

罗庄区朱张桥东北村、连泉庄村城中村改造项目 实施方案

项目单位：临沂罗开建设工程有限公司

主管单位：临沂市罗庄区国有资产管理服务中心

财政部门：临沂罗庄区财政局

2025 年 11 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

罗庄区朱张桥东北村、连泉庄村城中村改造项目。

（二）项目单位

单位名称：临沂罗开建设工程有限公司；

法定代表人：孙偕虎；

统一社会信用代码：91371311MA3PH0W36P；

注册资本：1,000 万人民币；

单位地址：山东省临沂市罗庄区付庄街道沂册路与南涑河交汇处路南房德科创园 1 号楼 423 室；

经营范围：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营。
一般项目：建筑材料销售；建筑装饰材料销售；房地产评估；
房地产经纪；房地产咨询；非居住房地产租赁。

（三）项目审批情况

1.改造计划：2025 年 6 月 30 日，临沂市住房和城乡建设局、临沂市发展和改革委员会、临沂市财政局出具的《关于公布 2025 年临沂市保障性住房、城中村改造和棚户区（城市危旧房）改造计划和项目清单的通知》（临建发〔2025〕17 号）；

2.立项手续：2024 年 2 月 7 日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2024-371311-04-01-437037，对项目总投资、建设规模、建设期限等进行备案；

3.土地手续：2024 年 9 月 30 日，取得临沂市自然资源规划局颁发位于临沂罗庄区罗六路与叶家岭路（规划）交汇处东南角的国有建设用地土地使用权，不动产权证书（鲁〔2024〕临沂市不动产权第 0117363 号）。

4.规划手续：（1）建设工程规划许可证：2024 年 11 月 8 日，取得临沂市行政审批服务局颁发的罗庄区朱张桥东北村、连泉庄村城中村改造项目建设工程规划许可证（建字第 371311202400056 号、建字第 371311202400057 号、建字第 371311202400058 号、建字第 371311202400059 号、建字第 371311202400060 号）；（2）建设用地规划许可证：2024 年 10 月 8 日，取得临沂市行政审批服务局颁发的罗庄区朱张桥东北村、连泉庄村城中村改造项目的建设用地规划许可证（地字第 371311202400009 号）；（3）建设工程施工许可证：2025 年 4 月 17 日，取得临沂市罗庄区行政审批服务局颁发的罗庄区朱张桥东北村、连泉庄村城中村改造项目的建筑工程施工许可证（371311202504170101 号）。

5.环评手续：2024 年 11 月 20 日，取得建设项目环境影响登记表，备案号：202437131100000169。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于罗庄街道朱张桥东北村、连泉庄村，通达路以西、小清河路以南、南环路以北、罗六路以东，地处罗庄街道中心区域。项目已列入山东省 2024 年城中村改造计划，纳入计划 598 套，占地 64.33 亩，总建筑面积 111,250.30 平方

米。主要新建 11 栋小高住宅楼，建筑面积 74,088.59 平方米；物业服务中心、换热站、消防控制室等配套设施，建筑面积 1,840.73 平方米，新建地下车库面积 22,726.98 平方米，新建储藏室面积 12,594 平方米；小区内道路、供热、供气、供水、污水管网等配套设施。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为2024年11月至2027年12月。

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（2019 版）》；
- 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

本项目估算总投资 70,000 万元。项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券,其中,项目单位自有资金 30,000 万元,已发行专项债券 11,800 万元,本期拟发行专项债券 15,500 万元,后续拟发行专项债券 12,700 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	70,000.00	100.00%	
一、资本金	30,000.00	42.86%	
(一) 自有资金	30,000.00	42.86%	
(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			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
二、债务资金（不含用作资本金部分）	40,000.00	57.14%	
（一）已发行专项债券	11,800.00	16.86%	
（二）本期拟发行专项债券	15,500.00	22.14%	
（三）后续拟发行专项债券	12,700.00	18.14%	
（四）银行融资			

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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	88,920.00				
经营活动支出	26,513.13				
支付的各项税费					
经营活动现金净流量	62,406.87				
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	68,269.67	5,000.00	37,300.00	21,914.21	4,055.46
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-68,269.67	-5,000.00	-37,300.00	-21,914.21	-4,055.46
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	30,000.00	5,000.00	10,000.00	10,000.00	5,000.00
专项债券	40,000.00		27,300.00	12,700.00	
银行借款					
流动资金					
偿还债券本金	40,000.00				
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	9,445.40			785.79	944.54
支付银行借款利息					

