

泰安市泰山区金星片区棚户区改造项目 实施方案

项目单位：泰安市泰山区岱庙街道金星社区居民委员会

主管部门：泰安市泰山区岱庙街道办事处

财政部门：泰安市泰山区财政局

编制时间：2026年5月

一、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：泰山区金星片区棚户区改造项目

（二）立项单位

立项单位：泰安市泰山区岱庙街道金星社区居民委员会

单位类型：居民委员会

法人代表：梁立勇

统一社会信用代码：55370902K2133868XN

地址：泰山区金星北街金星 9 号

（三）项目规划审批

2021 年 10 月，潍坊工程咨询院有限公司编制了《泰山区金星片区棚户区改造项目可行性研究报告》。

2021 年 10 月 26 日，泰安市泰山区发展和改革局出具了《关于〈泰山区金星片区棚户区改造项目可行性研究报告〉的批复》（泰山发改字[2021]96 号）。

本项目已取得鲁（2021）泰安市不动产权第 0061931 号不动产权证书和地字第 370900202100031 号建设用地规划许可证。

（四）项目规模与主要建设内容

项目改造地点位于泰安市泰山区岱庙街道办事处，南关大街以西，金星社区以东，农大北街以南，规划路以北。本次改造项目涉及 H1-02-01-01、H1-02-01-02 地块，土地性质为划拨城镇住宅用地。

泰山区金星片区棚户区改造项目涉及总拆迁土地面积 67600.34 平方米（101.4 亩），总拆迁房屋面积 9.6 万平方米，总拆迁户数 663 户，本次改造项目（H1-02-01-01、H1-02-01-02 地块）安置 328 户，剩余部分在 H1-02-02 改造地块予以安置。

泰山区金星片区棚户区改造项目安置区（H1-02-01-01、H1-02-01-02 地块）规划总用地面积 31949 平方米（47.92 亩），安置总建筑面积 115256.24 平方米，安置 328 户，安置套数 712 套，安置人口 2279 人。

其中，H1-02-01-01 地块用于建设 1#-6#住宅楼和 1#配套公建，H1-02-01-02 地块用于建设社区幼儿园。主要建设内容如下：规划总建筑面积 115256.24 平方米，地上建筑面积 74751.22 平方米[其中：住宅建筑面积 68616.53 平方米，地上公建建筑面积（1#配套公建、幼儿园及其他公共设施）6134.69 平方米]。地下建筑面积 40505.02 平方米（其中：地下储藏室 11015.97 平方米，地下车库 28322.65 平方米，配套公建地下面积 1166.4 平方米）。项目地块容积率 2.59，绿地率 37.97%，建筑密度 15.08%，停车位 751 个，地上 24 个，地下 727 个。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2021 年 10 月至 2026 年 12 月。

截至目前，项目已完成棚户区 1-5 号楼主体工程，室内外装修部分完成，正在进行 6 号楼主体、配套公建和幼儿园工程施工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、国家及省有关政策、法规 and 规定；
- 2、现行有关技术规范、规定；
- 3、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 4、国家发改委《产业结构调整指导目录》（2019 年本）；
- 5、《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）；
- 6、住房和城乡建设部《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295 号）；
- 7、财政部《关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2015〕57 号）；
- 8、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36 号）；
- 9、山东省人民政府《关于贯彻国发〔2015〕37 号文件加快推进城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的实施意见》（鲁政发〔2015〕23 号）；
- 10、山东省住房城乡建设厅等部门《关于加快棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（鲁建住字〔2015〕23 号）；
- 11、《山东省人民政府关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》（鲁政字〔2015〕286 号）；
- 12、《泰安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》；
- 13、《泰安市泰山区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》；

