兰山区洪沟崖社区城中村改造项目

实施方案

项目单位：临沂创金投资开发有限公司

主管部门：临沂创金投资开发有限公司

财政部门：临沂市兰山区财政局

2026 年 9 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

兰山区洪沟崖社区城中村改造项目。

（二）立项单位

项目立项单位：临沂创金投资开发有限公司；

注册资本：10,000 万元人民币；

法定代表人：丁明庆；

统一社会信用代码：91371302MAE323L169；

企业类型：其他有限责任公司；

注册地址：山东省临沂市兰山区金雀山街道沂蒙路 338 号（沂蒙路与金坛路交汇处向北 100 米路东）；

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；工程管理服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；建筑材料销售；规划设计管理；园区管理服务；货物进出口；进出口代理；供应链管理服务；国际货物运输代理；国内货物运输代理；报关业务；国内集装箱货物运输代理；采购代理服务；贸易经纪；离岸贸易经营；技术进出口；食品进出口；国际船舶代理；食用农产品批发；金属材料销售；建筑用钢筋产品销售；软件开发；互联网销售（除销售需要许可的商品）；道路货物运输站经营；计算机软硬件及辅助设备批发；5G 通信技术服务；化工产品销售（不含许可类化工产品）；会议及

展览服务；保健食品（预包装）销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；知识产权服务（专利代理服务除外）；广告设计、代理；专业保洁、清洗、消毒服务；包装服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；非居住房地产租赁；特种劳动防护用品销售；劳动保护用品销售；汽车零配件批发；特种设备销售；金属制品销售；五金产品批发；机械设备销售；机械电气设备销售；润滑油销售；化妆品批发；厨具卫具及日用杂品批发；文具用品批发；体育用品及器材批发；办公用品销售；家用电器销售；电子产品销售；电线、电缆经营；办公设备销售；金属工具销售；仪器仪表销售；安防设备销售；消防器材销售；食品添加剂销售；农副产品销售；水产品批发；鲜肉批发；通讯设备销售；网络设备销售；电气设备销售；针纺织品及原料销售；非食用植物油销售；日用百货销售；日用玻璃制品销售；电力设施器材销售；电子元器件批发；照明器具销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；特种劳动防护用品生产；劳动保护用品生产；特殊医学用途配方食品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；煤炭及制品销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；有色金属合金销售；建筑装饰材料销售；石油制品销售（不含危险化学品）；林业产品销售；水泥制品销售；橡胶制品销

售；高品质合成橡胶销售；轮胎销售；塑料制品销售；产业用纺织制成品销售；纸浆销售；纸制品销售；豆及薯类销售；谷物销售；合成材料销售；高性能有色金属及合金材料销售；新鲜水果批发；新鲜蔬菜批发；日用杂品销售；服装服饰批发；鞋帽批发；集装箱租赁服务；汽车销售；汽车装饰用品销售；珠宝首饰批发；礼品花卉销售。（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）许可项目：建设工程施工；房地产开发经营。（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）。

（三）项目规划审批

项目已取得的批复手续如下：

1.立项手续：2024 年 10 月 22 日，项目单位取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2410-371302-04-01-299874，并对项目建设单位、建设地点、项目建设规模及内容、项目投资等事项进行备案；

2.土地手续：2025 年 10 月 17 日，项目单位取得临沂市兰山区自然资源局《关于兰山区洪沟崖社区城中村改造项目拟用地情况的复函》（临兰自然资规函〔2025〕108 号）；

2026 年 7 月 7 日，项目取得土地证，证书编号：鲁（2026）临沂市不动产权第 0039738 号；

2026 年 7 月 10 日，项目取得建设用地规划许可证，编号：地字第 3713002026YG0059683；

3.规划手续：2025 年 10 月 14 日，项目单位取得临沂市城乡规划编制研究中心兰山区分中心《关于兰山区洪沟崖社区城中村改造项目的规划说明》（临编研兰〔2025〕37 号）；

2026 年 9 月 3 日，项目取得建设工程规划许可证，编号：建字第 3713002026GG0279672；

2026 年 9 月 3 日，项目取得建设工程规划许可证，编号：建字第 3713002026GG0278629；

2026 年 9 月 3 日，项目取得建设工程规划许可证，编号：建字第 3713002026GG0277680；

2026 年 9 月 3 日，项目取得建设工程规划许可证，编号：建字第 3713002026GG0276617；

2026 年 9 月 3 日，项目取得建设工程规划许可证，编号：建字第 3713002026GG0275661；

2026 年 9 月 3 日，项目取得建设工程规划许可证，编号：建字第 3713002026GG0280614；

4.环评手续：2025 年 10 月 20 日，项目单位取得《建设项目环境影响登记表》，备案号：202537130200000413；

5.其他手续：2025 年 6 月 30 日，临沂市住房和城乡建设局、临沂市发展和改革委员会、临沂市财政局《关于公布 2025

年临沂市保障性住房、城中村改造和棚户区（城市危旧房）改造计划和项目清单的通知》（临建发〔2025〕17 号），项目纳入山东省 2025 年城中村改造计划;

