

成大社区城中村改造安置地块项目实施方案

项目单位：济南天桥城市发展有限公司

财政部门：济南市天桥区财政局

2024 年 1 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

成大社区城中村改造安置地块项目

（二）立项单位

项目立项单位为济南天桥城市发展有限公司。主要经营范围是城市更新建设与综合开发；土地整理、熟化和开发经营；教育、卫生基础设施建设、公用工程；环保项目建设、运营与管理；政府授权国有资产的管理；以自有资金对外投资；区域综合开发；棚户区（城中村）改造开发；城市老旧小区改造；房地产开发与经营（含安居房、共有产权房、公租房类保障性住房）；物业管理；建筑装饰装修工程；市政公用工程；工程项目管理咨询；园林绿化服务；国内广告业务；房屋租赁（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

2020年8月17日，该项目取得了在线审批监管平台出具的《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2020-370105-47-03-084826）；

2020年11月12日，济南市自然资源和规划局出具《建设项目规划审查意见函》（编号：[2020]-05-126号），经审查，成大社区城中村改造项目安置地块总平面布局基本符

合规划技术要求。

2021 年 1 月 4 日，济南市生态环境局天桥分局出具《关于成大社区城中村改造安置地块项目环境影响评价有关情况的说明》，提出项目不需要进行建设项目环境影响评价；

2021 年 2 月 26 日，项目取得《不动产权证书》（鲁（2021）济南市不动产权第 0042526 号），济南市城市发展有限公司对项目土地天桥区生产路以西，凤凰山路以东，水屯北路两侧 32150 平方米城镇住宅用地（村民安置房）享有国有建设用地使用权，使用期限为 2021 年 01 月 27 日起 2091 年 01 月 26 日止；

2021 年 3 月 5 号，该项目取得了济南市自然资源和规划局出具的《建设用地规划许可证》（证号：地字第 370105202100080）；

2021 年 4 月 1 日，该项目取得了济南市自然资源和规划局出具的《建设工程设计方案规划审查意见函》（编号：审字【2021】-05-0023 号），经审查，该方案基本符合相关规划要求，可履行公示程序；

2021 年 4 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4月21日，该项目取得了济南市自然资源和规划局出具的《建设工程规划许可证》（证号：建字第370105202100145号）；

2021年7月5日，该项目取得了济南市天桥区行政审批服务局出具的《建筑工程施工许可证》（编号：370105202107050101(2021313)），准予施工。

（四）项目规模与主要内容

项目规划建设总用地面积44571.38平方米，规划总建筑面积179016.52平方米，其中地上建筑面积125925.74平方米，（包括住宅120204.61平方米，配套商业1434.07平方米，配套服务设施用房4287.06平方米），地下建筑面积53090.78平方米（地下储藏室16350.87平方米，地下车库及设备用房36739.91平方米）。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为2021年7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）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- （2）《山东省建设工程概算定额》（2018年）；
- （3）《国家发改委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；

(4) 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格〔2002〕10号)；

(5) 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》。

(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 12,3230.76 万元，其中，项目单位自有资金 24,730.76 万元，已发行专项债券 40,100.00 万元，本期拟发行专项债券 5,500.00 万元，后续拟发行专项债券 52,900.00 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	123,230.76	100.00%	
一、资本金	24,730.76	20.07%	
(一) 自有资金	24,730.76	20.07%	
(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）	98,500.00	79.93%	

