

# 泰安市泰山区博阳路片区二期项目（海洼村） 实施方案

项目单位：泰安市泰泓投资置业有限公司

主管部门：山东泰山经济开发区管理委员会

财政部门：泰安市泰山区财政局

编制时间：2025年7月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

项目名称：博阳路片区二期项目（海洼村）

### （二）立项单位

立项单位：泰安市泰泓投资置业有限公司

统一社会信用代码：91370902MA3CRLD19D

注册资本：3070 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泰山工业园区明堂路中段泰山科技文化产业园 3 号楼

经营范围：房地产开发、销售，建筑材料、建筑设备销售，房屋建筑工程施工，园林绿化工程施工，水利工程施工及维修，建筑设备安装，物流信息服务，以自有资金对外投资，城市基础设施项目投资及建设（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）。

### （三）项目规划审批

2019 年 1 月，山东至信工程项目管理有限公司编制了《博阳路片区二期项目（海洼村）可行性研究报告》。

2019 年 6 月 11 日，泰安市泰山区发展和改革局出具了《关于博阳路片区二期项目（海洼村）建设项目可行性研究报告的批复》（泰山发改字[2019]38 号）。

2019 年 10 月 21 日，泰安市泰山区发展和改革局出具了《关于博阳

路片区二期项目（海洼村）建设条件变更的函》（泰山发改函[2019]6号）。

2019年5月6日，泰安市泰山区自然资源局出具了《关于博阳路片区项目（海洼村）建设项目预审意见》（泰山自资字[2019]6号）。

本项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：201937090200000375。

本项目已取得鲁(2020)泰安市不动产权第 0012488 号不动产权证书，地字第 370900201900118 号建设用地规划许可证，建字第 370900202100012 号、建字第 370900202100013 号、建字第 370900202100014 号、建字第 370900202100015 号、建字第 370900202100016 号建设工程规划许可证和编号 370902202303280101、370902202303280201、370902202303280301、370902202303280401、370902202303280501 建筑工程施工许可证。

#### （四）项目规模与主要建设内容

项目位于山东泰山经济开发区内，规划五路以西，谢过城街以北，规划三路以南。

项目主要建设 2 栋 10 层住宅楼、9 栋 11 层住宅楼、1 栋 3 层社区服务楼、1 栋 3 层幼儿园，配套地下车库、地下配房、道路、绿地等。

项目规划总用地面积 36534.93 m<sup>2</sup>，总建筑面积 101643.68 m<sup>2</sup>，其中：地上建筑面积 68947.56 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 32696.12 m<sup>2</sup>（不计容积率）。

地上建筑面积中：住宅面积 65071.95 m<sup>2</sup>，配套公建楼建筑面积 1626.30 m<sup>2</sup>（包括非经营性服务用房面积 68.70 m<sup>2</sup>、社区服务用房面积 525.31 m<sup>2</sup>、物业服务用房面积 405.05 m<sup>2</sup>、居家养老服务用房面积 243.80 m<sup>2</sup>、体育健身用房面积 231.60 m<sup>2</sup>、消防控制室面积 41.01 m<sup>2</sup>、热力交换

站用房面积 86.32 m<sup>2</sup>、值班室面积 24.51 m<sup>2</sup>），幼儿园建筑面积 2249.31 m<sup>2</sup>。地下建筑面积中：配房建筑面积 11598.78 m<sup>2</sup>、地下车库建筑面积 21097.34 m<sup>2</sup>。

项目容积率 1.89，建筑密度 19.84%，绿地率 35.08%。项目设计住宅 584 套。建成后的住宅，全部用于海洼村回迁安置。

### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 11 月至 2026 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十三个五年规划纲要》；
- 2、《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 3、《泰安市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 4、《泰山区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 5、《国务院关于进一步做好城镇棚户区改造及配套设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）；
- 6、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）
- 7、山东省人民政府办公厅《关于进一步加快城市和国有工矿棚户区改造工作的通知》（鲁政办发〔2010〕10 号）；
- 8、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 9、国家发改委《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2015 年修

