

济南市平阴县会仙山棚户区改造项目实施方案

项目单位：中电建（平阴）置业发展有限公司

主管部门：平阴县城市建设发展有限公司

财政部门：平阴县财政局

2024年1月

一、项目基本情况

（一）项目名称

会仙山棚户区改造项目。

（二）立项单位

本项目的立项单位为中电建（平阴）置业发展有限公司，由平阴县城市建设发展有限公司持股 51%，山东中电建核电地产投资有限公司持股 49%。平阴县城市建设发展有限公司由平阴县城市改造投资有限公司持股 100%，平阴县城市改造投资有限公司由平阴县财政局持股 100%。

统一社会信用代码 91370124MA3WE1MY96，住所：山东省济南市平阴县榆山街道鲁中康桥 29 号楼-114 农贸市场。经营范围：许可项目：房地产开发经营。（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：物业管理；土地整治服务；承接总公司工程建设业务；工程管理服务；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；土石方工程施工；建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造；酒店管理；房屋拆迁服务；土地使用权租赁；外卖递送服务；房地产咨询；住房租赁；日用品销售。（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

1、2020 年 7 月 23 日，平阴县自然资源局出具《平阴县自然资源局关于会仙山片区棚户区改造项目的审查意见》，同意项目选址；

2、2020 年 9 月 14 日，该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号为 202037012400000371；

3、2021 年 2 月 10 日，济南市住房和城乡建设局、济南市发展和改革委员会、济南市财政局、济南市自然资源和规划局发布《关于公布济南市 2021 年省级棚户区改造计划项目清单的通知》（济建发【2021】5 号），项目列于其中；

4、2021 年取得山东省投资项目在线审批监管平台出具的《山东省建设项目备案证明》。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于济南市平阴县，东关大街以北，黄河路以东。用地面积约 1.34 万平方米。规划总建筑面积约 0.54 万平方米，其中地上建筑面积约 0.54 万平方米。东关大街以北，五岭路以东。用地面积约 8.04 万平方米。规划总建筑面积约 17.98 万平方米，其中地上建筑面积约 12.15 万平方米，地下建筑面积约 5.83 万平方米。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2021 年 9 月至 2024 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、国家现行的有关法规和规定；
- 2、《国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- 3、山东省建筑工程综合定额；
- 4、山东省安装工程综合定额；
- 5、《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- 6、平阴县材料预算价格；
- 7、现行投资估算的有关规定；
- 8、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。

（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 140,872.99 万元，其中，项目单位自有资金 48,872.99 万元，2022 年 1 月已发行专项债券 20,000.00 万元，2023 年 10 月已发行专项债券 12,000.00 万元，本期拟发行专项债券 2,500.00 万元，后续拟发行专项债券 57,500.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺）。

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	140,872.99	100.00%	
一、资本金	48,872.99	34.69%	
（一）自有资金	48,872.99	34.69%	
（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）	92,000.00	65.31%	
（一）已发行专项债券	32,000.00	22.72%	
（二）本期拟发行专项债券	2,500.00	1.77%	
（三）后续拟发行专项债券	57,500.00	40.82%	
（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 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	201,942.84					67,296.36
经营活动支出	B	3,829.94					710.14
支付的各项税费	C	20,656.90					10,133.18
经营活动现金净流量	D=A-B-C	177,456.00					56,453.04
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	138,000.00	19,413.37	29,536.87	26,094.37	62,955.39	
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-138,000.00	-19,413.37	-29,536.87	-26,094.37	-62,955.39	
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	38,872.99	10,000.00	10,000.00	15,000.00	3,872.99	
专项债券	I	92,000.00		20,000.00	12,000.00	60,000.00	
银行借款	J	10,000.00	10,000.00				
偿还债券本金	K	92,000.00					
偿还银行借款本金	L	10,000.00	2,000.00	2,000.00	6,000.00		
支付债券利息	M	21,123.20			566.00	917.60	3,017.60
支付银行借款利息	N	1,389.39	586.63	463.13	339.63		
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	26,360.40	19,413.37	29,536.87	26,094.37	62,955.39	-3,017.60
四、期初现金	P						
期内现金变动	Q=D+G+O	65,816.40					53,435.44
五、期末现金	R=P+Q						53,435.44

