2026年山东省政府专项债券（七十八期）

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）

收益与融资平衡专项评价报告

山东安明会计师事务所

2026年10月

我们接受委托，对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）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》及相关部门提供的资料，由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、项目单位提供的其他相关资料为基础，编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；

（四）预测期内预测的各项收入能够顺利执行，收入均在正常范围内变动；

（五）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（六）预测期内不会受到重大或有负债不利影响；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目基本情况

（一）项目情况简介

1、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）。

2、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。

3、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。

4、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。

5、项目建设期限

项目预计工期两年半，计划为2024年4月至2026年12月。

（二）投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资21,914万元，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%	

资金来源	金 额	占比%	备 注
（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			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

项目位于新泰市新甫街道东西周村，地处城区经济繁荣地带，项目预期收益来源主要包括：街区经营业户管理费和物业服务收入、沿街商铺租赁收入、公用停车位租赁收入、共享充电桩服务费收入、电梯和户外广告收入等。

1、经营业户管理费和物业服务费收入

新泰市新甫街道东西周村棚户区改造后，将规划设置196个商铺、1685个便民服务摊点，并为经营业户提供专业化优质物业管理服务，按月收取市场管理费和物业服务费。参照近年来市场

管理费、物业服务费收取标准，假设本项目市场管理和物业服务费分别按照商铺 20 元/户天、摊点 2 元/户天收取，并假设收费标准每 3 年提高 10%。

2、沿街商铺租赁收入

新泰市新甫街道东西周村棚户区改造后，将规划建设沿街商铺 6520 ㎡，通过市场化社会招商，采取整体出租或分区块出租模式获得稳定持续的租金收入。参照新泰市目前沿街商铺出租率、租金价格等市场行情，假设本项目沿街商铺租金标准为 2.10 元/㎡天，并假设租金标准每 5 年提高 10%。

3、公用停车位租赁收入

项目拟对东西周村公共停车场进行更新提升，配套建设 420 个地上公用停车位，出租给街区居民、经营业户使用。参照新泰市目前同类街区公用停车位出租率、租金价格等市场行情，假设本项目公用停车位租金标准为 100 元/个月，并假设租金标准每 3 年提高 10%。

4、共享充电桩服务费收入

项目计划配套建设 5 个公用机动车快速充电站，共有共享充电桩 35 个，对外提供电动汽车快充服务，在收取电费基础上加收一定额度的服务费。参照新泰市目前同类社区共享充电桩使用率、服务费价格等市场行情，假设本项目共享充电桩服务费净收

益为 600 元/个月，并假设服务费标准每 3 年增长 10%。

表 2：项目运营收入估算情况

（单位：万元）

收益项目		合 计	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
合 计		**6,537.86**	**1,295.04**	**1,295.04**	**1,295.04**	**1,326.36**	**1,326.36**
商户物业管理收入	户 数	1,881	1,881	1,881	1,881	1,881	1,881
	标 准（元/户天）	20/2.0	20/2.0	20/2.0	22/2.2	22/2.2	22/2.2
	年物业管理收入	**266.09**	**266.09**	**266.09**	**266.09**	**266.09**	**266.09**
沿街商铺租赁收入	面 积（㎡）	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520
	价 格（元/㎡天）	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10
	年租赁收入	**499.76**	**499.76**	**499.76**	**499.76**	**499.76**	**499.76**
公用停车位租赁收入	数 量（个）	420	420	420	420	420	420
	价 格（元/个年）	1,200	1,200	1,200	1,320	1,320	1,320
	年租赁收入	**50.40**	**50.40**	**50.40**	**55.44**	**55.44**	**55.44**
共享充电桩服务费收入	数 量（个）	35	35	35	35	35	35
	价 格（元/个月）	600	600	600	660	660	660
	年服务费收入	**25.20**	**25.20**	**25.20**	**27.72**	**27.72**	**27.72**
电梯广告位拍卖收入	数 量（个）	60	60	60	60	60	60
	价 格（元/个年）	3,600	3,600	3,600	3,960	3,960	3,960
	年广告收入	**21.60**	**21.60**	**21.60**	**23.76**	**23.76**	**23.76**
街区户外广告费收入	街区数量（个）	6	6	6	6	6	6
	价 格（万元/个年）	72.00	72.00	72.00	75.60	75.60	75.60
	年广告收入	**432.00**	**432.00**	**432.00**	**453.60**	**453.60**	**453.60**