2026 年 9 月 8 日，项目取得建设工程施工许可证，编号:建字第 3713022026090801O1。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目安置区建设地点位于兰山区经济开发区兴业路与聚才三路交汇处北 130 米路西，北至速堰南路，南至聚财三路，西至工业二路，东至兴业路，拆迁户数 841 户，拆迁人数 2,183 人，拆迁建筑面积 17.34 万平方米；总规划建筑面积 238,503 平方米，安置区用地面积 129.22 亩，沿洪沟两侧分为东、西两区，主要建设内容为 16-17 层住宅楼 22 栋 1,271 套，以及社区服务中心等配套服务设施，容积率 2.2。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2026 年 1 月至 2028 年 5 月。项目现场施工 1-4 号楼二层浇筑完成，17 号楼二层施工完成，5-8 号楼、11 号楼负一层施工完成。

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（2024 年本）》；

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.中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》；

7.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;

8.《建设项目投资估算编制规程》（CECA/GC1-2007）；

9.同类工程及相关工程的投资估算有关数据;

10.工程所在地的人工、材料、机械预算价格等;

11.现行工程投资估算的有关规定;

12.项目《可行性研究报告》；

13.国家、省、市的其他有关政策、规定;

14.项目单位提供的相关资料。

（二）资金筹措方案

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券方式。项

目估算总投资 144,700 万元，其中：项目单位自有资金 133,700 万元，本期拟发行专项债券 11,000 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	144,700.00	100.00%	
一、资本金	133,700.00	92.40%	
（一）自有资金	133,700.00	92.40%	
（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）	11,000.00	7.60%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	11,000.00	7.60%	
（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

项目累计投资 27,449.91 万元，全部为自有资金投入。

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金平衡测算表

表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	合计	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	23,630.73			

项目/年度	合计	2026 年	2027 年	2028 年
经营活动支出	1,368.21			
支付的各项税费				
经营活动现金净流量	22,262.52			
二、投资活动产生的现金				
建设成本支出	144,150.00	41,000.00	49,725.00	53,425.00
流动资金支出				
投资活动现金净流量	-144,150.00	-41,000.00	-49,725.00	-53,425.00
三、融资活动产生的现金				
资本金（自有资金）	133,700.00	30,000.00	50,000.00	53,700.00
专项债券	11,000.00	11,000.00		
银行借款				
流动资金	275.00			
偿还债券本金	11,000.00			
偿还银行借款本金				
偿还流动资金	275.00			
支付债券利息	2,750.00		275.00	275.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	130,950.00	41,000.00	49,725.00	53,425.00
四、期初现金				
期内现金变动	9,062.52			
五、期末现金	9,062.52			

(续)

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入		23,630.73		

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
经营活动支出		1,368.21		
支付的各项税费				
经营活动现金净流量		22,262.52		
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				
流动资金	275.00			
偿还债券本金				
偿还银行借款本金				
偿还流动资金		275.00		
支付债券利息	275.00	275.00	275.00	275.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量		-550.00	-275.00	-275.00
四、期初现金			21,712.52	21,437.52
期内现金变动		21,712.52	-275.00	-275.00
五、期末现金		21,712.52	21,437.52	21,162.52

(续)

项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入				
经营活动支出				

项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
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				
流动资金				
偿还债券本金				11,000.00
偿还银行借款本金				
偿还流动资金				
支付债券利息	275.00	275.00	275.00	275.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-275.00	-275.00	-275.00	-11,275.00
四、期初现金	21,162.52	20,887.52	20,612.52	20,337.52
期内现金变动	-275.00	-275.00	-275.00	-11,275.00
五、期末现金	20,887.52	20,612.52	20,337.52	9,062.52

注：项目运营前期现金流不足部分，由项目单位以流动资金补充。

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 11,000 万元，假设债券期限为 10 年，年利率为 2.5%测算，在债券存续期每半年支付债券

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	应付利息	还本付息合计
2026 年		11,000.00		11,000.00		
2027 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2028 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2029 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2030 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2031 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2032 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2033 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2034 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2035 年	11,000.00			11,000.00	275.00	275.00
2036 年	11,000.00		11,000.00		275.00	11,275.00
合计		11,000.00	11,000.00		2,750.00	13,750.00