(续) 表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	22,548.38	22,548.38	22,548.38	22,548.38	548.38	43,904.58
经营活动支出	B	139.50	139.50	139.50	139.50	139.50	2,422.30
支付的各项税费	C	2,630.93	2,630.93	2,630.93	2,630.93		
经营活动现金净流量	D=A-B-C	19,777.95	19,777.95	19,777.95	19,777.95	408.88	41,482.28
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F						
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K				20,000.00	12,000.00	60,000.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	3,017.60	3,017.60	3,017.60	3,017.60	2,451.60	2,100.00
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	-3,017.60	-3,017.60	-3,017.60	-23,017.60	-14,451.60	-62,100.00
四、期初现金	P	53,435.44	70,195.79	86,956.14	103,716.49	100,476.84	86,434.12
期内现金变动	Q=D+G+O	16,760.35	16,760.35	16,760.35	-3,239.65	-14,042.72	-20,617.72
五、期末现金	R=P+Q	70,195.79	86,956.14	103,716.49	100,476.84	86,434.12	65,816.40

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2022 年 1 月已发行专项债券 20,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.83%；2023 年 10 月已发行专项债券 12,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.93%；本期拟发行专项债券 2,500.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%；后续拟发行专项债券 57,500.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%。在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3-1 本项目 2022 年 1 月已发行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
2022 年		20,000.00		20,000.00	2.83%		
2023 年	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00

2029 年	20,000.00		20,000.00		2.83%	566.00	20,566.00
合计		20,000.00	20,000.00			3,962.00	23,962.00

表 3-2 本项目 2023 年 10 月发行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
2023 年		12,000.00		12,000.00	2.93%		
2024 年	12,000.00			12,000.00	2.93%	351.60	351.60
2025 年	12,000.00			12,000.00	2.93%	351.60	351.60
2026 年	12,000.00			12,000.00	2.93%	351.60	351.60
2027 年	12,000.00			12,000.00	2.93%	351.60	351.60
2028 年	12,000.00			12,000.00	2.93%	351.60	351.60
2029 年	12,000.00			12,000.00	2.93%	351.60	351.60
2030 年	12,000.00		12,000.00		2.93%	351.60	12,351.60
合计		12,000.00	12,000.00			2,461.20	14,461.20

表 3-3 本项目本次发行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
2024 年		2,500.00		2,500.00	3.50%		0.00
2025 年	2,500.00			2,500.00	3.50%	87.50	87.50
2026 年	2,500.00			2,500.00	3.50%	87.50	87.50
2027 年	2,500.00			2,500.00	3.50%	87.50	87.50

2028 年	2,500.00			2,500.00	3.50%	87.50	87.50
2029 年	2,500.00			2,500.00	3.50%	87.50	87.50
2030 年	2,500.00			2,500.00	3.50%	87.50	87.50
2031 年	2,500.00		2,500.00		3.50%	87.50	2,587.50
合计		2,500.00	2,500.00			612.50	3,112.50

表 3-4 本项目拟后续发行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
2024 年		57,500.00		57,500.00	3.50%		
2025 年	57,500.00			57,500.00	3.50%	2,012.50	2,012.50
2026 年	57,500.00			57,500.00	3.50%	2,012.50	2,012.50
2027 年	57,500.00			57,500.00	3.50%	2,012.50	2,012.50
2028 年	57,500.00			57,500.00	3.50%	2,012.50	2,012.50
2029 年	57,500.00			57,500.00	3.50%	2,012.50	2,012.50
2030 年	57,500.00			57,500.00	3.50%	2,012.50	2,012.50
2031 年	57,500.00		57,500.00		3.50%	2,012.50	59,512.50
合计		57,500.00	57,500.00			14,087.50	71,587.50

表 3-5 本项目专项债券还本付息情况-汇总（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
2022 年		20,000.00		20,000.00			