(一) 已发行专项债券	40,100.00	32.54%	
(二) 本期拟发行专项债券	5,500.00	4.46%	
(三) 后续拟发行专项债券	52,900.00	42.93%	
(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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现	—												
经营活动收入	A	172,064.63					37,041.81	-			135,022.82		
经营活动支出	B	23,136.30					3,325.15	-			19,811.15		
支付的各项税费	C	-						-					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	148,928.33	-				33,716.66	-	-	-	115,211.67	-	-
二、投资活动产生的现	—												
建设成本支出	E	121,377.00	5,550.00	33,889.28	20,005.66	61,932.06			-				
流动资金支出	F	-											
投资活动现金净流量	G=E-F	-121,377.00	-5,550.00	-33,889.28	-20,005.66	-61,932.06	-	-					
三、融资活动产生的现	—												
资本金 (自有资金)	H	24,730.76	5,550.00	9,789.28	4,695.74	4,695.74			-				
专项债券	I	98,500.00	-	24,100.00	16,000.00	58,400.00	-						
银行借款	J	-					-	-					
偿还债券本金	K	98,500.00											
偿还银行借款本金	L	-											
支付债券利息	M	24,497.76	-	-	690.08	1,163.68	3,499.68	3,499.68	3,499.68	3,499.68	24,100.00	16,000.00	58,400.00
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	233.00	5,550.00	33,889.28	20,005.66	61,932.06	-3,499.68	-3,499.68	-3,499.68	-3,499.68	-27,599.68	-18,809.60	-60,736.00
四、期初现金	P		-	-	-	-	-	30,216.9	26,717.30	23,217.6	19,717.94	107,329.9	88,520.33
期内现金变动	Q=D+G+O	27,784.33	-	-	-	-	30,216.98	-3,499.68	-3,499.68	-3,499.68	87,611.99	-18,809.60	-60,736.00
五、期末现金	R=P+Q	27,784.33	-	-	-	-	30,216.98	26,717.3	23,217.62	19,717.9	107,329.93	88,520.33	27,784.33

（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 8,000.00 万元，期限 7，利率 2.83%；2022 年 6 月已发行专项债券 16,100.00 万元，期限 7 年，利率 2.88%，2023 年 2 月已发行专项债券 16,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.96%；本期拟发行专项债券 5,500.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%，后续拟发行专项债券 52,900.00 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 4.00%，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 3-1 2022 年 1 月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	0.00	8,000.00		8,000.00	2.83%		0.00
2023 年	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2024 年	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2025 年	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2026 年	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2027 年	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2028 年	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2029 年	8,000.00		8,000.00	0.00	2.83%	226.40	8,226.40
合计		8,000.00	8,000.00			1,584.80	9,584.80

表 3-2 2022 年 6 月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	0.00	16,100.00		16,100.00	2.88%		0.00
2023 年	16,100.00			16,100.00	2.88%	463.68	463.68
2024 年	16,100.00			16,100.00	2.88%	463.68	463.68
2025 年	16,100.00			16,100.00	2.88%	463.68	463.68
2026 年	16,100.00			16,100.00	2.88%	463.68	463.68
2027 年	16,100.00			16,100.00	2.88%	463.68	463.68
2028 年	16,100.00			16,100.00	2.88%	463.68	463.68
2029 年	16,100.00		16,100.00	0.00	2.88%	463.68	16,563.68
合计		16,100.00	16,100.00			3,245.76	19,345.76

表 3-3 2023 年 2 月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	0.00	16,000.00		16,000.00	2.96%		0.00
2024 年	16,000.00			16,000.00	2.96%	473.60	473.60
2025 年	16,000.00			16,000.00	2.96%	473.60	473.60
2026 年	16,000.00			16,000.00	2.96%	473.60	473.60
2027 年	16,000.00			16,000.00	2.96%	473.60	473.60
2028 年	16,000.00			16,000.00	2.96%	473.60	473.60
2029 年	16,000.00			16,000.00	2.96%	473.60	473.60
2030 年	16,000.00		16,000.00	0.00	2.96%	473.60	16,473.60
合计		16,000.00	16,000.00			3,315.20	19,315.20

表 3-4 本次拟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		5,500.00		5,500.00	4.00%		0.00
2025 年	5,500.00			5,500.00	4.00%	220.00	220.00

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	5,500.00			5,500.00	4.00%	220.00	220.00
2027 年	5,500.00			5,500.00	4.00%	220.00	220.00
2028 年	5,500.00			5,500.00	4.00%	220.00	220.00
2029 年	5,500.00			5,500.00	4.00%	220.00	220.00
2030 年	5,500.00			5,500.00	4.00%	220.00	220.00
2031 年	5,500.00		5,500.00	0.00	4.00%	220.00	5,720.00
合计		5,500.00	5,500.00			1,540.00	7,040.00

