

泰安市泰山区冯家庄城中村改造项目 实施方案

项目单位：山东省泰安市泰山区上高街道桑家疃村村民
委员会

主管部门：泰安市泰山区上高街道办事处

财政部门：泰安市泰山区财政局

编制时间：2026年9月

一、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：冯家庄城中村改造项目

（二）立项单位

立项单位：山东省泰安市泰山区上高街道桑家疃村村民委员会

单位类型：村民委员会

法人代表：冯洪录

统一社会信用代码：54370902K21338719A

地址：泰安市泰山区上高街道桑家疃村

（三）项目规划审批

本项目已完成山东省建设项目备案登记，项目代码为：2212-370902-04-01-402339。

2022年11月，京延工程咨询服务有限公司编制了《山东省泰安市泰山区上高街道桑家疃村村民委员会冯家庄城中村改造项目可行性研究报告》。

本项目已取得鲁(2024)泰安市不动产权第0026475号不动产权证书、鲁(2024)泰安市不动产权第0026476号不动产权证书，地字第370900202400018号建设用地规划许可证、地字第370900202400019号建设用地规划许可证，建字第370900202400131号、建字第370900202400132号、建字第370900202400133号、建字第370900202400134号、建字第370900202400135号、建字第370900202400136号、建字第

370900202400137 号、建字第 370900202400138 号、建字第 370900202400139 号、建字第 370900202400140 号、建字第 370900202400141 号建设工程规划许可证和 370900202411040101、370900202411040201 号建筑工程施工许可证。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目建设地点位于山东省泰安市泰山区上高街道桑家疃村，唐王街以南，明堂河以东地块。

项目分两个地块进行建设，地块占地面积分别为 28856 m²和 29912 m²；项目地上总建筑面积 77468.58 m²，其中，住宅总面积 73593.6 m²，回迁村集体公建、服务性公建及规划配套设施合计 3874.98 m²；地下总建筑面积 41781.8 m²，其中，地下储藏室面积 12265.6 m²，地下人防工程面积 5636.2 m²以及地下车位面积 23880 m²；配套绿化、硬化、水电气暖等公用工程。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2024 年 11 月至 2027 年 12 月。

截至目前，地块一基础筏板施工已全部完成，1#、2#、5#、6#回迁楼施工至正负零节点，剩余回迁楼正推进车库施工，地块二 10 栋回迁楼已实现全部封顶，正在进行室外回填施工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1. 《建设项目可行性研究与经济评价手册》；
2. 《产业结构调整指导目录（2019 年本）》（2021 年修改）；

3. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
4. 《山东省建设用地控制标准》（2019年版）；
5. 《山东省人民政府办公厅关于推进城镇低效用地再开发的意见》（鲁政办字〔2020〕32号）；
6. 《泰安市人民政府办公室关于推进城镇低效用地再开发的实施意见》（泰政办字〔2020〕44号）；
7. 《泰安市人民政府关于加快泰城城中村改造的补充意见》（泰政发〔2008〕31号）；
8. 《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》；
9. 《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》；
10. 《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》；
11. 《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》；
12. 《泰安市城乡一体空间发展战略规划》；
13. 《泰安市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
14. 《山东省泰安市泰山区上高街道桑家疃村村民委员会冯家庄城中村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 63888 万元，其中，项目单位自有资金 33888 万元，前期已发行专项债券 4000 万元，本期拟发行专项债券 6000 万元，后续拟发行专项债券 20000 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	63888	100%	
一、资本金	33888	53.04%	
（一）自有资金	33888		
（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			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	30000	46.96%	
（一）已发行专项债券	4000		
（二）本期拟发行专项债券	6000		
（三）后续拟发行专项债券	20000		
（四）银行融资	0		

3. 项目总投资、资本金到位情况

截至目前，项目累计完成投资约 8500 万元，其中资本金投入 4500 万元，专项债券投入 4000 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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	87634.52	0	0	0	0	13196.6	19039.33	55398.59
经营活动支出	B	13145.18	0	0	0	0	1979.49	2855.9	8309.79
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	74489.34	0	0	0	0	11217.11	16183.43	47088.8
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	63140.6	441	2178	14964.2	45557.4			
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-63140.6	-441	-2178	-14964.2	-45557.4	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H	33888	441	2178	5000	26269			
专项债券	I	30000	0	0	10000	20000			
银行借款	J								
偿还债券本金	K	30000	0	0	0	0	0	0	0
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	11116	0	0	35.8	711.6	1111.6	1111.6	1111.6
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	22772	441	2178	14964.2	45557.4	-1111.6	-1111.6	-1111.6
四、期初现金	P		0	0	0	0	0	10105.51	25177.34
期内现金变动	Q=D+G+O	34120.74	0	0	0	0	10105.51	15071.83	45977.2
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	0	10105.51	25177.34	71154.54

续表:

