泰安市泰山区灵山片区城中村改造项目

实施方案

项目单位：山东隆源置业有限公司

主管部门：泰安市泰山区财源街道办事处

财政部门：泰安市泰山区财政局

编制时间：2026年10月

一、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：泰安市泰山区灵山片区城中村改造项目

（二）立项单位

立项单位：山东隆源置业有限公司

统一社会信用代码：91370902MAD9E36X10

注册资本：30000万人民币

单位类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

地址：山东省泰安市泰山区财源街道财源大街120号

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修。（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：工业设计服务；土地整治服务；商业综合体管理服务；园林绿化工程施工；工程管理服务；住宅水电安装维护服务；非居住房地产租赁；土石方工程施工；酒店管理；园区管理服务；土地使用权租赁；建筑工程用机械销售；市场营销策划；门窗销售；住房租赁；物业管理；房地产经纪；建筑材料销售；物业服务评估；集贸市场管理服务；柜台、摊位出租；房地产评估；建筑工程机械与设备租赁；建筑装饰材料销售；房地产咨询；对外承包工程；以自有资金从事投资活动；家具销售；家具安装和维修服务；搪瓷制品销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；日用百货销售；建筑陶瓷制品销售；日用陶瓷制品销售；软木制品销售；自有资金投资的资产管理服务。（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）

（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：2310-370902-04-01-682438。

本项目已取得鲁（2024）泰安市不动产权第0019969号、鲁（2025）泰安市不动产权第0002194号不动产权证书，地字第370900202400013号、地字第3709002025YG0007533号建设用地规划许可证，建字第370900202400076号、建字第370900202400077号、建字第370900202400078号、建字第370900202400079号、建字第370900202400080号、建字第370900202400081号、建字第3709002025GG0056550号、建字第3709002025GG0055565号、建字第3709002025GG0057516号建设工程规划许可证和370900202409050101号、370900202505300101号建筑工程施工许可证。

本项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202037090200000332、202037090200000331。

（四）项目规模与主要建设内容

项目建设17栋回迁住宅楼、2栋配套公建、2个换热站以及配套停车位、道路、绿地等。项目总占地面积49533平方米，总建筑面积144414.5平方米，其中地上建筑面积94631.19平方米，地下建筑面积49783.31平方米。设计住宅830套，项目建成后全部用于回迁安置。

项目由两宗地块组成，各地块建设指标如下：

（1）地块一主要建设14栋11层住宅楼、1栋3层配套公建楼、南大门、换热站、垃圾收集点，同时建设配套储藏室、停车位、道路、绿地等。本地块占地面积40611平方米，总建筑面积116288.4平方米、计容

建筑面积 114014.87 平方米，其中：地上建筑面积 77359.27 平方米、计容建筑面积 75085.74 平方米，地下建筑面积 38929.13 平方米。

地上建筑面积中：住宅建筑面积 75367.55 平方米、计容建筑面积 73106.3 平方米，配套公建楼建筑面积 1406.64 平方米，7#、8#住宅楼一层配套公建建筑面积 416.82 平方米、计容建筑面积 404.54 平方米，换热站建筑面积 124.39 平方米，南大门建筑面积 31.62 平方米，生活垃圾收集点建筑面积 12.25 平方米。地下建筑面积中：地下车库建筑面积 24763.3 平方米，住宅储藏室建筑面积 14165.83 平方米。

本地块地上容积率 1.85、地下容积率 0.96、绿地率 31.17%、建筑密度 18.78%，设计停车位 694 个（全部为地下，住宅停车位 675 个、配套车位 19 个），本地块设计住宅 665 套，建成后全部用于回迁。

（2）地块二主要建设 3 栋 11 层住宅楼、1 栋 2 层配套公建楼、换热站、垃圾收集点，同时建设配套储藏室、停车位、道路、绿地等。本地块占地面积 8922 平方米，总建筑面积 28126.1 平方米，其中：地上建筑面积 17271.92 平方米、计容建筑面积 16771.68 平方米，地下建筑面积 10854.18 平方米。

地上建筑面积中：住宅建筑面积 16572.92 平方米、计容建筑面积 16174.28 平方米，配套公建楼建筑面积 585.15 平方米，换热站建筑面积 101.6 平方米，生活垃圾收集点建筑面积 12.25 平方米。地下建筑面积中：地下车库建筑面积 7817.58 平方米，住宅储藏室建筑面积 3036.6 平方米。