表 3-5 后续拟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	0.00	52,900.00		52,900.00	4.00%		0.00
2025 年	52,900.00			52,900.00	4.00%	2,116.00	2,116.00
2026 年	52,900.00			52,900.00	4.00%	2,116.00	2,116.00
2027 年	52,900.00			52,900.00	4.00%	2,116.00	2,116.00
2028 年	52,900.00			52,900.00	4.00%	2,116.00	2,116.00
2029 年	52,900.00			52,900.00	4.00%	2,116.00	2,116.00
2030 年	52,900.00			52,900.00	4.00%	2,116.00	2,116.00
2031 年	52,900.00		52,900.00	0.00	4.00%	2,116.00	55,016.00
合计		52,900.00	52,900.00			14,812.00	67,712.00

（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 148,928.33 万元，融资本息合计 122,997.76 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

1、项目的合法性、合理性及可行性

主要涉及问题为项目的建设实施是否符合现行政策、法律、法规及相关规划；是否与当地的风俗民情相悖；是否经过严谨科学的可行性论证；是否具有详细、可行的建设实施方案；是否经过严格的报批和审查（批）程序。

2、建设期的环境影响

项目施工过程中主要涉及问题为项目施工是否影响周围群众的日常生产、生活，是否对周围生态环境造成破坏，是否对水环境、大气环境造成污染等。

（二）与项目收益相关的风险

1、供需达不到预期风险

从财务分析中可知，如果市场供需态势发生较大变化，用

量项目需求减少，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，特别是日常检查、维护、安全等方面的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、抢险救灾及运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

成大社区城中村改造安置地块项目，项目单位为济南天桥城市发展有限公司，本次拟申请专项债券 5500 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

该项目的建设符合《济南市城市总体规划（2011-2020）》的规划要求，是落实山东省推进城镇更新、济南市加快推进城中村改造细则等政策的重要举措。该项目建设将加快济南市旧城区的改造和完善，通过腾退拆迁城中村、危旧房，完善基础设施，可以改善和提升老城整体环境，提升城市综合服务功能，对促进区域城镇现代化建设具有重要意义，可见该项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

城中村建筑物房屋结构简单，建筑密度较大，房屋使用年限较长，质量较差，基础实施简陋。片区内居民多为中低收入者，对城中村改造的呼声日益激烈。实施城中村改造，是保障和改善民生的重大举措，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善居住环境，共享改革成果，是党和政府爱民护民的重要措施。

3、项目实施的收益性

项目建成投入运营后收益来源于为腾空土地的出让收入，相关收益较为稳定，计算期内可实现息税前利润 148,928.33 万元。项目计算期内收益覆盖融资本息总额倍数达到 1.21。

4、项目建设投资合规性

项目单位已于 2020 年 8 月该项目已取得立项批复，同意实施成大社区城中村改造安置地块项目工程。

5、项目成熟度

该项目已取得立项批复、《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》、《关于成大社区城中村改造安置地块项目环境影响评价有关情况的说明》、《建筑工程施工许可证》等手续。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 123230.76 万元，其中资本金 24730.76 万元，申请专项债券 98500 万元。项目资本金将随工程进度逐步投

入，能够保证项目前期费用及后期融资所需，确保本项目顺利实施。

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研报告进行披露，具备合理性。

8、债券资金需求合理性

项目申请债券资金需求参考可研及项目建设进度，与项目当年投资进度、支出进度相匹配。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划符合专项债券特征，偿债金额与每年运营收益相匹配，发行期内各阶段均可顺利还款，项目偿债计划合理可行。项目整体偿债能力强，主要偿债来源为腾空土地的出让收入，可完整覆盖本期专项债项目申请资金。

10、绩效目标合理性

依据《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。

（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148,928.33万元，融资本息合计为122,997.76万元，项目本息覆盖倍数为1.21，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券方式完成资金筹措，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。