泰安市新泰市新甫街道东西周村棚户区改造工程二期(西周印象项目)

实 施 方 案

项目单位：新泰市弘润房地产开发有限公司

主管部门：新泰市新甫街道办事处

财政部门：新泰市财政局

2026 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

新泰市新甫街道东西周村棚户区改造工程二期（西周印象项目）。

（二）立项单位

项目立项单位：新泰市弘润房地产开发有限公司。

新泰市弘润房地产开发有限公司隶属于新泰市新甫街道办事处，公司成立于2020年7月，注册地位于新泰市青云街道滨湖新区榆山路28号，法定代表人史永强。经营范围主要是房地产开发经营。

（三）项目规划审批

2018年，省住房和城乡建设厅、发展改革委、财政厅、自然资源厅联合下发《关于公布2018年棚户区改造第三批调整项目的通知》（鲁建住字〔2018〕25号），将该项目列入2018年度棚户区改造计划。

2023年2月20日，项目在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案登记，项目代码：2302-370982-04-05-176765。

2023年3月2日，项目取得新泰市行政审批服务局《建设用地规划许可证》，证书编号：地字第370982202300006号。

2023年3月27日，项目取得新泰市自然资源和规划局《中

华人民共和国不动产权证书》，证书编号：鲁（2023)新泰市不动产权第0009335号，使用权面积24,582㎡。

2023年10月30日，项目取得新泰市行政审批服务局《建设工程规划许可证》，证书编号：建字第370982202300101号。

2024年4月11日，项目取得新泰市行政审批服务局《建筑工程施工许可证》，证书编号为：370982202404110101。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于新泰市新甫街道东西周村，东至东西周村土地，西至发展大道，南至东西周村路，北至山南路。二期总投资21,914万元，总用地面积24,582平方米，拟规划建设1栋6层住宅楼、8栋7层住宅楼、2栋8层住宅楼、2栋配套公建。总建筑面积36,658.16平方米，其中住宅面积27,349.82、储藏室2,990.08平方米、配套商业房156.12平方米、配套用房2,683.29平方米、地下车库3,478.85平方米。

项目结建人防面积2,786.94平方米，防护等级核6常6防化丙级。项目居住户数284户，地下停车位51个，综合容积率1.285，建筑密度20.6%，绿地率为35.02%。项目配套设施主要包括室外给水、排水、污水、供暖、燃气管道、配电设施、小区内硬化、绿化等设施。其中室外配套基础设施需敷设给水管道3,500米、敷设污水管网1,000米、敷设供暖管网2,000米，敷

设燃气管道1,200米;安装箱式变压器一套、敷设电缆5,000米,电信电缆5,000米;硬化道路7,370平方米、绿化面积8,610平方米、院墙360米、安装监控设施1套、照明设施100套;配套基础设施估算投资1,450万元。

(五)项目建设计划及现状

项目预计工期两年半,计划为2024年4月至2026年12月。截至目前,项目建设进度已达80%左右,预计2026年12月底前竣工验收并交付使用。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一)编制依据

1、工程费用编制依据

(1)国务院《政府投资条例》;

(2)住建部《建设工程工程量清单计价规范(GB50500-2013)》;

(3)《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);

(4)《投资项目经济咨询评估指南》;

(5)《山东省建设工程工程费用组成及计算规则(2022版)》;

(6)《山东省建筑工程消耗量定额(SD01-31-2016)》;

(7)《山东省市政工程消耗量定额(SDA2-31-2016)》;

(8)《山东省安装工程消耗量定额(SDA2-31-2016)》;

（9）《山东省建筑工程量计算规则（2016）》；

（10）《山东省安装工程量计算规则（2016）》；

（11）《山东省建设工程概算定额（2018）》；

（12）《山东省建筑工程价目表（2020年）》；

（13）《山东省安装工程价目表（2020年）》；

（14）《山东省建设工程施工机械、仪器仪表台班单价表》；

（15）现行建筑工程投资估算的其他相关规定；

（16）泰安地区建筑材料现行市场价格；

（17）周边地区类似工程造价行情；

（18）项目单位提供的其他有关基础资料。

2、工程建设其他费取费依据和计费标准

（1）项目建设管理费：根据财政部《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号），并结合实际市场行情计取；