订)；

10、《关于进一步加快城市市区村庄综合改造的意见》(泰政发【2004】71号)；

11、《关于泰安市征地地面附属物和青苗补偿标准的批复》(鲁价费发【2010】244号)；

12、《泰安市城市市区征用集体土地房屋拆迁补偿安置暂行规定》；

13、《泰安市人民政府关于加快推进棚户区改造工作的实施意见》(泰政发【2014】2号)；

14、《博阳路片区二期项目(海洼村)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 60070 万元，其中，项目单位自有资金 12070 万元，已发行专项债券 6388.4 万元，本期拟发行专项债券 3200 万元，后续拟发行专项债券 38411.6 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	60070	100%	
一、资本金	12070	20.09%	

（一）自有资金	12070		
（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）	48000	79.91%	
（一）已发行专项债券	6388.4		
（二）本期拟发行专项债券	3200		
（三）后续拟发行专项债券	38411.6		
（四）银行融资	0		

### 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	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	73062.22								
经营活动支出	B									
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	73062.22	0	0	0	0	0	0	0	0
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	58605.58	6448.4	588.54	308.54	958.54	1408.54	398.54	4052.43	44442.03
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-58605.58	-6448.4	-588.54	-308.54	-958.54	-1408.54	-398.54	-4052.43	-44442.03
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	12070	60	800	520	1170	1620	610	1000	6290
专项债券	I	48000	6388.4						3200	38411.6
银行借款	J									
偿还债券本金	K	48000								
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	12285.13	0	211.46	211.46	211.46	211.46	211.46	147.57	259.57
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	-215.13	6448.4	588.54	308.54	958.54	1408.54	398.54	4052.43	44442.03
四、期初现金	P		0	0	0	0	0	0	0	0
期内现金变动	Q=D+G+O	14241.52	0	0	0	0	0	0	0	0
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	0	0	0	0	0



续表：

项目/年度	公式	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	73062.22					28809.33		44252.89
经营活动支出	B								
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	73062.22	0	0	0	0	28809.33	0	44252.89
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	58605.58							
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-58605.58	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	12070	1603.98	1603.98	1603.98	1603.98	-6415.91		
专项债券	I	48000							
银行借款	J								
偿还债券本金	K	48000					6388.4	3200	38411.6
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	12285.13	1603.98	1603.98	1603.98	1603.98	1603.98	1456.41	1344.41
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	-215.13	0	0	0	0	-14408.29	-4656.41	-39756.006
四、期初现金	P		0	0	0	0	0	14401.04	9744.63
期内现金变动	Q=D+G+O	14241.52	0	0	0	0	14401.04	-4656.41	4496.88
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	0	14401.04	9744.63	14241.52



## （二）项目还本付息情况

本项目前期已发行专项债券 6388.4 万元，其中：（1）2019 年发行 12000 万元，发行期限为 5 年，年利率为 3.31%，本批债券资金因政府统筹调减 5611.6 万元，仅剩余 6388.4 万元债券资金用于本项目建设；（2）2024 年首期债券到期后续发再融资专项债券 6388.4 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.31%。按照债券发行要求，专项债券每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 3200 万元，假设债券发行期限为 7 年，年利率为 3.5%，按照债券发行要求，专项债券每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 38411.6 万元，全部为 2026 年发行。假设债券发行期限为 7 年，年利率为 3.5%，按照债券发行要求，专项债券每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 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
2019 年	0	6388.4		6388.4	3.31%	0	0
2020 年	6388.4			6388.4		211.46	211.46
2021 年	6388.4			6388.4		211.46	211.46
2022 年	6388.4			6388.4		211.46	211.46
2023 年	6388.4			6388.4		211.46	211.46
2024 年	6388.4			6388.4	3.31%/2.31%	211.46	211.46

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
2025 年	6388.4	3200		9588.4	2.31%/3.5%	147.57	147.57
2026 年	9588.4	38411.6		48000		259.57	259.57
2027 年	48000			48000		1603.98	1603.98
2028 年	48000			48000		1603.98	1603.98
2029 年	48000			48000		1603.98	1603.98
2030 年	48000			48000		1603.98	1603.98
2031 年	48000		6388.4	41611.6		1603.98	7992.38
2032 年	41611.6		3200	38411.6	3.5%	1456.41	4656.41
2033 年	38411.6		38411.6	0		1344.41	39756.01
合计		48000	48000			12285.13	60285.13

