临沂市
高新区涧沟崖城中村改造项目
实施方案

项目单位：临沂高新置业有限公司

主管单位：临沂未来科技城开发建设集团有限公司

财政部门：临沂高新技术开发区财政金融局

2026 年 9 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

高新区涧沟崖城中村改造项目。

（二）项目单位

单位名称：临沂高新置业有限公司;

法定代表人：张永胜;

注册资本：2,000 万元人民币;

统一社会信用代码：9137130005620321O7;

注册地址：临沂高新区科技大道火炬大厦 001 号;

经营范围：房地产开发、销售；物业管理；工程造价与咨询、中介服务、工程监理；城市基础设施施工、维护；道路绿化建设；旧村改造；建筑材料销售。

（三）项目审批情况

1.立项手续：2024 年 3 月 15 日，项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2403-371371-04-01-677332，对项目总投资、建设规模、建设期限等进行备案。

2.土地手续：2019 年 7 月 15 日，项目取得坐落于临沂市高新区俄黄东路与永泰路交汇处西南角的不动产权证书（鲁〔2019〕临沂市不动产权第 0065444 号）。

3.规划手续：①2024 年 12 月 19 日，项目取得临沂高新技术产业开发区行政审批服务局颁发的《建设工程规划许可证》〔建字第 371301202400063（高）号〕；②2020 年 12

月25日，项目取得临沂市高新技术产业开发区行政审批服务局颁发的《建设工程规划许可证》〔建字第371301202000151（高）号〕；③2020年12月25日，项目取得临沂市高新技术产业开发区行政审批服务局颁发的《建设工程规划许可证》〔建字第371301202000154（高）号〕；④2020年11月27日，项目取得临沂高新技术产业开发区行政审批服务局颁发的《建设用地规划许可证》，证书编号：地字第371301202000031（高）号。

4.施工手续：①2024年12月19日，项目取得临沂高新技术产业开发区行政审批服务局颁发的《建设工程施工许可证》（371330202412190101号）；②2021年4月15日，项目取得临沂高新技术产业开发区行政审批服务局颁发的《建设工程施工许可证》（371330202104150101）；③2022年8月30日，项目取得临沂高新技术产业开发区行政审批服务局颁发的《建设工程施工许可证》（371330202208300101）。

5.其他手续：2024年12月20日，项目取得临沂高新置业有限公司出具的《不单独进行节能审查的固定资产投资项目能耗说明和节能承诺》。

（四）项目规模与主要建设内容

项目已纳入2024年山东省临沂市城中村改造计划（鲁建住字〔2024〕4号）；项目纳入计划的城中村改造套数为600套，占地面积4.70万平方米，建筑面积9.87万平方米；

项目主要建设内容：主要建设 8 栋建筑，其中 5 栋 18 层住宅楼、1 栋 21 层住宅楼、1 栋 11 层住宅楼、1 栋 17 层住宅楼、换热站、社区服务中心及地下车库等公建配套设施，其中供水管网 2.66 千米，供热管网 4.69 千米、燃气管网 3.58 千米，供电管网 20.53 千米，以及停车位 720 个，充电桩 290 个。

（五）项目建设计划及现状

本项目计划工期为 2024 年 7 月至 2027 年 12 月。目前一期 3 栋楼（安置房 264 套）已建成，剩余电力配套已建设完成，等待验收；二期 5 栋楼（安置房 422 套）主要进行装饰装修等施工，总体进度约 80%，计划于 2027 年建成。

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

本项目估算总投资 59,125 万元，其中项目单位自有资金 9,502.18 万元，本期拟发行专项债券 15,600 万元，银行融资 34,022.82 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	59,125.00	100.00%	
一、资本金	9,502.18	16.07%	
（一）自有资金	9,502.18	16.07%	
（二）专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
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）	49,622.82	83.93%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	15,600.00	26.38%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	34,022.82	57.55%	

