

# 日照市东港区金阳佳苑实施方案

项目单位：日照城市更新置业发展有限公司

主管部门：东港区住房和城乡建设局

财政部门：东港区财政局

2026 年 6 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目情况简介

#### 1、项目名称

金阳佳苑

#### 2、立项单位

承办单位：日照城市更新置业发展有限公司

经营范围：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。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

#### 3、项目规划审批

2025 年 2 月，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填报并形成《山东省建设项目备案证明》，载明：项目代码 2502-371102-01-01-876127。2022 年 11 月 30 日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会

员会、山东省财政厅下发《关于公布 2025 年全省保障性住房、城中村改造和棚户区(城市危旧房)改造计划的通知》(鲁建住字[2025]2 号)其中金阳佳苑列入。

#### 4、项目规模与主要建设内容

项目位于日照市东港区金阳路以西、兴海路以北，是东港区东关片区日升正阳丹阳社区城中村改造项目安置区，项目占地面积 39113.1 平方米总建筑面积 102403 平方米，项目建设高层住宅楼 9 栋，配套商业楼 3 栋以及地下车库、地下储藏室及底商、配套公共服务设施用房等。

#### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 9 月至 2028 年 9 月。目前项目现场施工单位已进场并推进临建搭设，正在开展现场道路硬化及地磅基础浇筑工作。土方单位正在进行基槽土方开挖(基槽土方开挖完成，石方破碎完成。基坑支护完成。8 号楼及北侧车库垫层浇筑。)

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### (一) 编制依据

1、财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财建〔2016〕504 号)

2、《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(鲁价费发〔1999〕367 号)并结合市场价

3、《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计投资[1999]1283号)并结合市场价

4、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格〔2007〕670号)并结合市场价

5、《招标代理服务收费管理暂行办法》(国家计委计价格〔2002〕1980号)并结合市场价

6、《山东省建设工程工程量清单编制等计价项目造价咨询服务收费标准》(鲁价费发〔2007〕205号文件)并结合市场价

7、《山东省建设工程概算费用编制规定》

8、《山东省建设工程概算费用编制规定(2018版)》的规定

## (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。其中, 项目单位自有资金 22,000.00 万元, 发行专项债券 30,000.00 万元, 本次拟发行专项债券 2,000.00 万元, 后续拟

发行专项债券 28,000.00 万元。

### 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	52,000.00	100.00%	
一、资本金	22,000.00	42.31%	
（一）自有资金	22,000.00	42.31%	
（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）	30,000.00	57.69%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00	3.85%	
（三）后续拟发行专项债券	28,000.00	53.85%	
（四）银行融资			

### 3、项目总投资、资本金到位情况

项目总投资 52,000.00 万元，项目自筹资金 22,000.00 万元，目前到位资本金 950.00 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

项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	82,718.34			82,718.34		
经营活动支出	B	14,866.76			14,866.76		
支付的各项税费	C	-					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	67,851.58	-	-	67,851.58	-	-
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	52,000.00	950.00	33,000.00	8,050.00	10,000.00	
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=E-F	-52,000.00	-950.00	-33,000.00	-8,050.00	-10,000.00	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	22,000.00	950.00	5,550.00	5,000.00	10,500.00	
专项债券	I	30,000.00		30,000.00			
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	30,000.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	8,400.00	-	-	1,200.00	1,200.00	1,200.00
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	13,600.00	950.00	35,550.00	3,800.00	9,300.00	-1,200.00
四、期初现金	P		-	-	2,550.00	66,151.58	65,451.58
期内现金变动	Q=D+G+O	29,451.58	-	2,550.00	63,601.58	-700.00	-1,200.00
五、期末现金	R=P+Q	29,451.58	-	2,550.00	66,151.58	65,451.58	64,251.58

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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		-		30,000.00
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
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	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-31,200.00
四、期初现金	P	64,251.58	63,051.58	61,851.58	60,651.58
期内现金变动	Q=D+G+O	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-31,200.00
五、期末现金	R=P+Q	63,051.58	61,851.58	60,651.58	29,451.58

## （二）应付本息情况

本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，债券期限为、年，利率为 4%；后续拟发行专项债券 28,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4%。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。

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	-	30,000.00		30,000.00	4.00%	-	-
2027	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2028	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2029	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2030	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2031	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2032	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2033	30,000.00		30,000.00	-	4.00%	1,200.00	31,200.00
合计		30,000.00	30,000.00			8,400.00	38,400.00

## （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 67,851.58 万元，专项债券融资本息合计 38,400.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.77。



#### 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、技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致生产能力利用率降低，生产成本增加，产品质量达不到预期要求。