项目/年度	公式	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	87634.52	0	0	0	0	0	0	0
经营活动支出	B	13145.18	0	0	0	0	0	0	0
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	74489.34	0	0	0	0	0	0	0
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	63140.6							
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-63140.6	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H	33888							
专项债券	I	30000							
银行借款	J								
偿还债券本金	K	30000	0	0	0	0	0	10000	20000
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	1111.6	1111.6	1111.6	1111.6	1111.6	1111.6	1075.8	400
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	22772	-1111.6	-1111.6	-1111.6	-1111.6	-1111.6	-11075.8	-20400
四、期初现金	P		71154.54	70042.94	68931.34	67819.74	66708.14	65596.54	54520.74
期内现金变动	Q=D+G+O	34120.74	-1111.6	-1111.6	-1111.6	-1111.6	-1111.6	-11075.8	-20400
五、期末现金	R=P+Q		70042.94	68931.34	67819.74	66708.14	65596.54	54520.74	34120.74

（二）应付本息情况

本项目前期已发行专项债券 4000 万元，全部为 2026 年 6 月发行，发行期限为 10 年，年利率为 1.79%，按照债券发行要求，专项债券每半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 6000 万元，假设债券发行期限为 10 年，年利率为 4%，按照债券发行要求，专项债券每半年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。

本项目后续拟发行专项债券 20000 万元，全部为 2027 年上半年发行。假设债券发行期限为 10 年，年利率为 4%，按照债券发行要求，专项债券每半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：

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
2026 年	0	10000	0	10000	1.79%/4%	35.8	35.8
2027 年	10000	20000	0	30000	1.79%/4%	711.6	711.6
2028 年	30000	0	0	30000	1.79%/4%	1111.6	1111.6
2029 年	30000	0	0	30000	1.79%/4%	1111.6	1111.6
2030 年	30000	0	0	30000	1.79%/4%	1111.6	1111.6
2031 年	30000	0	0	30000	1.79%/4%	1111.6	1111.6
2032 年	30000	0	0	30000	1.79%/4%	1111.6	1111.6
2033 年	30000	0	0	30000	1.79%/4%	1111.6	1111.6
2034 年	30000	0	0	30000	1.79%/4%	1111.6	1111.6
2035 年	30000	0	0	30000	1.79%/4%	1111.6	1111.6

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
2036 年	30000	0	10000	20000	1.79%/4%	1075.8	11075.8
2037 年	20000	0	20000	0	4%	400	20400
合计		30000	30000			11116	41116

（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 74489.34 万元，融资本息合计 41116 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.81 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

冯家庄城中村改造项目，主管部门为泰安市泰山区上高街道办事处，实施单位为山东省泰安市泰山区上高街道桑家疃村村民委员会，本次拟申请专项债券 6000 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建设地上总建筑面积 77468.58 m²，地下总建筑面积 41781.8 m²，配套绿化、硬化、水电气暖等公用工程；确保项目综合融资成本不超过 5%，融资本息覆盖倍数 ≥ 1.2 倍。

其中 2026 年绩效目标为：完成项目回迁住宅楼工程施工的 80%。

（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），对冯家庄城中村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、需求相关性及财政投入相关性，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，项目实施为冯家庄公共利益服务，注重区域发展长期利益。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 218.52 亩，均为规划居住用地，位于明堂河以东，唐王街以南。假设本项目配套平衡地块在 2028 年出让 34.86 亩，2029 年出让 48.36 亩，2030 年出让 135.3 亩。通过对近几年项目周边地块成交情况进行统计分析，预测本项目配套居住用地按现行市场条件下土地价格为 350 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 76482 万元；按照预期目标增速的 80%进行测算，土地出让收入为 87634.52 万元。

评估认为，项目实施具有收益性。

4、项目投资合规性

本项目已完成山东省建设项目备案登记，项目代码为：2212-370902-04-01-402339。

2022 年 11 月，京延工程咨询服务有限公司编制了《山东省泰安市泰山区上高街道桑家疃村村民委员会冯家庄城中村改造项目可行性研究报告》。

评估认为，项目已完成可研及备案登记，项目投资合规。

5、项目成熟度

本项目已取得鲁（2024）泰安市不动产权第 0026475 号不动产权证书、鲁（2024）泰安市不动产权第 0026476 号不动产权证书，地字第 370900202400018 号建设用地规划许可证、地字第 370900202400019 号建设用地规划许可证，建字第 370900202400131 号、建字第 370900202400132 号、建字第 370900202400133 号、建字第 370900202400134 号、建字第 370900202400135 号、建字第 370900202400136 号、建字第 370900202400137 号、建字第 370900202400138 号、建字第 370900202400139 号、建字第 370900202400140 号、建字第 370900202400141 号建设工程规划许可证和 370900202411040101、370900202411040201 号建筑工程施工许可证。

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 63888 万元，融资需求额度 30000 万元，占比 46.96%；其余为项目自筹资本金，资本金额度为 33888 万元，占比 53.04%。该项目拟发行专项债券 30000 万元，其中前期已发行 4000 万元，本期拟发行 6000 万元，后续拟发行 20000 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 63888 万元，拟发行专项债券 30000 万元，本次拟发行专项债券 6000 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，并以腾空土地及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。评估认为，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行。

（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

项目单位山东省泰安市泰山区上高街道桑家疃村村民委员会会同主管部门泰安市泰山区上高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

冯家庄城中村改造项目收益 74489.34 万元,融资本息合计 41116 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.81 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。