（2）工程监理费：根据国家发改委、建设部《建设工程监理及相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号），山东省建设监理协会《山东省建设工程监理服务酬金计取规则（暂行）》（鲁建监协〔2015〕19号），并结合实际市场行情计取；

（3）工程勘察设计费：参照原国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号），并结合实际市场行情计取；

（4）场地准备及临时设施费：依据《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）相关规定，按工程费用0.5%计算；

（5）工程保险费：依据《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）相关规定，按工程费用的0.3%计算；

（6）招标代理服务费：依据《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）的规定计取；

（7）建筑垃圾处理费：依据泰安市物价局《关于公布泰安市建筑垃圾处理费有关问题的通知》（泰价费发〔2004〕169号）的规定计取；

（8）预备费：按第1、2部分建设费用之和的5%估算。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

一是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；

二是申请发行政府专项债券向社会筹资。

2、建设资金来源

本项目估算总投资21,914.00万元，其中：建筑工程费10,761.70万元，配套设施建设费3,623.00万元，工程建设其他费用3,604.00万元，土地费3,687.30万元，基本预备费238.00万元。项目总投资中，项目单位通过申请中央预算内资金等途径

自筹资金19,214万元，申请发行地方政府专项债券资金2,700万元，拟于本期发行完毕。

表1： 项目资金来源情况

（单位：万元）

资金来源	金 额	占比%	备 注
估算总投资	**21,914.00**	**100.00%**	
一、资本金	**19,214.00**	**87.68%**	
（一）自有资金	19,214.00	87.68%	
（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）	**2,700.00**	**12.32%**	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	2,700.00	12.32%	
（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

截至目前，项目资本金已到位17,500万元，项目建设进度已达80%左右，预计2026年12月底前竣工验收并交付使用。

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： 项目资金测算平衡表

（单位：万元）

项目/年度	合 计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	-										
经营活动现金流入	**6,537.86**						1,295.04	1,295.04	1,295.04	1,326.36	1,326.36
经营活动支出	**57.59**						11.50	11.50	11.50	11.55	11.55
支付的各项税费	**653.79**						129.50	129.50	129.50	132.64	132.64
经营活动现金净流量	**5,826.48**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,154.04	1,154.04	1,154.04	1,182.18	1,182.18
二、投资活动产生的现金	-										
建设成本支出	**21,536.00**	5,050.00	12,215.00	4,271.00							
流动资金支出	**0.00**										
投资活动现金净流量	**-21,536.0**	-5,050.0	-12,215.0	-4,271.0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	-										
资本金（自有资金）	**19,214.00**	5,500.00	12,000.00	1,714.00							
专项债券	**2,700.00**			2,700.00							
银行借款	**0.00**										
偿还债券本金	**2,700.00**										2,700.00
偿还银行借款本金	**0.00**										
支付债券利息	**378.00**				54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
支付银行借款利息	**0.00**										
融资活动现金净流量	**18,836.00**	5,500.00	12,000.00	4,414.00	-54.00	-54.00	-54.00	-54.00	-54.00	-54.00	-2,754.0
四、期初现金	-		**450.00**	**235.00**	**378.00**	**324.00**	**270.00**	**1,370.04**	**2,470.08**	**3,570.12**	**4,698.30**
期内现金变动	**3,126.48**	450.00	-215.00	143.00	-54.00	-54.00	1,100.04	1,100.04	1,100.04	1,128.18	-1,571.8
五、期末现金	-	**450.00**	**235.00**	**378.00**	**324.00**	**270.00**	**1,370.04**	**2,470.08**	**3,570.12**	**4,698.30**	**3,126.48**

（二）应付本息情况

本项目计划申请发行专项债券资金2,700万元，其中本期申请发行专项债券2,700万元，债券期限7年，参照近期债券市场发行利率，假设年利率为2.00%。专项债券存续期内，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

