

临沂市
罗庄区朱陈东社区城中村改造项目
实施方案

项目单位：临沂市罗庄区罗兴城市发展投资有限公司

主管单位：山东兴罗投资控股有限公司

财政部门：临沂市罗庄区财政局

2026 年 9 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

罗庄区朱陈东社区城中村改造项目。

（二）项目单位

单位名称：临沂市罗庄区罗兴城市发展投资有限公司；

法定代表人：庞海滨；

注册资本：10,000 万元人民币；

统一社会信用代码：91371311MACB0HUF9P；

注册地址：山东省临沂市罗庄区盛庄街道名嘉城市广场
F1 号楼 405；

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；商业综合体管理服务；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；规划设计管理；土地使用权租赁；对外承包工程；园区管理服务；信息技术咨询服务；土石方工程施工；建筑材料销售；物业管理；非居住房地产租赁；停车场服务；会议及展览服务；创业空间服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；广告发布；广告设计、代理；项目策划与公关服务；咨询策划服务；餐饮管理；电动汽车充电基础设施运营；集贸市场管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；货物进出口；住房租赁；电线、电缆经营；企业管理；贸易经纪。许可项目：房地产开发经营；建设工程设计；建筑劳务分包；施工专业作业；建设工程施工；

水利工程建设监理；城市生活垃圾经营性服务；建筑物拆除作业（爆破作业除外）。

（三）项目审批情况

1.立项手续：2024 年 11 月 22 日，项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2411-371311-04-01-588928，对项目总投资、建设规模、建设期限等进行备案；

2.土地手续：2025 年 2 月 27 日，项目取得位于罗庄区罗九路与龙潭路交汇处东北角的国有建设用地使用权（鲁〔2025〕临沂市不动产权第 0010828 号）；

3.规划手续：2025 年 4 月 10 日，项目取得临沂市城乡规划编制中心罗庄分中心《关于“罗庄区朱陈东社区城中村改造项目”规划的意见》（城规罗分函〔2025〕2 号）；

4.环评手续：2025 年 4 月 11 日，项目取得《建设项目环境影响登记表》（备案号 202537131100000043）；

5.其他手续：2025 年 4 月 10 日，项目取得临沂市罗庄区行政审批服务局颁发的《阶段开工意见书》（罗审服项目建字 20250410 号），工程符合施工条件，准予施工。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于临沂市罗庄区罗庄街道项目改造地块分为两块：其中北地块东至罗八路，南至龙潭路绿化带西至罗九路，北邻朱陈东村用地、盛泰花园小区用地、阳光学府用地；南地块东至蟠龙庄居民区，西至蟠龙庄居民区，北至宝泉路，

南至蓝天驾校。

还建安置地块东至罗八路，南至龙潭路绿化带，西至罗九路，北邻朱陈东村用地、盛泰花园小区用地、阳光学府用地。规划总用地面积约 130.77 亩，总建筑面积约 25 万平方米，其中地上建筑面积约 17.50 万平方米，地下建筑面积约 7.50 万平方米；规划建设内容有住宅楼、商业、配套工建、幼儿园、换热站及相关配套设施等（其中包括安置住宅楼 13 栋，规划安置套数 776 套，用于安置朱陈东社区居民）。

（五）项目建设计划及现状

本项目计划工期为 2025 年 6 月至 2028 年 9 月，该项目已完成 7 栋楼的主体封顶、二次结构及墙体砌筑相关工作，完成的面积数约 5 万平方米。

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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 115,430.70 万元，其中：项目单位自有资金 54,630.70 万元，已发行专项债券 50,800 万元，本期拟发行专项债券 10,000 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	115,430.70	100.00%	
一、资本金	54,630.70	47.33%	
（一）自有资金	54,630.70	47.33%	
（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）	60,800.00	52.67%	
（一）已发行专项债券	50,800.00	44.01%	
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	8.66%	
（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 50,800 万元，为已发行专项债券 50,800 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

表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	131,625.12				
经营活动支出	40,281.16				
支付的各项税费					
经营活动现金净流量	91,343.96				
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	112,388.70	20,800.00	59,346.00	18,806.00	13,436.70
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-112,388.70	-20,800.00	-59,346.00	-18,806.00	-13,436.70
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	54,630.70		20,000.00	20,000.00	14,630.70