##### 2、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。

降低项目建设风险的措施是：加强与规划、设计单位联系，降低因双方沟通不及时或不力造成的设计频繁变更；对规划设计方案进行专家评审，及时发现问题；加强项目管理，健全招

投标制度，优中选优，精心组织承包方施工；加强与施工承包方的协调沟通，帮助其提高工作效率；加强监理工作；健全工程监督机制与责任机制，杜绝因责任心不强或谋私动机引起的材料不合格现象。

## （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) 降低运营成本，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

金阳佳苑主管部门为东港区住房和城乡建设局，项目单位为日照城市更新置业发展有限公司，本次拟申请发行专项债券0.2亿元用于项目建设。

### （二）项目绩效目标

#### 1、总体绩效目标

面完成东港区东关片区日升、正阳、丹阳社区城中村改造安置任务，建成一个总建筑面积10.24万平方米、配套完善的现代化宜居社区。项目包括9栋高层住宅楼、3栋配套商业楼及地下车库、储藏室等设施，旨在根本性改善回迁居民的居住条件和生活环境，兑现民生承诺，打造“居住舒适、配套齐全、管理规范、邻里和谐”的新型城市社区，提升城市形象与居民幸福感。

#### 2、2026年项目绩效目标

##### （一）建设内容

主体结构全面封顶：完成 9 栋高层住宅楼、3 栋商业楼及地下车库的主体结构施工，实现全部封顶。

二次结构施工：在已封顶楼栋中开始进行墙体砌筑、构造柱等二次结构施工。

安装工程预埋：同步进行水电、消防、暖通等管线的预留预埋工作。

地下车库收尾：完成地下车库的防水、回填及部分地面工程。

## （二）产出指标

（1）项目总体形象进度完成率：  $\geq 60\%$

（2）所有住宅楼及商业楼主体结构封顶率：100%（9 栋住宅+3 栋商业）

（3）地下车库主体结构完工率：100%

（4）二次结构施工完成率：  $\geq 50\%$ 。

## （三）效益指标

社会效益：社区建筑群全面拔地而起，安置房形象初显，极大增强回迁居民信心。攻克建设周期中最耗时的结构工程，为后续装修和配套施工扫清主要障碍。。

管理效益：建立项目建设全过程跟踪管理机制，实现资金专款专用，建设进度符合计划要求，无重大质量与安全问题。

财务效益：当年完成投资 23,000.00 万元，资金到位率

100%，融资成本控制在预算范围内，无资金挪用、闲置情况

### （三）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

##### 1）符合国家产业政策的要求

党的十九大提出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。

本项目为棚改项目，本项目符合国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2024 年本）》第一类“鼓励类”第二十二条“城镇基础设施”中第 3 款“城市品质提升和住房保障”的规定，符合国家产业政策。

##### 2）符合地方发展规划的要求

①符合《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》

②符合《日照市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》的要求

##### 3）是保障和改善民生的重大举措

拟改造片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。居民中低收入家庭比例高，群众要求改造的呼声强烈。实施棚改项目，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) 有助于提高居民生活质量，改善人居环境

实施棚改项目，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，增强人民群众的向心力和凝聚力。因此，棚改项目是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，是将城市建设发展成果惠及更多百姓，很好地体现以人为本的执政理念。

#### 5) 是推进城市协调、健康发展的需要

拟改造片区土地利用效率低，居民改善居住条件的诉求强烈，棚改项目对于落后城区土地利用效率提高、居民居住条件改善、住宅供应增加方面将意义显著，通过棚改项目可以优化配置土地资源，提升容积率，促进土地合理利用。集中连片区域的改造可以盘活存量土地，提高土地的使用价值，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力。也将有效缓解部分城市土地紧张、住房供应不足和房价上涨压力。

改造后的区域可以带动城市基础设施建设，从而带动周边地块盘活，有利于城市总体规划，改善城市整体形象，提高城市竞争力，推进城市协调、健康发展。

## 6) 是提高居民生活品质的需要

本项目通过进行棚户区改造，改善居民生活环境，同时配套建设社区卫生服务站、活动中心、养老设施等，为居民提供更好的生活服务。安置区配套建设商业用房，能够满足居民基本的衣食住行需求。因此，开展本项目能够较好解决居民现有问题，提高居民的生活品质。

综上所述，实施金阳佳苑，符合东港区城市发展总体规划的要求，是满足群众生活环境改善的需要，是构建和谐社会的需要。因此本项目的建设是必要的，也是可行的。

## 2、项目实施的公益性

根据《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

项目建设符合日照市城市总体规划，对东港区的统一规划和统一土地开发，加快了东港区的开发建设步伐，规范该地区的房地产市场，完善市政基础设施且营造较好的投资环境，具有较强的公益性。

