潍坊市诸城市

诸城市湖西片区四期棚户区改造项目

实施方案

项目单位：诸城市龙城建设投资集团有限公司

财政部门：诸城市财政局

2026 年 9 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

诸城市湖西片区四期棚户区改造项目

（二）立项单位

单位名称：诸城市龙城建设投资集团有限公司

单位住所：山东省潍坊市诸城市和平街162号

法人代表：王聚钦

单位简介：诸城市龙城建设投资集团有限公司成立于2016年07月22日。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：市政设施管理；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；物业管理；物业服务评估；住房租赁；城市绿化管理；园林绿化工程施工；房屋拆迁服务；非居住房地产租赁；园区管理服务。

（三）项目规划审批

项目代码：2019-370782-70-01-070186，项目总投资94000.00万元。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目为棚户区改造工程项目，孔戈庄一村拆迁土地面积261.8亩，拆迁户数为514户，项目拆迁户全部采用原地房屋

安置。项目占地面积为62767m(94.15 亩)，总建筑面积 187810 平方米。其中住宅建筑面积120720m，商业建筑面积4890m，幼儿园及配套设施建筑面积6200平方米，车库、储藏室建筑面积56000m项目建设19栋17F住宅楼、1栋3F社区服务中心和1栋9班幼儿园，设计住宅总(套)数1500套，设计居住人数4500人，设计车位数 1500 个。

（五）项目建设计划及现状

项目建设期6年，预计工期为2021年1月至2026年12月。项目目前已完成社区服务中心和幼儿园和部分住宅楼建设工作，建设进度达80%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》

2、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）

3、设计单位提供的设计方案、设计要求、使用功能及建筑标准

4、省、市主管部门发布的相关造价调整文件

5、土建工程、设备及安装工程，参照同类工程投资结构比例估算

6、工程其他费用按照有关文件规定计算

7、《诸城市湖西片区四期棚户区改造项目可行性研究报

告》

8、建设单位提供的有关基础数据、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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金20,500.00万元，发行专项债券73,500.00万元，其中：已发行专项债券52,500.00万元，本期拟发行专项债券21,000.00万元。

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	94,000.00	100.00%	
一、资本金	20,500.00	21.81%	
（一）自有资金	20,500.00		
（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）	73,500.00	78.19%	
（一）已发行专项债券	52,500.00		

（二）本期拟发行专项债券	21,000.00		
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

3、项目总投资、资本金到位情况

项目总投资94000.00万元，其中资本金20500.00万元，经核实已落实到位。

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	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	A	**143,224.44**					
经营活动支出	B	**38,621.15**					
支付的各项税费	C	-					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	**104,603.29**	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	**92,084.40**	16,833.33	3,114.67	3,114.67	45,614.67	23,407.07
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	**-92,084.40**	-16,833.33	-3,114.67	-3,114.67	-45,614.67	-23,407.07
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	**20,500.00**	6,833.33	3,416.67	3,416.67	3,416.67	3,416.67
专项债券	I	**73,500.00**	10,000.00			42,500.00	21,000.00
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	**73,500.00**					
偿还银行借款本金	L	-					
支付债券利息	M	**11,477.20**	-	302.00	302.00	302.00	1,009.60
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	**9,022.80**	16,833.33	3,114.67	3,114.67	45,614.67	23,407.07
四、期初现金	P		-	-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	**21,541.69**	-	-	-	-	-
五、期末现金	R=P+Q		-	-	-	-	-

（续表）

项目/年度	公式	2027 年	2028 年	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	36,326.61					106,897.83	
经营活动支出	B	-					38,621.15	
支付的各项税费	C			-				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	36,326.61	-	-	-	-	68,276.68	-
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			10,000.00			42,500.00	21,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	1,639.60	1,639.60	1,639.60	1,337.60	1,337.60	1,337.60	630.00
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	-1,639.60	-1,639.60	-11,639.60	-1,337.60	-1,337.60	-43,837.60	-21,630.00
四、期初现金	P	-	**34,687.01**	**33,047.41**	**21,407.81**	**20,070.21**	**18,732.61**	**43,171.69**
期内现金变动	Q=D+G+O	34,687.01	-1,639.60	-11,639.60	-1,337.60	-1,337.60	24,439.08	-21,630.00
五、期末现金	R=P+Q	**34,687.01**	**33,047.41**	**21,407.81**	**20,070.21**	**18,732.61**	**43,171.69**	**21,541.69**