项目/年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
专项债券	60,800.00	20,800.00	40,000.00		
银行借款					
流动资金	3,000.00				
偿还债券本金	60,800.00				
偿还银行借款本金					
偿还流动资金	3,000.00				
支付债券利息	11,940.00		654.00	1,194.00	1,194.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	42,690.70	20,800.00	59,346.00	18,806.00	13,436.70
四、期初现金					
期内现金变动	21,645.96				
五、期末现金	21,645.96				

(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			131,625.12	
经营活动支出			40,281.16	
支付的各项税费				
经营活动现金净流量			91,343.96	
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	1,500.00	1,500.00		
偿还债券本金				
偿还银行借款本金				
偿还流动资金			3,000.00	
支付债券利息	1,194.00	1,194.00	1,194.00	1,194.00

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	306.00	306.00	-4,194.00	-1,194.00
四、期初现金		306.00	612.00	87,761.96
期内现金变动	306.00	306.00	87,149.96	-1,194.00
五、期末现金	306.00	612.00	87,761.96	86,567.96

(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			20,800.00	40,000.00
偿还银行借款本金				
偿还流动资金				
支付债券利息	1,194.00	1,194.00	1,194.00	540.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-1,194.00	-1,194.00	-21,994.00	-40,540.00
四、期初现金	86,567.96	85,373.96	84,179.96	62,185.96
期内现金变动	-1,194.00	-1,194.00	-21,994.00	-40,540.00
五、期末现金	85,373.96	84,179.96	62,185.96	21,645.96

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

本项目已发行专项债券 50,800 万元（其中：2025 年 7 月发行专项债券 20,800 万元，期限 10 年，利率 1.75%；2026 年 1 月发行专项债券 5,000 万元，期限 10 年，利率 2%；2026 年 1 月发行专项债券 25,000 万元，期限 10 年，利率 1.92%），本期拟发行专项债券 10,000 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
2025 年		20,800.00		20,800.00		
2026 年	20,800.00	40,000.00		60,800.00	654.00	654.00
2027 年	60,800.00			60,800.00	1,194.00	1,194.00
2028 年	60,800.00			60,800.00	1,194.00	1,194.00
2029 年	60,800.00			60,800.00	1,194.00	1,194.00
2030 年	60,800.00			60,800.00	1,194.00	1,194.00
2031 年	60,800.00			60,800.00	1,194.00	1,194.00
2032 年	60,800.00			60,800.00	1,194.00	1,194.00
2033 年	60,800.00			60,800.00	1,194.00	1,194.00
2034 年	60,800.00			60,800.00	1,194.00	1,194.00
2035 年	60,800.00		20,800.00	40,000.00	1,194.00	21,994.00
2036 年	40,000.00		40,000.00		540.00	40,540.00
合计		60,800.00	60,800.00		11,940.00	72,740.00

（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 91,343.96 万元，融资本息合计 72,740 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

临沂市罗庄区罗兴城市发展投资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

罗庄区朱陈东社区城中村改造项目主管单位山东兴罗投资控股有限公司，项目实施单位为临沂市罗庄区罗兴城市发展投资有限公司，本期拟申请发行专项债券 10,000 万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

罗庄区朱陈东社区城中村改造项目已列入山东省 2025 年城中村改造计划，列入改造计划 776 套，占地面积 130.77 亩，其中一期工程占地面积 86.65 亩，新建 12 栋 17 层住宅楼，新建物业服务中心、养老服务中心、幼儿园、换热站等配套用房；新建地下车库；新建储藏室；新建道路 1.37 公里，供热管网 2.80 公里，供气管网 1.40 公里，供水管网 2.50 公里，污水管网 2 公里。

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 91,343.96 万元，融资本息合计 72,740 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26 倍。

2026 年项目绩效目标设定为：计划完成门窗、外墙保温、室内抹灰及地面等装饰装修工程，消防及水电工程安装施工，室外管网及景观绿化工程等，计划后续投资约 11,000 万元。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）满足区域发展，实现土地资源集约利用

城市化以及随之而来的现代化城市是人类社会生产力发展到较高水平的产物。伴随着社会进步和城市的发展，人

们对居住条件和环境等各方面的需求和理念也在不断发生变化。而随着城中村周边区域随着城市化进展快速发展，新建小区、配套设施与老旧小区的居住、生活条件形成了鲜明对比，需要通过城中村建设，实现补短板、强基础、提品质、惠民生这一目标，打造宜居、宜业、绿色、韧性、智慧、人文的新型社区环境。