14、《泰安市城市总体规划（2011-2020 年）（2017 年修订）》；

15、《山东省国土资源厅、山东省财政厅关于泰安市征地地上附着物和青苗补偿标准的批复》（鲁国土资字〔2017〕357 号）；

16、《泰安市人民政府关于进一步加强城镇棚户区改造工作的意见》（泰政发〔2016〕10 号）；

17、《泰山区金星片区棚户区改造项目可行性研究报告》。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

（1）项目投入一定资本金，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 48077.02 万元，其中，项目单位自有资金 14077.02 万元，已发行专项债券 31000 万元，本期拟发行专项债券 3000 万元。

表 1：项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	48077.02	100%	
一、资本金	14077.02	29.28%	
（一）自有资金	14077.02		
（二）专项债券	0		
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			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
二、债务资金（不含用作资本金部分）	34000	70.72%	
（一）已发行专项债券	31000		
（二）本期拟发行专项债券	3000		
（三）后续拟发行专项债券	0		
（四）银行融资	0		

3. 项目总投资、资本金到位情况

截至目前，项目累计完成投资 38749 万元，其中资本金已到位 7749 万元，专项债券到位 31000 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

项目资金测算平衡情况见下表：

表 2：项目资金测算平衡表

单位：人民币万元

项目/年度	公式	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	58356.08	0	0	0	0	0	0	27780.48
经营活动支出	B	8753.41	0	0	0	0	0	0	4167.07
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	49602.67	0	0	0	0	0	0	23613.41
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	46225.7	1183.5	4167.2	17558.6	4782	2861.44	15672.96	
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-46225.7	-1183.5	-4167.2	-17558.6	-4782	-2861.44	-15672.96	0
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H	14077.02	1183.5	2167.2	1614.8	1302.2	1481.4	6327.92	
专项债券	I	34000	0	2000	16000	4000	2000	10000	
银行借款	J								
偿还债券本金	K	34000	0	0	0	0	0	0	0
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	6170.92	0	0	56.2	520.2	619.96	654.96	881.56
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	7906.1	1183.5	4167.2	17558.6	4782	2861.44	15672.96	-881.56
四、期初现金	P		0	0	0	0	0	0	0
期内现金变动	Q=D+G+O	11283.07	0	0	0	0	0	0	22731.85
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	0	0	0	22731.85

续表：

项目/年度	公式	合计	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	58356.08	0	0	0	23694.61	0	6880.99
经营活动支出	B	8753.41	0	0	0	3554.19	0	1032.15
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	49602.67	0	0	0	20140.42	0	5848.84
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	46225.7						
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-46225.7	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	14077.02						
专项债券	I	34000						
银行借款	J							
偿还债券本金	K	34000	0	2000	16000	4000	2000	10000
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	6170.92	881.56	881.56	825.36	361.36	261.6	226.6
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	7906.1	-881.56	-2881.56	-16825.36	-4361.36	-2261.6	-10226.6
四、期初现金	P		22731.85	21850.29	18968.73	2143.37	17922.43	15660.83
期内现金变动	Q=D+G+O	11283.07	-881.56	-2881.56	-16825.36	15779.06	-2261.6	-4377.76
五、期末现金	R=P+Q		21850.29	18968.73	2143.37	17922.43	15660.83	11283.07

（二）应付本息情况

本项目前期已发行专项债券 31000 万元，其中：（1）2022 年 10 月发行 2000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.81%；（2）2023 年 2 月发行 8000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.96%；（3）2023 年 4 月发行 4000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.9%；（4）2023 年 5 月发行 4000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.78%；（5）2023 年 9 月发行 4000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.78%，本批债券资金因政府统筹全部调减，未用于本项目建设；（6）2024 年 2 月发行 2700 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.52%；（7）2024 年 3 月发行 1300 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.44%；（8）2025 年 3 月发行 2000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 1.75%；（9）2026 年 1 月发行 5000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 1.74%；（10）2026 年 4 月发行 2000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 1.73%。按照债券发行要求，专项债券每年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。