本地块地上容积率 1.88、地下容积率 1.22、绿地率 30.04%、建筑密度 20.63%，设计停车位 198 个（全部为地下，住宅停车位 198 个），本地块设计住宅 165 套，建成后全部用于回迁。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为2024年6月至2026年12月。

截至目前，地块一施工完成已交付；地块二已完成主体建设，正在进行二次结构施工。

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、法规和规定；

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、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（2020年）；

6、《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》；

7、《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》；

8、《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》；

9、《中共中央办公厅国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》（2025年5月2日）；

10、《关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知》（建办城

〔2021〕50号）；

11、《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）；

12、《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》（建科〔2023〕30号）；

13、《中共山东省委办公厅山东省人民政府办公厅关于持续推进城市更新行动的实施意见》；

14、《泰安市国土空间总体规划（2021-2035年）》；

15、《泰安市城市品质提升三年行动实施方案》；

16、《泰安市泰山区灵山片区城中村改造项目资金申请报告》。

（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。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

2.资金来源

本项目估算总投资79362.81万元,其中,项目单位自有资金18562.81万元，申请银行贷款融资20000万元，前期已发行专项债券37300万元，本期拟发行专项债券3500万元。

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	79362.81	100%	
一、资本金	18562.81	23.39%	
（一）自有资金	18562.81		
（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）	60800	76.61%	
（一）已发行专项债券	37300		
（二）本期拟发行专项债券	3500		
（三）后续拟发行专项债券	0		
（四）银行融资	20000		

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 50500 万元，其中资本金 9500 万元，专项债券 21000 万元，银行贷款 20000 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	113948.15	0	0	0	21840	0	0	0
经营活动支出	B	11394.81	0	0	0	2184	0	0	0
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	102553.34	0	0	0	19656	0	0	0
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	77426.525	25700	2918	48808.525				
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-77426.525	-25700	-2918	-48808.525	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H	18562.81	7700	1800	9062.81				
专项债券	I	40800	0	0	40800				
银行借款	J	20000	18000	2000	0				
偿还债券本金	K	40800	0	0	0	0	0	0	0
偿还银行借款本金	L	20000	0	0	0	0	0	0	0
支付债券利息	M	7902.7	0	0	74.285	790.27	790.27	790.27	790.27
支付银行借款利息	N	9800	0	882	980	980	980	980	980
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	860.11	25700	2918	48808.525	-1770.27	-1770.27	-1770.27	-1770.27
四、期初现金	P		0	0	0	0	17885.73	16115.46	14345.19
期内现金变动	Q=D+G+O	25986.93	0	0	0	17885.73	-1770.27	-1770.27	-1770.27
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	17885.73	16115.46	14345.19	12574.92

续表：

项目/年度	公式	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	113948.15	0	0	0	24104.32	0	68003.83
经营活动支出	B	11394.81	0	0	0	2410.43	0	6800.38
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	102553.34	0	0	0	21693.89	0	61203.45
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	77426.525						
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-77426.525	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	18562.81						
专项债券	I	40800						
银行借款	J	20000						
偿还债券本金	K	40800	0	0	0	0	0	40800
偿还银行借款本金	L	20000	0	0	0	18000	2000	0
支付债券利息	M	7902.7	790.27	790.27	790.27	790.27	790.27	715.985
支付银行借款利息	N	9800	980	980	980	980	98	0
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	860.11	-1770.27	-1770.27	-1770.27	-19770.27	-2888.27	-41515.985
四、期初现金	P		12574.92	10804.65	9034.38	7264.11	9187.73	6299.46
期内现金变动	Q=D+G+O	25986.93	-1770.27	-1770.27	-1770.27	1923.62	-2888.27	19687.47
五、期末现金	R=P+Q		10804.65	9034.38	7264.11	9187.73	6299.46	25986.93

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目前期已发行专项债券37300万元，其中：（1）2026年6月发行8300万元，发行期限为10年，年利率为1.79%；（2）2026年9月10日发行13000万元，发行期限为10年，年利率为1.73%；（3）2026年9月28日发行16000万元，发行期限为10年，年利率为1.73%。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3500万元，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。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	40800	0	40800	1.79%/1.73%/4%	74.285	74.285
2027年	40800	0	0	40800	1.79%/1.73%/4%	790.27	790.27
2028年	40800	0	0	40800	1.79%/1.73%/4%	790.27	790.27
2029年	40800	0	0	40800	1.79%/1.73%/4%	790.27	790.27
2030年	40800	0	0	40800	1.79%/1.73%/4%	790.27	790.27
2031年	40800	0	0	40800	1.79%/1.73%/4%	790.27	790.27
2032年	40800	0	0	40800	1.79%/1.73%/4%	790.27	790.27
2033年	40800	0	0	40800	1.79%/1.73%/4%	790.27	790.27
2034年	40800	0	0	40800	1.79%/1.73%/4%	790.27	790.27
2035年	40800	0	0	40800	1.79%/1.73%/4%	790.27	790.27
2036年	40800	0	40800	0	1.79%/1.73%/4%	715.985	41515.985
合计		40800	40800			7902.7	48702.7