5、广告费收入

（1）电梯广告位拍卖收入

11 栋居民楼共设置 60 部公用电梯，电梯内壁挂广告位对外公开招商。参照新泰市目前同类街区电梯广告位招商行情，假设本项目电梯广告位拍卖价格为 300 元/个月，并假设租金标准每 3 年提高 10%。

（2）街区户外广告费收入

东西周村内路灯灯杆广告牌、道路两旁广告灯箱、楼体围墙广告位等，均对外公开招商。参照新泰市目前同类街区户外广告费拍卖行情，假设本项目户外广告费收入预计为 6 万元/区月，并假设广告费收入每 3 年提高 5%。

（二）项目运营成本预测

本项目运营成本费用，主要包括街区物业服务人员工资费用，以及日常物业管理服务杂项支出。

1、物业服务人员工资福利费

项目需要聘用保安、保洁等物业服务人员 4 人，假设年工资费用 2.5 万元/人，并假设每 5 年提高 5%。

2、其他杂项费用

街区、农贸市场物业服务杂项支出。参照泰山区同类社区费用支出情况，假设每年约为 1.5 万元，并假设每 3 年提高 3%。

此外，物业服务费、沿街商铺租金、广告费、停车费、充电

桩服务费等收入应缴税金，暂按当年收入的10%计提测算。

专项债券持续期内，项目各年度费用支出预测情况如下：

表3：项目费用支出估算情况

（单位：万元）

年度	支出合计	物业服务人员工资			其他杂项支出	应缴税费
		人数	年工资标准	工资支出		
合计	**711.38**	**4**	**2.50**	**50.00**	**7.59**	**653.79**
2029年	**141.00**	4	2.50	**10.00**	**1.50**	**129.50**
2030年	**141.00**	4	2.50	**10.00**	**1.50**	**129.50**
2031年	**141.00**	4	2.50	**10.00**	**1.50**	**129.50**
2032年	**144.18**	4	2.50	**10.00**	**1.55**	**132.64**
2033年	**144.18**	4	2.50	**10.00**	**1.55**	**132.64**

（三）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 4：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**

（四）项目资金平衡测算表

表 5：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**

（五）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。

表 6：　项目本息覆盖倍数表

（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本 金	利 息	本息合计	
本次发行债券	2,700.00	378.00	**3,078.00**	**5,826.48**
已发行债券			**0.00**	
后续拟发行债券			**0.00**	
银行贷款			**0.00**	
融资合计	**2,700.00**	**378.00**	**3,078.00**	
覆盖倍数	**1.89**			

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期

间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

山东安明会计师事务所

（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026 年 10 月 19 日

统一社会信用代码

91370103MAD2MNQ435

营业执照

（副本） 2-1

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　山东安明会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　刘雅琪

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；信息技术咨询服务；商务代理代办服务；薪酬管理服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；资产评估；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

出资额　叁佰万元整

成立日期　2023 年 10 月 31 日

主要经营场所　山东省济南市槐荫区腊山街道绿地国际花都商业区6号楼1713

登记机关　济南市槐荫区行政审批服务局

2023 年 11 月 28 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0018924

会计师事务所
执业证书

名　　称：山东安明会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：刘雅琪

主任会计师：

经营场所：山东省济南市槐荫区腊山街道绿地国际花都商业区6号楼1713

组织形式：普通合伙

执业证书编号：37010132

批准执业文号：鲁财会〔2023〕74号

批准执业日期：2023年12月21日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：山东省财政厅

二〇二三 年 十二 月 二十一 日

中华人民共和国财政部制