本项目本期拟发行专项债券 3000 万元，假设债券发行期限为 7 年，年利率为 3.5%，按照债券发行要求，专项债券每年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。专项债券还本付息情况如下：

表 3：专项债券还本付息测算表

金额单位：人民币万元

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	0	2000	0	2000	2.81%	0	0
2023 年	2000	16000	0	18000	2.81%/2.96%/2.9%/2.78%	56.2	56.2
2024 年	18000	4000	0	22000	2.81%/2.96%/2.9%/2.78%/2.52%/2.44%	520.2	520.2

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
2025 年	22000	2000	0	24000	2.81%/2.96%/2.9%/2.78%/2.52%/2.44%/1.75%	619.96	619.96
2026 年	24000	10000	0	34000	2.81%/2.96%/2.9%/2.78%/2.52%/2.44%/1.75%/1.74%/1.73%/3.5%	654.96	654.96
2027 年	34000	0	0	34000		881.56	881.56
2028 年	34000	0	0	34000		881.56	881.56
2029 年	34000	0	2000	32000		881.56	2881.56
2030 年	32000	0	16000	16000	2.96%/2.9%/2.78%/2.52%/2.44%/1.75%/1.74%/1.73%/3.5%	825.36	16825.36
2031 年	16000	0	4000	12000	2.52%/2.44%/1.75%/1.74%/1.73%/3.5%	361.36	4361.36
2032 年	12000	0	2000	10000	1.75%/1.74%/1.73%/3.5%	261.6	2261.6
2033 年	10000	0	10000	0	1.74%/1.73%/3.5%	226.6	10226.6
合计		34000	34000			6170.92	40170.92

（三）本息覆盖倍数

本项目按预期目标增速的 80%计算土地未来收入增长情况下，可用于资金平衡的息前净现金流为 49602.67 万元，融资本息合计 40170.92 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23 倍。

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

项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量和进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同义务时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）与项目收益相关的风险

本项目还款来源主要为腾空土地的出让收入，如果土地不能按时腾空导致未能如期出让或出让价格达不到项目预期，会影响项目自身收入的实现，进而影响项目的收益。

风险控制措施：项目拆迁过程中做好组织协调工作，尽量避免与村民产生矛盾，就保障村民切身利益制定完善的方案及措施，按时完成拆迁工作，为腾空土地及土地出让做好准备。在测算项目收益时，按照谨慎性原则测算土地价格，避免夸大收益弱化成本，对项目收益保持合理预期。

六、项目绩效情况

（一）项目概况

泰山区金星片区棚户区改造项目，主管部门为泰安市泰山区岱庙街道办事处，实施单位为泰安市泰山区岱庙街道金星社区居民委员会，本次拟申请专项债券 3000 万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

本项目总体绩效目标为完成 1#-6#住宅楼、1#配套公建和社区幼儿园的建设，安置总建筑面积 115256.24 m²，安置套数 712 套，安置人口 2279 人，确保项目综合融资成本不大于 5%，融资本息覆盖倍数 ≥ 1.2 倍。

其中 2026 年绩效目标为：完成主体工程建设，完成室内外装饰装修，完成配套公建和社区幼儿园建设。

（三）事前绩效评估内容

评估工作组运用专家咨询、查阅资料、座谈论证等方式，根据《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61 号），参照《山东省省级政策和项目预算事前绩效评估工作规程》（鲁财绩〔2020〕5 号），对泰山区金星片区棚户区改造项目进行了客观评估。