按照《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）对公益性项目的定义，金阳佳苑具有公益性的特征。

### 3、项目实施的收益性。

根据《金阳佳苑可行性研究报告》，项目建成后，项目建设符合东港区城市总体规划，符合东港区旧村改造政策的要求，对加快日照市旧村改造步伐，改善区域环境面貌，推动城市化建设进程，促进全市经济社会又好又快具有积极意义。

项目建成投入使用后，能够为村民提供布局合理、功能齐全、设施配套、地理位置优越、交通方便的现代化住房，有利于改善村民的生活环境，提高其生活质量。

项目在建设过程中及建成投入使用后，可带动建筑、建材、餐饮服务等相关行业的发展，为社会提供大量的就业岗位，缓解社会就业压力，增加居民收入，具有显著的社会效益，项目可实现现金流入约 67,851.58 万元。本项目符合专项债券资金支持领域，具备较好的财务生存能力。

### 4、项目投资合规性

金阳佳苑估算总投资 52,000.00 万元。相关费用主要测算依据东港区最新一期材料预算价格，同类工程造价情况、材料市场价格、国家现行投资估算的有关规定、投资估算有关数据、



有关设备的询价资料以及现行建筑工程投资估算的有关规定和项目单位提供的有关资料等。

经专家论证，金阳佳苑投资估算依据、编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

## 5、项目成熟度

2025年2月，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填报并形成《山东省建设项目备案证明》，载明：项目代码 2502-371102-01-01-876127。2022年11月30日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅下发《关于公布2025年全省保障性住房、城中村改造和棚户区(城市危旧房)改造计划的通知》(鲁建住字[2025]2号)其中金阳佳苑列入。

## 6、项目资金来源和到位可行性

金阳佳苑估算总投资 52,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 30,000.00 万元，占项目总投资的 57.69%，22,000.00 万元资本金自筹解决，占项目总投资的 42.31%。项目资金来源有保障。

金阳佳苑资金来源为区财政资金及政府专项债券。本项目已由项目单位出具资金证明，资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。因此，项目的资金来源具有相对可行

性。

综上所述，认为本项目的资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

## 7、项目现金流入、成本、收益预测合理性

### （1）现金流入预测的合理性。

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，收益测算过程规范。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

金阳佳苑总投资 52,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 30,000.00 万元，占项目总投资的 57.69%，22,000.00 万元资本金自筹解决，占项目总投资的 42.31%，项目可用于资金平衡的息前净现金流为 67,851.58 万元，专项债券本息合

计 38,400.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.77。满足申报发行专项债券倍数不低于 1.20 倍的需求。

## 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

1) 从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。项目可用于资金平衡的息前净现金流为 67,851.58 万元，专项债券本息合计 38,400.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.77，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

项目偿债计划明确，偿债资金来源有保障，因此偿债计划可行。

## 2) 偿债风险点

### (1) 利率变动的风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

### (2) 地方政府债务风险

地方政府债务风险是指地方政府承担债务但无能力按期还本付息的可能性以及相应产生的后果，如果地方政府过度举债而无法及时偿还，有可能导致政府财政不能正常运转，以及

无力进行公用事业投入等风险。

### （3）其他不可抗拒的风险

由于严重自然灾害、环境灾害事故、重大社会经济政策变动等原因可能造成不可抗拒的意外风险。

综上所述，基于谨慎参考项目收益情况的原则，本项目偿债计划具有相对可行性，偿债风险基本可控。

## 10、绩效目标合理性

### 1、绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配

项目建设符合日照市城市总体规划，对东港区的统一规划和统一土地开发，加快了东港区的开发建设步伐，规范该地区的房地产市场，完善市政基础设施且营造较好的投资环境，具有较强的公益性。本项目设置的绩效目标与绩效指标基本适用，与预计解决的问题及现实需求基本匹配。

### 2、绩效指标设置较明确

绩效目标中三级指标较明确，指标值及单位可衡量，绩效指标设置语言较标准，且均有指标值确认依据。整体符合标准。

### 3、绩效指标设置能有效反映项目的预期

绩效目标细化量化，能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等，通常设定为三级，二级、三级指标分别是对上一级指标的细化。

综上所述，认为该项目绩效目标与预计解决的问题及现实

需求基本匹配；绩效指标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期总体来看，绩效指标基本合理。

#### （四）评估结论

项目可用于资金平衡的息前净现金流为 67,851.58 万元，专项债券本息合计 38,400.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.77。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。