随着城市化进程的加快，城市人口数量的增加，城市人均建设用地将越来越紧张，城市规划也在随着城市规模的扩大而调整。近年来，罗庄区发展迅速，大项目不断落地，依托罗庄工业雄厚，潜力巨大；市场发达，繁荣兴旺；环境优美，乐学乐养的基础优势。罗庄区正在大力引进新项目、新投资。项目的落地需要更多的土地资源。该项目所在片区属于罗庄区的中心发展位置，该片区规划居住用地和商业用地。本项目通过对城中村进行改造，可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片改造城中村既可以盘活土地资源存量，又能最大限度提高出让收益、显化土地价值。

（2）城中村改造可提升区域形象和管理水平

项目位于罗庄区罗庄街道，是罗庄区产业、生活配套较为完善的区域。项目周边配套较为齐全：周边学校配套齐全。交通便利，邻近多个公交站。周边有物多美购物中心等市场、大型超市，距离罗欣工业园区较近。此外也配套了部分娱乐设施。产业、生活、城市共同配套发展，初步建成了城市发展的基础形态。但城中村当前的建设风貌，与周边环境建设

并不匹配。城中村普遍缺乏规划或规划执行不力、管理不严，从而导致建设布局零乱，具体表现在建设混乱与违法建设两方面。村民们大量杂乱地建设房屋，无序建设使土地利用效益低下，土地收益大量流失，而且临时建筑和违法违章搭建严重影响着市容市貌，同时也使得使居住环境的进一步恶化。

通过城中村改造，首先解决城中村脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，可以加快基础设施建设步伐，改变基础设施条件，完善区域功能，提升区域周边建设品位。同时，通过城中村改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。通过安置房的建设改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，可以加快基础设施建设步伐，改变基础设施条件，完善区域功能，提升区域周边建设品位。这一举措不仅涉及到城市规划和民生改善，更是社会公平和谐、提升城市管理水平的体现。安置房建设背后的意义远不止于简单的建筑更新换代。它关乎到数千万家庭的生活质量，关乎到城市的面貌，更关乎到社会的稳定与发展。城中村改造项目可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌，实现城市发展和管理水平的提高。

（3）城中村改造可以促进民生发展

朱陈东社区，地处临沂市罗庄区，当前周边地区已经成为区域经济建设发展的优质区域，商业、工业、居民区等配

套发展，建筑林立，虽然政府已经在周边完善建设基础设施，尽可能的方便居民的生产生活，但村庄内部房屋、道路以及配套设施条件较差，与全区定位不相匹配，拉低城市整体形象。本项目进行城中村改造建设，一方面，通过本项目建设完善配套设施，改善村民的居住环境、医疗保障、教育保障、生活保障、交通出行和就业等问题，建设宜居宜业新家园；另一方面通过环境提升、改善也助力区域经济和建设发展，并为罗庄区的长远发展奠定基础。

立足民生，城中村改造可以补足公共服务和基础设施缺口，消除城中村安全隐患，提升城中村公共空间品质，鼓励通过综合整治的方式改善人们的居住生活环境。对于建筑覆盖率过高的城中村，通过局部拆建的方式增加广场、绿地等公共空间。同时提高住房保障能力，为原有城市中的农村居民提供一定规模的低成本、高品质的居住空间，促进社会和谐发展。

城中村改造后，居住条件和环境品质将得到改善，村民能享受更高质量的教育、更完善的商业与医疗等配套以及物业服务，更好地融入城市生活。

2.项目实施的公益性

（1）项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

本项目采用新的建筑设计理念，极具时代感的住宅项目。建成后不仅可以改善当地城市面貌，而且还可以改善居民居住条件，为当地居民生活提供方便，可满足被拆迁农民

对住房的需求，促进社会和谐发展。

项目的兴建，可向农民提供各种户型的住宅，可使农民居住环境得到较大的改善，而且对提升峰峰矿区城市品位，建设现代化城市，将起到积极的推动作用，对提高人们的精神文化生活水平、居民生活水平和生活质量具有积极的影响。因此，社会效益是最佳的。