（三）本息覆盖倍数

项目可用于资金平衡的息前净现金流为 22,262.52 万元，融资本息合计 13,750 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.62。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

临沂创金投资开发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，临沂创金投资开发有限公司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.流动性风险

由于社会环境、人口政策变化、宏观经济环境、法律法规调整等因素，致使相关数量及价格发生较大变化，导致预测数据与实际情况之间出现差异，从而产生收入的不确定性，进而影响项目的现金流量。

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、项目绩效情况

（一）项目概况

兰山区洪沟崖社区城中村改造项目主管单位为临沂创金投资开发有限公司，实施单位为临沂创金投资开发有限公司，本次拟发行专项债券 11,000 万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

兰山区洪沟崖社区城中村改造项目总体绩效目标为拆迁户数 841 户，拆迁人数 2,183 人，拆迁建筑面积 17.34 万平方米；总规划建筑面积 238,503 平方米，安置区用地面积 129.22 亩，沿洪沟两侧分为东、西两区，主要建设内容为 16-17 层住宅楼 22 栋 1,271 套，以及社区服务中心等配套服务设施，容

积率 2.2。

项目收益主要来源于土地出让现金流入。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 22,262.52 万元，融资本息合计为 13,750 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.62 倍。

2026 年项目绩效目标为年度内 1-4 号楼，12 号楼，15 号楼，17 号楼主体结构封顶完成。5-8 号楼，11 号楼，13 号楼，14 号楼，16 号楼主体完成 15 层，工程质量抽检合格率 100%，无质量返工事件，安全生产零责任事故。本项目的建设对保障和兰山区的社会经济发展具有重要作用，符合国家产业政策要求。项目建成后，可以完善产业园规划区道路、电力等基础设施建设，完善片区交通路网建设，方便群众生活，提升居住环境品质，对加快片区基础设施建设、改善城市形象具有重要意义。

（三）事前绩效评估内容

1.项目实施的必要性

（1）项目的建设是保障和改善民生的重大举措

城中村简易结构房屋较多，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。城中村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。实施城中村改造，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。

（2）城中村改造是完善城市功能、加快推进城镇化进程的客观要求

城中村安全隐患突出，影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。实施城中村改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，增强城市承载能力，提升城市品位；有利于优化土地资源配置和集约利用土地，加快推进城镇化进程；可以改变城市基础设施条件，完善城市功能，改善地区原先落后的环境面貌，提升文明和谐社区的创建水平。

（3）城中村改造是促进经济社会协调发展、维护社会和谐稳定的有效途径

实施城中村改造，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。通过城中村改造，能够使多数普通群众告别城中村后搬迁上楼，可以起到稳定民心的积极作用。

本项目为城中村住房改造建设，主要面向改造城中村项目

区内的中低收入拆迁居民，项目的建设符合各级建设发展规划的要求，是其精神和发展原则的具体贯彻和落实，是一项实实在在的利民工程。

总之，通过城中村改造的实施，提高了现有住房利用效率，节约利用土地资源，有利于城镇和谐发展，人民安居乐业，具有良好的经济效益和广泛的社会效益，是实现城乡经济社会的协调发展的重大举措。

因此，兰山区洪沟崖社区城中村改造项目项目非常必要、且势在必行。

2.项目实施的公益性

兰山区洪沟崖社区城中村改造项目本项目的实施将改善居民居住条件及城市环境与城市形象，增加了财税收入，提升了城市功能，同时创造更多的就业机会和营商机会，已上升为一项“民心工程”、“安民工程”、“惠民工程”，具有明显的社会效益，同时符合国家的产业政策和环保要求，因此，项目的建设是完全必要的，也是可行的。

3.项目实施的收益性

通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 22,262.52 万元，融资本息合计为 13,750 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.62 倍。

4.项目建设投资合规性

本项目符合《产业结构调整指导目录》（2024 年本）中第一类“鼓励类”第二十二款“城镇基础设施”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，分析认为本项目属于国家产业结构调整鼓励类建设项目。项目已依法完成立项备案、土地、规划、环评等关键环节的报批报建工作，各项批准文件齐全、有效。在资金筹措、招标投标、安全生产等方面均已建立完善的合规管理体系，确保项目投资建设全过程合法合规，为项目的顺利实施奠定了坚实基础。

5.项目成熟度

项目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

项目通过专项债券形式筹资 11,000 万元，剩余资金自筹解决。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，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 7.6%，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，运营期净现金流量达到 22,262.52 万元，且各年均为正值，项目资金覆盖倍数为 1.62，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。

（四）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 22,262.52 万元，融资本息合计为 13,750 万元，项目本息覆盖倍数为 1.62，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。