（二）应付本息情况

本项目已发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 3.02%；2025 年 4 月已发行专项债券 29,800.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.65%；2025 年 5 月已发行专项债券 12,700.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.70%；本期拟发行专项债券 21,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.00%；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　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
2022 年		10,000.00		10,000.00	实际利率/3.00%		
2023 年	10,000.00			10,000.00	实际利率/3.00%	302.00	302.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	实际利率/3.00%	302.00	302.00
2025 年	10,000.00	42,500.00		52,500.00	实际利率/3.00%	302.00	302.00
2026 年	52,500.00	21,000.00		73,500.00	实际利率/3.00%	1,009.60	1,009.60
2027 年	73,500.00			73,500.00	实际利率/3.00%	1,639.60	1,639.60
2028 年	73,500.00			73,500.00	实际利率/3.00%	1,639.60	1,639.60
2029 年	73,500.00		10,000.00	63,500.00	实际利率/3.00%	1,639.60	11,639.60
2030 年	63,500.00		-	63,500.00	实际利率/3.00%	1,337.60	1,337.60
2031 年	63,500.00		-	63,500.00	实际利率/3.00%	1,337.60	1,337.60
2032 年	63,500.00		42,500.00	21,000.00	实际利率/3.00%	1,337.60	43,837.60
2033 年	21,000.00		21,000.00	10,000.00	实际利率/3.00%	630.00	21,630.00
合计		73,500.00	73,500.00			11,477.20	84,977.20

（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 104,603.29 万元，融资本息合计 84,977.20 万元，项目净现金流覆盖融资本

息的覆盖倍数为 1.23。

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、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。

2、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。

3、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

（二）与项目收益相关的风险

1、数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

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

诸城市湖西片区四期棚户区改造项目，项目单位为诸城市龙城建设投资集团有限公司，项目2022年2月已发行专项债券10,000.00万元，债券期限为7年，利率为3.02%；2025年4月已发行专项债券29,800.00万元，债券期限为7年，利率为1.65%；2025年5月已发行专项债券12,700.00万元，债券期限为7年，利率为1.70%；本期拟发行专项债券21,000.00万元，假设债券期限为7年，利率为3.00%；在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

（二）项目绩效目标

1、总体绩效目标

该项目于诸城市南湖片区，项目占地面积为62767m(94.15亩)，总建筑面积 187810平方米。其中住宅建筑面积120720m，商业建筑面积4890m，幼儿园及配套设施建筑面积6200平方米，车库、储藏室建筑面积56000m项目建设19栋17F住宅楼、1栋3F社区服务中心和1栋9班幼儿园，设计住宅总(套)数1500套，设计居住人数4500人，设计车位数 1500 个。

2、2026年项目绩效目标

项目2026年主要完成室外配套、绿化、供电、供水、供暖、三网合一、有线电视等工程并进行竣工清理。

（三）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家产业政策

根据国家发展改革委《产业结构调整指导目录（2024年本）》，本项目属于鼓励类第二十二项“城镇基础设施”中第3条“城市品质提升和住房保障：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”的要求，属于国家鼓励发展的项目，符合国家产业政策。

（2）项目建设符合相关发展规划的要求

《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》中指出：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》中指出：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。增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。完善城市综合交通体系，加强城市停车场、公交站点和充电、加氢、加气等设施建设。建设海绵城市，完善城市防洪排涝设施体系，建设城市水循环系统。建设韧性城市，增强公共设施和建筑应对自然灾害能力，强化应急避难功能。加强社区养老、托育、医疗、体育、文化等服务设施建设，推动“15分钟生活圈”全覆盖。建立成本合理、

期限匹配、多元可持续的城市建设融资机制。

《潍坊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》中指出：推进以人为核心的新型城镇化。加快以县城为重要载体的城镇化建设，统筹城市规划、建设、管理，促进中心城市、县级城市和小城镇协调发展。加强老旧小区改造和保障性住房建设，完善城镇公共服务设施。坚持差异化定位，推进六市两县特色发展，深化县域经济体制综合改革，促进县（市）域产业集聚、人口集中、发展集约，强化与中心城区以及县域之间联动，完善快速联系通道网。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，促进房地产市场平稳健康发展。推动城镇建设重心下沉，以小城市标准推进中心镇建设，“一镇一品”推进特色镇建设，构建中心镇、特色镇、农村社区协调发展格局。深化户籍制度改革，加快农业转移人口市民化。

围绕乡村振兴、胶东经济圈一体化、海洋强市、新型城镇化等战略实施，加大新基建、交通、能源、水利等重大基础设施建设。加快市政工程、公共安全、生态环保、卫生健康、物资储备、防灾减灾、民生保障等补短板、强弱项项目建设。完善地方政府专项债管理体系，稳妥开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs），创新基础设施投融资模式，盘活符合国家政策导向、投资收益率稳定且运行管理水平较好的优质存