各年度专项债券还本付息情况如下：

表3：　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	融资利率	应付利息	还本付息合计
合计		**2,700**	**2,700**			**378.00**	**3,078.00**
2026年		2,700		2,700	2.00%		**0.00**
2027年	2,700			2,700	2.00%	54.00	**54.00**
2028年	2,700			2,700	2.00%	54.00	**54.00**
2029年	2,700			2,700	2.00%	54.00	**54.00**
2030年	2,700			2,700	2.00%	54.00	**54.00**
2031年	2,700			2,700	2.00%	54.00	**54.00**
2032年	2,700			2,700	2.00%	54.00	**54.00**
2033年	2,700		2,700	0	2.00%	54.00	**2,754.00**

（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5,826.48万元，

融资本息合计3,078.00万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.89。

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

1、安全事故风险：在工程施工过程中若突发安全事故，会对施工人员造成伤害，对周边环境和人员、财产造成巨大损失。

2、土地出让风险：项目预测在正常市场环境下的合理价格，且假设未来几年当地土地市场将保持平稳，相关地块可以按照计划出让。但市场环境变化难以预料，相关土地出让存在较大不确定性。

（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

可知，项目对于相关土地出让收入非常敏感。如果土地市场发生较大变化，难以在预期时间内以合理价格进行出让，也将对项目未来发展带来一定风险。

2、运营成本增加风险：项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的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、抢险救灾及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

东西周村是新泰市新甫街道重点村庄之一，社区居民的住房沿用几千年的传统模式，所建房屋缺乏统一规划，现村庄建设杂乱，街道弯曲，宽窄不齐，村内脏、乱、差现象普遍存在，房屋是沿用旧模式，占地面积大，平面布局不够合理，质量不高，功能不全。由于近几年居民收入越来越多，对生活水平的需求也越来越高，再加上近年来，年轻人结婚分户比较多，居民迫切希望改善居住生活环境。为了满足居民的这一需求，村委会积极响应各级政府号召，为落实新泰市人民政府《关于加快推进新型农村社区建设的意见》（新政发[2010]57号）文件精神，为全面加快社会主义新型农村社区建设的进程，改善社区面貌，提高居民的生活水平，新泰市奕珑置业有限公司在多方认真考察、论证、充

分征求全体村民和全体党员意见的基础上，决定实施新型农村社区建设新泰市新甫街道东西周村棚户区改造工程（奕珑西周城E地块一期）。

项目主管部门为新甫街道居委会，实施单位为新泰市弘润房地产开发有限公司。项目估算总投资21,914万元，申请发行专项债券资金规模2,700万元，用于新泰市新甫街道东西周村棚户区改造工程二期（西周印象项目）项目建设，债券年限为7年。

（二）项目绩效目标

1、项目总体绩效目标：建成住宅面积27,349.82平方米、储藏室2,990.08平方米、配套商业房156.12平方米、配套用房2,683.29平方米、地下车库3,478.85平方米。项目结建人防面积2,786.94平方米。

2、2026年项目绩效目标：在前期建设基础上，确保按期建成完工并顺利交付使用。

（三）评估内容

1、项目实施的必要性

东西周村未安置的住宅多为平房住宅，许多房屋破旧，斑裂严重，安全性能低，有的房屋因常年失修而倒塌许多，多居住中老年人，生产、生活十分不便，公共卫生条件、环境实施条件较差，为此居民迫切要求改善居住条件，提高居民的生活水平。本

项目实施后，可以使东西周村的部分住户实施迁入小区居住，改善居民居住环境。使居民的居住环境、生产、生活发生根本的转变，为丰富居民的业余文化生活，增强全民身体素质和两个文明建设及社区经济又好又快的发展打下良好的基础。置业意识是古往今来中国文化观念的组成部分，已经重新泛起，并将成为全社会占主导地位的消费观念。全社会小康后的家庭消费将首先集中在居住条件的改善方面。整个社区人口较多，再加上青云街道办事处外来人员也较多，而且私营、民营企业以后也会不断增加，收入水平也不断增加，会使得该地房地产较为活跃，有利于新项目的马上开工。

