的影响

项目建设能够带动第三产业的发展，当地居民可从第三产业的消费中获取相当的收入，在第三产业的带动下，本地区的农业、餐饮等行业将会产生乘数效应。对拉动经济增长，培育

新的经济增长点，促使本市经济快速、稳定的发展，加快全面建成小康社会的步伐，起到了积极作用。

（5）对节约及合理利用国家资源的影响

项目建设既可节约土地又能合理地利用国家资源；既可扩大劳务市场，又能解决农村劳动力过剩问题，从而实现人力资源的合理配置；既可增加就业渠道，又能提高居民的生活水平和质量；既可保护环境又能繁荣经济。总之，项目建设符合国家可持续发展的战略。

3、项目实施的收益性

本项目具有较好的盈利能力。项目计算期内各年现金流入均大于现金流出，具备较好的财务生存能力。

经评估论证，本项目建设规模和收费标准符合市场和物价局要求，收益稳定。

4、项目投资合规性

该项目申报、审批、调整及项目资金申请、审批、拨付等方面已履行或计划履行的程序规范；资金来源渠道、筹措程序合规；投入渠道及方式合理；筹资风险可控，资金筹措体现权责对等，财权和事权匹配，已按规定开展财政承受能力评估和债务风险评估等。

5、项目成熟度

2026 年 1 月山东弘运环咨工程咨询有限公司日照城南分

公司出具《日照市东港区文安佳苑项目可行性研究报告》;

2023年6月13日,日照城市更新置业发展有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台备案登记《日照市东港区文安佳苑项目》,项目代码:2306-371102-04-05-761180。

6、项目资金来源和到位可行性

项目投入至少20%的资本金,保证项目顺利开工及后续融资的可能。同时发行政府专项债券向社会筹资等其他融资方式保证项目投资合规。本项目总投资51,000.00万元,其中资本金10,200.00万元(占比20.00%),专项债券40,800.00万元(占比80.00%),资金到位可行。项目结合实际情况,本项目业主单位根据国家有关规定确定项目资金来源,合理合法。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

(1)收入预测的合理性。本项目收费标准充分参考了当地市场的承受能力,符合当前东港区土地腾空市场现状。

(2)成本预测的合理性。本项目充分考虑到当地物价及同类项目的实际运营情况,并参照国家发展改革委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)规定的原则和要求对项目运行成本费用进行核算,成本的预测较为准确合理。

(3)收益观测的合理性。本项目严格按照《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)等规定,测算项目收益,收益

测算过程例规。本项目在债券存续期限内项目收益能够覆盖本息。

8、债券资金需求合理性

本项目所需资金除申请专项债券，剩余部分由项目建设单位筹集。债券资金安排符合《日照市政策和项目预算事前绩效评估管理暂行办法》规定，符合申请资金要求。

项目自身可以产生部分收益，但总体收益较少，如果采用银行贷款方式，资金成本较高，运行风险高，满足贷款偿还需要比较困难。经过测算，项目收益可以满足发行债券本息偿还覆盖需要。项目需求债券资金数额符合相关政策。

本项目债券属于债券申请领域中的“保障性安居工程”类，没有列入“负面清单”，符合本次申请债券的有关规定。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

项目本期计划发行专项债 1000.00 万元，债券票面利率 4.0%。债券发行期限 7 年，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每年支付一次债券利息。

项目当前处于建设阶段，在项目建成后，项目收入稳定，预测期内备偿资金为 77,672.10 万元，融资本息合计 52,224.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.49，对债券本息的偿还具有较高的保障度，偿债计划可行。

（2）偿债风险点及应对措施

（2.1）健全的治理机制和组织管理体系是偿付本期债券的制度和组织保障。

严格遵守国家有关规定，形成了各有分工、相互配合、互相制约、互相监督的统一运作模式，保证了各项工作的安全、稳健、高效运行。

（2.2）完善的风险管理体系是偿付本期债券的根本保障

实行操作风险管理的原则，推行条线管理和报告制度，借助风险提示、风险报告和预案演练等工具，对风险实行专业化、条线化管理，并与本级负责制度相结合，由操作风险管理员定期巡视条线的合规管理情况。

10、绩效目标合理性

本项目绩效目标拟设置建设规模、建设投资、工程质量、建设工期、运营收入、运营成本、利润、生态环境保护、拉动效益、社会就业、社会公众满意度、服务对象满意度等指标，指标设置符合财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）文件的规定。本项目本息覆盖倍数达到 1.49，符合相关规定，绩效目标合理。

（四）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为 77,672.10 万元，融资本息合计 52,224.00 万元，项目净现金流

覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.49，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券方式完成资金筹措，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。