### （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 73062.22 万元，融资本息合计 60285.13 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

## 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、事前项目绩效评估报告**

### **（一）项目概况**

博阳路片区二期项目（海洼村），主管部门为山东泰山经济开发区管理委员会，实施单位为泰安市泰泓投资置业有限公司，本次拟申请专项债券 3200 万元用于项目建设。

### **（二）评估内容**

### 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。

本项目主管部门为山东泰山经济开发区管理委员会，该部门具有建设项目的规划、审批职能，部门规划及当年重点工作与项目相关，职能相关性较强。

本项目具有现实需求，项目建设可以提高棚户区群众的生活环境，改善居住条件，促进社会和谐发展，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，项目实施为博阳路片区社会公共利益服务，注重片区发展长期利益。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 140.15 亩，其中：地块一面积为 38.43 亩，东至规划路，西至规划路，南至规划路，北至御道大街；地块二面积为 43.55 亩，东至芝田河路，西至规划路，南至规划路，北至御道大街；地块三面积为 58.17 亩，东至规划路，西至规划路，南至谢过城街，北至规划路。假设在再融资专项债券到期前挂牌出让 58.17 亩土地，剩余土地在最后一期债券到期前挂牌出让。通过对近几年项目周边地块成

交情况等进行分析,预测本项目配套平衡地块现行市场条件下土地价格均为 450 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 63067.5 万元;按照预期目标增速的 100%进行测算,土地出让收入为 92709.53 万元;按照预期目标增速的 90%进行测算,土地出让收入为 89583.24 万元;按照预期目标增速的 80%进行测算,土地出让收入为 85955.55 万元。评估认为,项目实施具有收益性。

#### 4、项目投资合规性

2019 年 1 月,山东至信工程项目管理有限公司编制了《博阳路片区二期项目(海洼村)可行性研究报告》。

2019 年 6 月 11 日,泰安市泰山区发展和改革局出具了《关于博阳路片区二期项目(海洼村)建设项目可行性研究报告的批复》(泰山发改字[2019]38 号)。

2019 年 10 月 21 日,泰安市泰山区发展和改革局出具了《关于博阳路片区二期项目(海洼村)建设条件变更的函》(泰山发改函[2019]6 号)。

评估认为,项目可研及批复已经落地,项目投资合规。

#### 5、项目成熟度

2019 年 5 月 6 日,泰安市泰山区自然资源局出具了《关于博阳路片区项目(海洼村)建设项目预审意见》(泰山自资字[2019]6 号)。

本项目环境影响登记表已经完成备案,备案号:201937090200000375。

本项目已取得鲁(2020)泰安市不动产权第 0012488 号不动产权证书,地字第 370900201900118 号建设用地规划许可证,建字第 370900202100012 号、建字第 370900202100013 号、建字第 370900202100014 号、建字第 370900202100015 号、建字第



370900202100016 号建设工程规划许可证和编号 370902202303280101、370902202303280201、370902202303280301、370902202303280401、370902202303280501 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

本项目估算总投资 60070 万元，其中，项目单位自有资金 12070 万元，已发行专项债券 6388.4 万元，本期拟发行专项债券 3200 万元，后续拟发行专项债券 38411.6 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

本项目投向正确，拟发行地方政府专项债券 48000 万元，项目债券资金需求符合实际，预算测算合理。评估认为，项目债券资金需求合理。

#### 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，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，项目具有偿债计划，

偿债计划切实可行；本项目对可能存在的风险进行了分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施，偿债风险基本可控。

## （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

项目单位泰安市泰泓投资置业有限公司会同主管部门山东泰山经济开发区管理委员会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。

## （三）评估结论

博阳路片区二期项目（海洼村）收益 73062.22 万元，项目债券本息合计 60285.13 万元，本息覆盖倍数为 1.21 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。