3.项目总投资、资本金到位情况

项目累计投资 34,022.82 万元，为银行融资。

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 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	120,750.00				31,500.00
经营活动支出	38,801.85				11,435.00
支付的各项税费					
经营活动现金净流量	81,948.15				20,065.00
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	56,518.00	7,693.50	25,599.74	16,817.48	6,407.28
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-56,518.00	-7,693.50	-25,599.74	-16,817.48	-6,407.28
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	9,502.18			2,000.00	7,502.18
专项债券	15,600.00			15,600.00	
银行借款	34,022.82	7,783.00	26,239.82		

项目/年度	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
流动资金	6,000.00				
偿还债券本金	15,600.00				
偿还银行借款本金	34,022.82				11,750.00
偿还流动资金	6,000.00				
支付债券利息	3,900.00				390.00
支付银行借款利息	2,526.49	89.50	640.08	782.52	704.90
融资活动现金净流量	3,075.69	7,693.50	25,599.74	16,817.48	-5,342.72
四、期初现金					
期内现金变动	28,505.84				8,315.00
五、期末现金	28,505.84				8,315.00

(续)

项目/年度	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	14,700.00	74,550.00			
经营活动支出	5,336.33	22,030.52			
支付的各项税费					
经营活动现金净流量	9,363.67	52,519.48			
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	6,000.00				
偿还债券本金					

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
偿还银行借款本金	22,272.82				
偿还流动资金		6,000.00			
支付债券利息	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00
支付银行借款利息	309.49				
融资活动现金净流量	-16,972.31	-6,390.00	-390.00	-390.00	-390.00
四、期初现金	8,315.00	706.36	46,835.84	46,445.84	46,055.84
期内现金变动	-7,608.64	46,129.48	-390.00	-390.00	-390.00
五、期末现金	706.36	46,835.84	46,445.84	46,055.84	45,665.84

（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				
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				15,600.00
偿还银行借款本金				
偿还流动资金				
支付债券利息	390.00	390.00	390.00	390.00
支付银行借款利息				

项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
融资活动现金净流量	-390.00	-390.00	-390.00	-15,990.00
四、期初现金	45,665.84	45,275.84	44,885.84	44,495.84
期内现金变动	-390.00	-390.00	-390.00	-15,990.00
五、期末现金	45,275.84	44,885.84	44,495.84	28,505.84

（二）应付本息情况

1.专项债券

本期拟发行专项债券 15,600 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 2.50%，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		15,600.00		15,600.00		
2027 年	15,600.00			15,600.00	390.00	390.00
2028 年	15,600.00			15,600.00	390.00	390.00
2029 年	15,600.00			15,600.00	390.00	390.00
2030 年	15,600.00			15,600.00	390.00	390.00
2031 年	15,600.00			15,600.00	390.00	390.00
2032 年	15,600.00			15,600.00	390.00	390.00
2033 年	15,600.00			15,600.00	390.00	390.00
2034 年	15,600.00			15,600.00	390.00	390.00
2035 年	15,600.00			15,600.00	390.00	390.00
2036 年	15,600.00		15,600.00		390.00	15,990.00
合计		15,600.00	15,600.00		3,900.00	19,500.00

2.银行融资

项目已银行融资 34,022.82 万元（其中：2024 年 7 月银行融资 7,783 万元，年利率 2.30%；2025 年 2 月银行融资

6,572.50 万元，年利率 2.30%；2025 年 3 月银行融资 4,657.36 万元，年利率 2.30%；2025 年 4 月银行融资 12,329.14 万元，年利率 2.30%；2025 年 9 月银行融资 2,680.82 万元，年利率 2.30%），利息按季度支付，本金按照合同约定分期支付，应还本付息情况如下：