项目/年度	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
融资活动现金净流量	33,413.35	5,000.00	37,300.00	21,914.21	4,055.46
四、期初现金					
期内现金变动	14,691.80				
五、期末现金	14,691.80				

(续)

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	88,920.00				
经营活动支出	26,513.13				
支付的各项税费					
经营活动现金净流量	62,406.87				
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					
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	944.54	944.54	944.54	944.54	944.54
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-944.54	-944.54	-944.54	-944.54	-944.54
四、期初现金		61,462.33	60,517.79	59,573.25	58,628.71
期内现金变动	61,462.33	-944.54	-944.54	-944.54	-944.54

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
五、期末现金	61,462.33	60,517.79	59,573.25	58,628.71	57,684.17

(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			27,300.00	12,700.00
偿还银行借款本金				
偿还流动资金				
支付债券利息	944.54	944.54	944.54	158.75
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-944.54	-944.54	-28,244.54	-12,858.75
四、期初现金	57,684.17	56,739.63	55,795.09	27,550.55
期内现金变动	-944.54	-944.54	-28,244.54	-12,858.75
五、期末现金	56,739.63	55,795.09	27,550.55	14,691.80

(二) 专项债券应付本息情况

本项目已发行专项债券 11,800 万元，债券期限 10 年，年利率 2.03%，本期拟发行专项债券 15,500 万元，假设债券期限为 10 年，年利率为 2.50%。后续拟发行专项债券 12,700 万元，假设债券期限为 10 年，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		27,300.00		27,300.00		
2026 年	27,300.00	12,700.00		40,000.00	785.79	785.79
2027 年	40,000.00			40,000.00	944.54	944.54
2028 年	40,000.00			40,000.00	944.54	944.54
2029 年	40,000.00			40,000.00	944.54	944.54
2030 年	40,000.00			40,000.00	944.54	944.54
2031 年	40,000.00			40,000.00	944.54	944.54
2032 年	40,000.00			40,000.00	944.54	944.54
2033 年	40,000.00			40,000.00	944.54	944.54
2034 年	40,000.00			40,000.00	944.54	944.54
2035 年	40,000.00		27,300.00	12,700.00	944.54	28,244.54
2036 年	12,700.00		12,700.00		158.75	12,858.75
合计		40,000.00	40,000.00		9,445.40	49,445.40

（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 62,406.87 万元，融资本息合计 49,445.40 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

临沂罗开建设工程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

罗庄区朱张桥东北村、连泉庄村城中村改造项目,项目单位为临沂罗开建设工程有限公司,本期拟申请发行专项债券 15,500 万元用于项目建设。

(二) 评估内容

1.项目实施的必要性

近年来,罗庄区将立足新发展阶段、贯彻新发展理念、融入新发展格局,坚持稳中求进,坚持系统观念,坚持人民

至上，统筹疫情防控和经济社会发展，统筹发展和安全，突出抓好“八个聚力突破”，加快建设“临沂现代活力城”，（新时代罗庄区城市发展定位。“现代”，一方面是目标，指实现现代化；另一方面是导向，用现代化手段推动发展。“活力”是发展动力，对罗庄而言，指“老城区、老工业区焕发新活力”（产业、城市、人才、业态、服务、机制等活力迸发）。“城”，罗庄区是临沂中心城区重要组成部分）“富强精美新罗庄”（新时代罗庄发展新方位。建设百姓富、经济强、城乡精、社会美的宜居宜业新罗庄。

该区域范围内城中村存在的问题主要体现在：居住环境脏乱差，各种违法和违章建筑泛滥，缺乏基础设施和公共服务；社会治安薄弱安全隐患多，容易发生火灾、疫情等事故；产业空洞，村民就业困难收入及生活水平下降，生计受到威胁；土地利用效率低，占用了宝贵的城市资源；集体资产产权归属不清，流失严重；社会治理混乱，影响了城市的稳定和发展。为化解这一系列问题，城中村改造成为最有效的解决途径。

本项目通过城中村改造，提升区域基础设施建设，完善公共配套服务，有力的提升片区投资环境，增强片区竞争力，对产业和人才形成吸引力，促进城市的内涵集约、绿色低碳发展，助推经济发展。项目建成后将为改造片区居民构造美在外表、贵在内涵的时尚型居住区，实现居住环境从“忧居”到“有居”再到“宜居”的焕然一新，进一步提升人民群众的获