（2）项目对所在地区不同利益群体的影响

项目的建设能够带动附近第三产业的发展，第三产业是劳动密集型产业，项目能够一定程度上增加附近居民的就业机会，促进当地经济的繁荣和发展。建筑行业是劳动密集型行业，并且具有很高的上游产业带动作用。项目上马后，会带动该区域建筑、建材、装饰装修、家居服务等一系列产业的发展，这对推动峰峰矿区的国民经济、缓解就业压力、维护社会安定及增加居民收入都有着积极的作用。

（3）项目对当地基础设施、社会服务容量和城市化进程等的影响

通过城中村社区的改造和发展，引起原住的村民生活方式的转变，使城市居住区呈现规模化、集中化、社区化、资源共享与生活私密结合的方向发展。项目具有一定规模，项目建成后会占用一定的基础设施，包括道路、供电、给排水等设施，同时也促进当地城市基础设施的建设，给附近居民带来了相应的服务和便利，优化该区域的城市布局，加快项目区域经济的发展。

（4）项目对就业的影响

本项目具有一定的投资规模，主要是建筑施工，建筑业是劳动和资源密集型产业，上游产业带动能力很强。建设过程中需要大量的产业工人，增加了大量的就业机会，尤其是农民工及本地村民，提高农民的收入，改善农民的生活质量，调节社会收入再分配，这也是和谐社会发展的重要方面。

总之，项目的建设将进一步完善基础设施，提升人居环境质量，促进城镇化水平的提高，进而为社会主义城乡建设做出贡献。

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 91,343.96 万元，融资本息合计为 72,740 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.26 倍。

4.项目建设的投资合规性

（1）本项目的建设符合国家各级政府经济社会发展规划

《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》中提出：“推进以人为核心的新型城镇化。实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市和小城镇协调发展。

有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给”、“要转变城市发展方式。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》中提出：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。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。

《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》中提出提升中心城区发展能级任务：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。老城提升，重点抓好城中村、棚户区、老旧小区改造，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。

（2）符合国家及地方产业结构政策

罗庄区朱陈东社区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。

近两年来，城中村改造多次被中央重要会议提及。城中村改造的推进，关乎民生福祉，也有助于促进经济社会发展。2023 年 7 月 21 日，《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》在国务院常务会议上审议通过。中共中央政治局 7 月 24 日召开会议指出，积极推动城中村改造。城市实现了快速发展，但城市的城中村可以说是经济社会发展的薄弱环节。城中村作为存量房源地，是很多城市外来建设者等新市民、青年人奋斗的第一个落脚点。城中村布局凌

乱、房屋破旧密集、公共服务缺失、环境卫生条件相对较差，与光鲜亮丽的城市核心区域形成较大反差。2023 年自然资源部印发《关于开展低效用地再开发试点工作的通知》，为落实在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的有关要求，聚焦盘活利用存量土地，提高土地利用效率，在北京市等 43 个城市开展低效用地再开发试点，探索创新政策举措，完善激励约束机制。以城中村和低效工业用地改造为重点，推动各类低效用地再开发，推动城乡发展从增量依赖向存量挖潜转变。这项试点将有助于城中村改造布局更合理、结构更优化、功能更完善、设施更完备。

为进一步提升城市品质，推动城市高质量发展，临沂市人民政府印发《关于开展临沂中心城区城市更新的实施意见》。实施范围为临沂中心城区（包括兰山区、罗庄区、罗庄区、临沂高新技术产业开发区、临沂经济技术开发区），城中村改造是《意见》中的五类任务之一。按照《意见》要求，城中村改造以完善功能、疏解人口、改善环境为重点，优化空间结构、转换集体建设用地性质、系统改造提升基础设施和公共服务设施，统筹推进强弱电下地，增加文化场馆、学校、医院、农贸市场等。开展城市标准社区试点，多出精品和亮点，少留遗憾。结合历史文化特色，各区每年至少建设一处城市综合公园或主题文化公园（连续三年），配建文化设施、体育设施、农贸市场、停车场、环卫设施等。

临沂市把罗庄作为临沂市新旧动能转换的示范区，引领

全市加快绿色低碳高质量发展。罗庄区正在举全区之力，大力实施“盘活土地资源、激活民间投资、突破大好项目”三大攻坚战，着力打造“一区三城”，即临沂中央产业创新区和科创智造之城、产城融合之城、乐学乐养之城，建设“富强精美现代化新罗庄”。

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 60,800 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 52.67%，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 1.26 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

罗庄区朱陈东社区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 91,343.96 万元，融资本息合计 72,740 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数 1.26，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。