2023 年	20,000.00	12,000.00		32,000.00		566.00	566.00
2024 年	32,000.00	60,000.00		92,000.00		917.60	917.60
2025 年	92,000.00			92,000.00		3,017.60	3,017.60
2026 年	92,000.00			92,000.00		3,017.60	3,017.60
2027 年	92,000.00			92,000.00		3,017.60	3,017.60
2028 年	92,000.00			92,000.00		3,017.60	3,017.60
2029 年	92,000.00		20,000.00	72,000.00		3,017.60	23,017.60
2030 年	72,000.00		12,000.00	60,000.00		2,451.60	14,451.60
2031 年	60,000.00		60,000.00			2,100.00	62,100.00
合计		92,000.00	92,000.00			21,123.20	113,123.20

2、银行借款

本项目已银行借款 10,000.00 万元，期限 3 年，合同利率 6.175%；按照借款合同应于 2023 年底还完本息。还本付息情况如下。

表 4 本项目银行借款还本付息情况（单位：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
2021 年		10,000.00	2,000.00	8,000.00	6.175%	586.63	2,586.63
2022 年	8,000.00		2,000.00	6,000.00	6.175%	463.13	2,463.13
2023 年	6,000.00		6,000.00		6.175%	339.63	6,339.63
合计		10,000.00	10,000.00			1,389.38	11,389.38

（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 177,456.00 万元，融资本息合计 124,512.58 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.43。

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

本项目建设风险的主要是噪声处理不当、拖欠农民工工资等可能带来的不利影响。

（二）与项目收益相关的风险

本项目其他收入可能存在不稳定因素。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

会仙山棚户区改造项目主管部门为平阴县城市更新服务中心，项目单位为平阴县城市建设发展有限公司，本次拟申请

专项债券 0.25 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

棚户区改造是推进保障性住房体系建设的重中之重，是加快推进片区建设工作的重中之重，是破解征迁难的重中之重，是维护社会政治稳定的重中之重，是事关发展大局，事关广大征迁拆迁群众切身利益和基本生活，是当前很多地区最为迫切、最需要解决的重大民生工程，民心工程。本项目的建设实施能够满足区域内广大群众、尤其是低收入群体的基本住房需求，让区域民众实现“住有所居”，是促进社会公平正义、保证人民群众共享改革发展成果的必然要求，也是保证党和国家长治久安的重要举措。

2、项目实施的公益性

区域内居民大多数无力改善居住状况。在我们的社会中，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。棚户区改造项目的实施有效改善了当地居民尤其是低收入群体的居住条件，使其生活环境和生活品质都有了较大的提升。

3、项目实施的收益性

本项目专项债券本息优先从自身项目现金流入中偿还，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目投资合规性

2020 年 7 月 23 日，平阴县自然资源局出具《平阴县自然资源局关于会仙山片区棚户区改造项目的审查意见》，同意项目选址；

2020 年 9 月 14 日，该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号为 202037012400000371；

2021 年 2 月 10 日，济南市住房和城乡建设局、济南市发展和改革委员会、济南市财政局、济南市自然资源和规划局发布《关于公布济南市 2021 年省级棚户区改造计划项目清单的通知》（济建发【2021】5 号），项目列于其中；

2021 年取得山东省投资项目在线审批监管平台出具的《山东省建设项目备案证明》。

5、项目成熟度

本项目已由济南市平阴县自然资源局及发展和改革委员会审批通过，已取得立项备案、建设用地等手续。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源以自筹资金、专项债券资金银行借款及银行借款资金为主。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入来源及成本都参考可行性研究报告，本项目收入来源主要为出让腾空土地收入，按照土地出让政策规定，扣除

农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，用于平衡债务融资本息，具备合理性。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，该项目本次申请债券资金2,500.00万元，与投资支出进度相匹配，需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目建成后，每年可产生稳定的现金流，能够满足偿债资金充足性的要求。

10、绩效目标合理性

《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标，项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。项目建成运营后可产生较为稳定的腾空土地收入及其他收入，经济效益和社会效益明显，绩效目标明确合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为177,456.00万元，融资本息合计为124,512.58万元，项目本息覆盖倍数为1.43，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、

发行专项债券、银行贷款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。