得感和幸福感。

2.项目实施的公益性

首先，解决了群众的现实困难。城中村的居民大多数无力改善居住状况。在我们的社会，任何人都应享有居住的权利，经济社会发展的成果，应该为全体社会成员所共享。城中村改造改变了居民的居住条件，使城中村居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。项目的建设改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

其次，改变了城市的面貌，体现了人与环境的和谐发展。城中村是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的城中村形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。因此，城中村的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。同时，城中村是城市卫生条件较差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

再次，化解了社会的矛盾，促进了社会稳定。城中村居

住混乱、管理困难在一定程度上成为城市转型过程中社会稳定的隐患。城中村的改造，变无序为有序，不仅使群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理；人人有其屋，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

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 62,406.87 万元，融资本息合计为 49,445.40 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）项目规划符合性分析

《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190 号），明确将城中村改造纳入棚户区改造范围。《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）明确，要稳步有序推进城中村改造。《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）指出全面落实国务院决策部署，坚持走以人为核心的新型城镇化道路，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，突出稳增长、惠民生，明确工作责任，创新体制机制，强化政策落实，加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，加快配套基础设施建设，扩大有效投

资，推动经济社会和谐发展”的指导思想，为棚改设定了工作主基调。加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

《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》在第二十九章“全面提升城市品质”第一节“转变城市发展方式”指出：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。

《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》在第三十三章“加快推进以人为核心的新型城镇化”中指出：“十四五”期间，全省住建系统将紧紧围绕习近平总书记提出的“五个发展目标”，实施五项重点任务，在五个方面加快突破。一是实施城市更新行动，在实现更可持续的发展上取得新突破。二是提升宜居安居水平，在实现更加公平的发展上取得新突破。三是创新驱动产业升级，在实现更高质量的发展上取得新突破。四是深化行业改

革攻坚，在实现更有效率的发展上取得新突破。五是全力保障系统稳定，在实现更为安全的发展上取得新突破。

山东省自然资源厅等 9 个部门 2023 年 7 月 23 日印发的《关于推动城市片区综合更新改造的若干措施》中，针对更新片区资源条件，进行一体化开发和更新改造，全面提升配套设施和环境风貌。分类审慎处置既有建筑，推行小规模、渐进式有机更新和微改造。因地制宜建设适应市场提档升级需求的住宅产品，落实绿色建筑、超低能耗、装配式、健康住宅等标准。涉及房屋征收补偿的，提倡货币化安置和就地、就近安置相结合。

《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》在第五十二章“加快建设健康临沂”中指出：稳步提高基本住房保障水平。加强政策性住房供应，加快棚户区改造续建项目建设。丰富人才住房、公共租赁住房、共有产权住房、政策性租赁住房等多类型安居房配建房源，解决人才安居问题。严格规范保障性住房配租、配售及经济适用房交易管理工作。提高市场租房补贴标准，加大对特困家庭补贴力度。完善保障性住房资源统筹管理与分配机制，建立引导家庭主动退出和差异化梯度退出激励机制。

《临沂市城市更新专项规划（2022-2035 年）》在“第 16 条不断改善人居环境，缔造宜居生活空间”中指出，城中村改造以完善功能、疏解人口、改善环境为重点，结合前后十片区内九个完整社区创建试点项目，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，配套建设社区便民中心、体育广场、文化设施、农贸市场、公园、停车场等居民生活服务设施。对城市核心地段、门户节点、干路交叉口等区域，人居环境破败且具有较大安全隐患的城中村，采取拆除重建方式。注重生态保护和文化遗产，整合土地资源，优先保障产业用地供给及重要设施建设。根据住房市场供求变化，动态调整实物安置和货币安置比例，促进保障和市场有机结合、动态互补，鼓励多种安置方式相结合。

本项目为城中村改造项目，项目的建设符合国家、省及地方各级政府的相关规划要求。

（2）符合专项债券支持方向

本项目属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中“鼓励类”第二十二条“城镇基础设施”第 3 款“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”，为国家鼓励类建设项目。

本项目为城中村改造项目，项目的建设有利于提高区域城市品质的提升，符合各项产业政策要求。

5.项目成熟度

本项目已完成立项、规划、土地等批复手续，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。

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 40,000 万元，剩余资金自筹解决。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 57.14%，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

罗庄区朱张桥东北村、连泉庄村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。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 62,406.87 万元，融资本息合计 49,445.40 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 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。