量资产，推动一批项目纳入国家试点范围，形成投资良性循环。

（3）项目的建设符合诸城市城市建设发展的需要

从国家城市发展战略角度来看，棚户区改造是一项即保民生，又能稳投资稳就业，还能拉动消费的多赢工程，通过棚户区改造，周边功能配套不全、物业管理缺失、小区环境脏乱差等群众反映强烈的城市管理“顽疾”得以解决，从而有效缓解城市管理的各种矛盾，助力居民生活环境和设施得到根本提升。诸城市城市建设及经济发展较晚，尤其是沿河片区三期，棚户区改造任务重，区域发展不平衡现象明显，本项目的建设可以落实中央、山东省推动棚户区改造工作的要求，是促进地区城市建设和经济发展的典范。

（4）项目的建设是节约土地、优化城市规划布局的需要

土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。项目范围内存在着建筑密度大而容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象。棚户区改造是在土地利用总体规划和城市总体规划的基础上而开展的。通过本项目的实施，将充分挖掘该地块原有土地的潜力，大大提高土地利用效率，盘活现有存量土地，实现有限土地资源的“再生”利用，达到从严控制建设用地总量，土地节约集约利用的目的，为诸城市未来发展提供可观的用地保障。

（5）项目的建设是保障和改善民生的举措

棚户区建筑物房屋结构简单，建筑密度较大，房屋使用年限较长，质量较差，基础实施简陋。片区内中居民多为中低收入者，对棚户区改造的呼声日益激烈。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，改善居住环境，共享改革成果，是党和政府爱民护民的重要措施。

（6）项目的建设是缓解城市土地紧张和房价上涨压力的润滑剂

棚户区改造能有效增加城市住宅供给，缓解房价上涨压力。棚户区占据核心城区，会出现土地利用效率低的问题，居民改善居住条件的诉求强烈。棚户区改造对于落后城区土地利用效率的提高、居民居住条件改善、住宅供应增加方面起积极推进的作用，意义显著。棚户区改造工程将有效缓解部分城市土地紧张、住房供应不足和房价上涨等压力。

2、项目实施的公益性

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，是改善贫困家庭生活条件的最直接措施，能充分体现党和国家对困难家庭的深切关怀和帮助，让他们感受到当给予的温暖和爱护。搞好棚户区的改造，既能让忧居的贫困家庭体会到优居的快乐，也能充分展示出党

利民为民的良好形象。棚户区改造，首先得益的就是棚改家庭，时期生活环境得到极大的改善。同时，各个棚改地区可以扩大就业面，使得周围的居民有更多的就业机会。而且，棚改后地区的治安得到改善，群众的人生财产安全得到切实的保障，群众的业余生活得到进一步的提升。

3、项目实施的收益性

该项目预期产生的现金流入主要来源于地块升值、安置补偿收入，可实现收入23450.00万元。

4、项目建设投资合规性

项目投资按照《建设项目经济评价方法与参数实用手册》、《投资项目经济咨询评估指南》、《建设项目可行性研究》及《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及国家财政部税务局相关标准要求，结合诸城市当地造价标准进行估算，项目投入资源与成本与预期产出基本匹配，投资合规合理。

5、项目成熟度

项目目前已取得立项、环评、节能等前期批复要件，建设条件完善成熟。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资94000.00万元，其中，项目单位自有资金20,500.00万元，发行专项债券73,500.00万元，其中：已发行专项债券52,500.00万元，本期拟发行专项债券21,000.00

万元；其余资金由建设单位自筹解决，资金有保障。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

经预测，计算期内实现收入143,224.44万元，项目运营成本38,621.15万元。项目预测收入、成本、收益充分考虑了项目及市场因素，预测科学，结果合理。

8、债券资金需求合理性

项目估算总投资94000.00万元，其中，项目资本金20,500.00万元；项目申请发行专项债券73,500.00万元，其中：已发行专项债券52,500.00万元，本期拟发行专项债券21,000.00万元，符合财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》（2020年12月9日财库〔2020〕43号）的要求。

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

经测算，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为104,603.29万元，融资本息合计84,977.20万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.23，偿债能力充足，偿债计划可行。

（2）偿债风险点

数量达不到预期风险：从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目对营业收益较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

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。

（3）应对措施

在防范偿债风险方面，大力开拓市场，积极创新营销策略。同时，不断提升运营管理水平，提高服务质量，减少因人员、管理因素造成的风险。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确性

评价要点：①绩效目标设定是否明确；②与部门长期规划目标、年度工作目标是否一致；③项目受益群体定位是否准确；④绩效目标和指标设置是否与项目高度相关。

本项目绩效目标申报表中经济效益指标均有设置，项目建设过程中所需的建材、设备将带动相关行业的发展，同时，项目的建设将明显改善当地投资环境，也能实现一定的税收，对区域经济起到一定的促进作用。

（2）目标合理性

评价要点：①绩效目标与项目预计解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配；③绩效目标是否具有一定的前瞻性和挑战性；④绩效指标是否细化、量化，指标值是否合

理。

通过查看预算项目申报表发现大部分绩效目标设置符合实际、合理可行，与上述要求相符。

（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104,603.29万元，融资本息合计84,977.20万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.23，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。