该项目的实施，进一步集节约利用土地，全面改善群众的生产、生活条件和环境，使居民的组织形式、生产方式和生活方式向更有利于城市化管理、市场化经营和社区化居住的方向转变，优化城市空间布局，加快城市化进程，促进经济和社会全面发展。本项目的建设是按照建设现代化山水园林城市和社会主义城镇化建设的要求，坚持高起点、高标准、高档次，依据改造范围内的控制性详细规划及市规划局提出的规划设计条件进行的，它的实施可以有效地缓解居民对住房的要求，有利于促进东西周村经济的发展，改善居民的居住条件，提高了居民的生活品味。

2、项目实施的公益性

棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。实施棚户区改造的根本目的是改善群众的居住条件，兼顾完善城市功能、改善城市环境。2008年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。通过改造各类棚户区有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

3、项目实施的收益性

棚户区改造按照“政府主导、市场运作”的原则实施。政府除了鼓励地方实行财政补贴、税费减免、土地出让收益返还等优惠政策外，还允许在改造项目里，配套建设一定比例商业服务设施和商品住房，支持让渡部分政府收益，吸引开发企业参与棚户区改造。

4、项目建设投资合规性

2018年，将该项目被省住房和城乡建设厅、发展改革委、财政厅、自然资源厅列入2018年度棚户区改造计划；2023年2月，项目在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案登记，项目代

码：2302-370982-04-05-176765；2023年3月，项目取得《建设用地规划许可证》，证书编号：地字第370982202300006号；2023年3月，项目取得《中华人民共和国不动产权证书》，证书编号：鲁(2023)新泰市不动产权第0009335号，使用权面积24,582㎡；2023年10月，项目取得《建设工程规划许可证》，证书编号：建字第370982202300101号；2024年4月，项目取得《建筑工程施工许可证》，证书编号为：370982202404110101。该项目建设投资符合相关政策要求，各项审批手续齐全。

5、项目成熟度

项目前期审批手续均已齐备，并于2024年4月正式开工建设，项目预计工期32个月。截至目前，项目资本金已到位17,500万元，项目建设进度已达80%左右，预计2026年12月底前竣工验收并交付使用。项目建设、管理成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

该项目总投资21,914万元，资金来源主要为企业自筹，拟通过发行专项债券2,700万元，其他资金通过自筹解决。通过前述分析的该项目的必要性、公益性等特征，相关资金应及时到位，确保项目按时完成并投入使用。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

通过前述分析可知，在对于租赁费、物业费等相关收入的估

计基本在合理范围内，相关收益实现的可能性较大。发债期内项目新增运营成本主要为工资及福利费、修理费、管理费等其他费用等，并对以前各项成本的预测方法进行了详细说明。综上，项目各项收入、成本及收益预测较为合理，符合要求。

8、债券资金需求合理性

本项目本次拟发行2700万元，根据《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）等文件要求，债券资金需求合理，符合相关比例要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据项目融资计划并参照前期已发行债券相关情况，该债券计划每半年付息一次，到期一次还本付息，偿债资金来源主要为储藏室销售、车位销售、房屋租赁、物业收入，项目偿债计划具有可行性。需要注意的是，其中物业费收入较为稳定且明确。

10、绩效目标合理性

本项目各项绩效目标完全按照项目实际情况进行设置，符合项目实际情况，目标合理，指标值清晰明确，可操作性强，可保证各绩效目标得以实现，确保项目效益充分发挥。

（四）评估结论

新泰市新甫街道东西周村棚户区改造工程二期（西周印象项

目），可用于资金平衡的息前净现金流为5,826.48万元，融资本息合计3,078.00万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.89，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。该项目的实施，进一步集节约利用土地，全面改善群众的生产、生活条件和环境，使居民的组织形式、生产方式和生活方式向更有利于城市化管理、市场化经营和社区化居住的方向转变，优化城市空间布局，加快城市化进程，促进经济和社会全面发展。但该项目在施工组织管理、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，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。