1、项目实施的必要性

本项目符合政策要求，与国家及省市发展规划相关，政策相关性较强。

本项目具有现实需求，项目建成后用于回迁安置，具有明显的经济、社会效益和可持续影响，需求相关性较强。

本项目具有公共性，属于公共财政支持范围，财政投入相关性较强。

评估认为，项目具有较强的政策相关性、职能相关性、需求相关性、财政投入相关性，项目实施具有必要性。

2、项目实施的公益性

本项目专项债务收入用于公益性资本支出，项目实施为金星片区社会公共利益服务，注重片区发展长期利益。评估认为，项目实施具有公益性。

3、项目实施的收益性

本项目预期收入为土地出让收入，在预测过程中，假设所有出让地块以现有市场条件下的价格进行预测，然后根据价格变动趋势预测出让地块未来出让收入。本项目配套平衡地块共计 122.42 亩，其中：地块一面积为 12.45 亩，东至南关大街，北至金星街，西至规划路，南至规划路；地块二面积为 63.6 亩，西至南关大街，北至农大北街，东至徂徕路，南至规划路；地块三面积为 46.37 亩，西至省庄路，北至玉泉南街，东至芝田河路，南至御道大街。假设本项目配套平衡地块在 2027 年出让 63.6 亩，2031 年出让 46.37 亩，2033 年出让 12.45 亩。通过对近几年项目周边地块成交情况等进行分析，预测本项目配套平衡地块现行市场条件下土地价格为 420 万元/亩。按照现有市场条件下的价格进行测算，土地出让收入为 51416.4 万元；按照预期目标增速的 80%进行测算，土地出让收入为 58356.08 万元。评估认为，项目实施具有收益性。

4、项目投资合规性

2021 年 10 月，潍坊工程咨询院有限公司编制了《泰山区金星片区棚户区改造项目可行性研究报告》。

2021 年 10 月 26 日，泰安市泰山区发展和改革局出具了《关于〈泰山区金星片区棚户区改造项目可行性研究报告〉的批复》（泰山发改字[2021]96 号）。

评估认为，项目可研及批复已经落地，项目投资合规。

5、项目成熟度

本项目已取得鲁（2021）泰安市不动产权第 0061931 号不动产权证书和地字第 370900202100031 号建设用地规划许可证。

评估认为，本项目已开工建设，建设用地、规划等手续较为完备，项目成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 48077.02 万元，其中：工程费用 35119.04 万元，工程建设其他费用 8164.27 万元，预备费 1298.5 万元，建设期利息 3495.21 万元。融资需求额度 34000 万元，占比 70.72%；其余为项目自筹资本金，资本金额度为 14077.02 万元，占比 29.28%。该项目拟发行棚改专项债券 34000 万元，其中前期已发行 31000 万元，本期拟发行 3000 万元。评估认为，项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位可能性较高。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目建成后，项目运营收入主要为土地出让收入，通过对项目收入来源、成本和项目收益进行充分论证，预测结果较为合理。评估认为，项目收入、成本、收益预测较为合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资 48077.02 万元，拟发行专项债券 34000 万元，本次拟发行专项债券 3000 万元用于本项目建设。本项目投向正确，债券资金需求符合实际，预算测算比较合理。评估认为，项目债券资金需求较为合理。

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

本项目计划通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，以配套平衡地块出让收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行；本项目对可能存在的风险进行了分析和评估，并对预期风险设定

了可行、有效的应对措施，偿债风险基本可控。

（2）项目偿债风险点

本项目对可能存在的风险进行了全面分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施。评估认为，本项目对偿债风险的认识较为全面，项目具有偿债计划，偿债计划比较切实可行，偿债风险比较可控。

10、绩效目标合理性

（1）绩效目标明确性

项目单位泰安市泰山区岱庙街道金星社区居民委员会会同主管部门泰安市泰山区岱庙街道办事处按照要求设定了项目绩效目标，同时将绩效目标进行了细化、量化。评估认为，本项目绩效目标设定较为明确，绩效目标和指标设置与项目相关。

（2）绩效目标合理性

本项目绩效目标与项目预计解决问题相匹配，与现实需求相匹配，具有一定的前瞻性和挑战性，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。评估认为，绩效目标设置合理。

（四）评估结论

泰山区金星片区棚户区改造项目收益 49602.67 万元，项目债券本息合计 40170.92 万元，本息覆盖倍数为 1.23 倍，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。