表 4 银行借款还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2024 年		7,783.00		7,783.00	89.50	89.50
2025 年	7,783.00	26,239.82		34,022.82	640.08	640.08
2026 年	34,022.82			34,022.82	782.52	782.52
2027 年	34,022.82		11,750.00	22,272.82	704.90	12,454.90
2028 年	22,272.82		22,272.82		309.49	22,582.31
合计		34,022.82	34,022.82		2,526.49	36,549.31

（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 81,948.15 万元，融资本息合计 56,049.31 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.46。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

临沂高新置业有限公司保证严格按照政府债券管理规定履行相应义务，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：供暖、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.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，如果项目建成后土地出让数量和价格距离预期差距过大，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，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

高新区涧沟崖城中村改造项目主管单位临沂未来科技城开发建设集团有限公司，项目实施单位为临沂高新置业有限公司，本期拟申请发行专项债券 15,600 万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

高新区涧沟崖城中村改造项目已纳入 2024 年山东省临沂市城中村改造计划（鲁建住字〔2024〕4 号）；项目纳入计划的城中村改造套数为 600 套，占地面积 4.70 万平方米，建筑面积 9.87 万平方米；项目主要建设内容：主要建设 8 栋建筑，其中 5 栋 18 层住宅楼、1 栋 21 层住宅楼、1 栋 11 层住宅楼、1 栋 17 层住宅楼、换热站、社区服务中心及地下车库等公建配套设施，其中供水管网 2.66 千米，供热管网 4.69 千米、燃气管网 3.58 千米，供电管网 20.53 千米，

以及停车位720个，充电桩290个。

项目收益主要来源于土地的出让收入，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息前净现金流为81,948.15万元，融资本息合计56,049.31万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.46倍。

2026年项目绩效目标设定为：项目一期3栋住宅楼具备竣工交付条件、二期5栋住宅楼进行土建工程施工。项目的建设将改善居民居住条件，增加公共设施，提升生活便利性，改善绿化、道路、排水系统，减少脏乱差现象，提升城市形象。推动城市更新，促进经济发展，推动社会和谐与公平。

（三）事前绩效评估内容

1.项目实施的必要性

（1）项目建设符合各级政府“十四五”国民经济和社会发展规划的要求

《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》在第二十九章“全面提升城市品质”第一节“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。

（2）项目建设符合《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》的要求

《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》在第三十四章全面提升城市品质中指出：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。

（3）项目建设符合《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》的要求

《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》在第二十八章“提升中心城区发展

能级”中指出：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、城中村，加快更新基础设施，让老城显韵味、换新颜。南部腾笼换鸟，重点优化产业布局，加快退城入园、退二进三，打造新旧动能转换活力新城。西部产城融合，重点加快木业、商城转型，打造产城融合、创新发展的产业新城。东部建设现代化生态新城，重点依托国家级临沂经济技术开发区、国家农业科技园区、临沂综合保税区、临空经济区、国际生态城（科创城）等功能区，打造临沂发展新的增长点。

综上，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。

2.项目实施的公益性

（1）本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。

3.项目实施的收益性

本项目建成后，项目的收益来源主要为土地出让现金流入，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还本付息金额为 81,948.15 万元，融资本息合计为 56,049.31 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.46 倍。

4.项目建设投资合规性

高新区涧沟崖城中村改造项目属于《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”，分析认为本项目属于国家产业结构调整鼓励类建设项目，符合国家相关的产业政策。

5.项目成熟度

本项目已办理立项备案、环评备案、项目用地手续以及初步设计，并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,有利于满足当地基础设施建设需求。

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 15,600 万元，剩余资金自筹、市场化融资解决。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，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 26.38%，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及应对措施

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，运营期净现金流量各年均为正值，项目资金覆盖倍数为 1.46 倍，具备较强的偿债能力。

说明项目实现自身资金平衡的可能性较大，具有较强的生存能力。

10.绩效目标合理性

高新区涧沟崖城中村改造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

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 81,948.15 万元，融资本息合计 56,049.31 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数 1.46，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行融资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。