2、银行借款

本项目通过银行借款20000万元，其中2024年借款18000万元，2025年借款2000万元。假设银行借款期限为10年，年利率为4.9%，每年付一次借款利息，到期一次性偿还本金。银行借款还本付息情况如下：

表4：银行借款还本付息测算表

金额单位：人民币万元

借款存续期	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
2024年	0	18000	0	18000	4.9%	0	0
2025年	18000	2000	0	20000	4.9%	882	882
2026年	20000	0	0	20000	4.9%	980	980
2027年	20000	0	0	20000	4.9%	980	980
2028年	20000	0	0	20000	4.9%	980	980
2029年	20000	0	0	20000	4.9%	980	980
2030年	20000	0	0	20000	4.9%	980	980
2031年	20000	0	0	20000	4.9%	980	980
2032年	20000	0	0	20000	4.9%	980	980
2033年	20000	0	0	20000	4.9%	980	980
2034年	20000	0	18000	2000	4.9%	980	18980
2035年	2000	0	2000	0	4.9%	98	2098
合计		20000	20000			9800	29800

（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102553.34万元，融资本息合计78502.7万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.31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

泰安市泰山区灵山片区城中村改造项目，主管部门为泰安市泰山区财源街道办事处，实施单位为山东隆源置业有限公司，本次拟申请专项债券3500万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

本项目总体绩效目标为完成建设17栋回迁住宅楼、2栋配套公建、2个换热站以及配套停车位、道路、绿地等，确保项目综合融资成本不大于5%，融资本息覆盖倍数大于1.2倍。

其中2026年绩效目标为：基本完成项目总体建设施工。

（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），对泰安市泰山区灵山片区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，项目实施为灵山片区公共利益服务，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 219.25 亩，均为规划居住用地，其中地块一 52 亩，位于明堂路以西，天烛峰路以东，碧霞湖大街以北；地块二 46.35 亩，地块三 76.2 亩，地块四 44.7 亩，三宗土地均位于博阳路以东，御道大街以北。地块一已出让，成交价格为 420 万元/亩，假设本项目在 2027 年取得地块一的土地出让收益，2034 年出让地块二，2036 年出让地块三、地块四。通过对近几年项目周边地块成交情况等进行统计分析，预测本项目配套地块二、地块三、地块四按现行市场条件下土地价格为 380 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 85395 万元；按照预期目标增速的 80%进行测算，土地出让收入为 113948.15 万元。

评估认为，项目实施具有收益性。

4、项目建设投资合规性

本项目已完成山东省建设项目备案登记，项目代码为：2310-370902-04-01-682438。

评估认为，项目已完成备案登记，项目建设投资合规。

5、项目成熟度

本项目已取得鲁（2024）泰安市不动产权第0019969号、鲁（2025）泰安市不动产权第0002194号不动产权证书，地字第370900202400013号、地字第3709002025YG0007533号建设用地规划许可证，建字第370900202400076号、建字第370900202400077号、建字第370900202400078号、建字第370900202400079号、建字第370900202400080号、建字第370900202400081号、建字第3709002025GG0056550号、建字第3709002025GG0055565号、建字第3709002025GG0057516号建设工程规划许可证和370900202409050101号、370900202505300101号建筑工程施工许可证。

本项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202037090200000332、202037090200000331。

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79362.81万元，融资需求额度60800万元，占比76.61%；其余为项目自筹资本金，资本金额度为18562.81万元，占比23.39%。该项目通过银行贷款融资20000万元，拟发行专项债券40800万元，其中前期已发行37300万元，本期拟发行3500万元。

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 79362.81 万元，拟发行专项债券 40800 万元，本次拟发行专项债券 3500 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

项目单位山东隆源置业有限公司会同主管部门泰安市泰山区财源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

泰安市泰山区灵山片区城中村改造项目收益102553.34万元，融资本息合计78502.7万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.31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。