

水利厅宿舍 A 地块项目实施方案

项目单位：济南旧城开发投资集团有限公司

主管部门：济南城市投资集团有限公司

财政部门：济南市财政局

2025 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

水利厅宿舍 A 地块项目

（二）立项单位

本项目的立项单位为济南旧城开发投资集团有限公司，成立于 2006 年 10 月 16 日，注册资本壹拾伍亿元。法定代表人李进，住所地址位于济南市长清区文昌街道莲台山路 1470 号城拓金融财富大厦 1202 室。

公司经营范围：从事旧城改造及片区开发项目的投融资业务；实施一级土地开发及土地熟化、收购；承担政府公益性项目建设、经营和管理；国有资产经营；房地产开发与经营、建设项目管理咨询、建筑施工、市政工程、园林绿化、装饰装修工程、物业管理（凭资质证经营）；国内广告业务；建材设备销售；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后开展经营活动）

（三）项目规划审批

1、2022 年 10 月 9 日，取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2210-370102-04-01-616284）。

2、2022 年 11 月 22 日，入选《关于公布济南市 2023 年省级棚户区改造计划项目清单的通知》（济建发〔2022〕68 号）。

3、2023 年 7 月 4 日，取得济南市自然资源和规划局《关于水利厅宿舍 A、和平路西地块规划意见的复函》（济自然规划函〔2023〕403 号）。

4、2023 年 8 月，取得《水利厅宿舍 A 地块项目可行性研究报告》。

5、2023 年 8 月 9 日，取得济南市城市更新工作领导小组办公室《准予提前开工通知单》（2023 年 1 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于济南市历下区山师北街以东、济南建工一宿舍以西、和平路以南、市水文水资源局以北。规划建设总用地面积 17300 平方米，总建筑面积 82521.8 平方米，其中地上建筑面积 50485 平方米，地下建筑面积 32036.8 平方米。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 10 月至 2026 年 6 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《山东省建筑安装工程综合定额》
- 2、《山东省安装工程综合定额》
- 3、《山东省建筑工程费用定额》
- 4、《山东省安装工程费用定额》
- 5、《同类工程造价情况》

6、《现行投资估算的有关规定》

（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。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

2、资金来源

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券和银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 23,972.09 万元，已发行专项债券 2,600.00 万元，本期拟发行专项债券 11,100.00 万元。后续拟银行融资 28,100.00 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	65,772.09	100.00%	
一、资本金	23,972.09	36.45%	
（一）自有资金	23,972.09	36.45%	
（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）	41,800.00	63.55%	
（一）已发行专项债券	2,600.00	3.95%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（二）本期拟发行专项债券	11,100.00	16.88%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	28,100.00	42.72%	

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	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	78,193.98		10,766.36	67,427.62		
经营活动支出	B	2,101.72		938.34	1,163.38		
支付的各项税费	C	4,994.74		1,305.97	3,688.77		
经营活动现金净流量	D=A-B-C	71,097.52		8,522.05	62,575.47	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	65,181.99	21,116.55	627.98	43,437.46		
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-65,181.99	-21,116.55	-627.98	-43,437.46	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	23,972.09	21,116.55	627.98	2,227.56		
专项债券	I	13,700.00	-	-	13,700.00		
银行借款	J	28,100.00	-	-	28,100.00		
偿还债券本金	K	13,700.00	-	-	-	-	-
支付债券利息	L	3,408.30	-	-	-	486.90	486.90
偿还银行借款本金	M	28,100.00	-	-	-	4,683.33	4,683.33
支付银行借款利息	N	4,130.70	-	-	590.10	1,081.85	885.15
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	16,433.11	21,116.55	627.98	43,437.46	-6,252.08	-6,055.38
四、期初现金	P		-	-	8,522.05	71,097.52	64,845.44
期内现金变动	Q=D+G+O	22,348.64	-	8,522.05	62,575.47	-6,252.08	-6,055.38
五、期末现金	R=P+Q	22,348.64	-	8,522.05	71,097.52	64,845.44	58,790.06

(续)表2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

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					
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					
偿还债券本金	-	-	-	-	13,700.00
支付债券利息	486.90	486.90	486.90	486.90	486.90
偿还银行借款本金	4,683.33	4,683.33	4,683.33	4,683.33	-
支付银行借款利息	688.45	491.75	295.05	98.35	-
融资活动现金净流量	-5,858.68	-5,661.98	-5,465.28	-5,268.58	-14,186.90
四、期初现金	58,790.06	52,931.38	47,269.40	41,804.12	36,535.54
期内现金变动	-5,858.68	-5,661.98	-5,465.28	-5,268.58	-14,186.90
五、期末现金	52,931.38	47,269.40	41,804.12	36,535.54	22,348.64

（二）应付本息情况

1、专项债券

根据项目资金筹措计划，本项目 2025 年 4 月已发行专项债券 2,600.00 万元，期限 7 年，利率 1.65%，本期拟发行 11,100.00 万元，假设期限 7 年，利率 4.00%。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 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
2025 年	-	2,600.00		2,600.00	1.65%		-
2026 年	2,600.00			2,600.00	1.65%	42.90	42.90
2027 年	2,600.00			2,600.00	1.65%	42.90	42.90
2028 年	2,600.00			2,600.00	1.65%	42.90	42.90
2029 年	2,600.00			2,600.00	1.65%	42.90	42.90
2030 年	2,600.00			2,600.00	1.65%	42.90	42.90
2031 年	2,600.00			2,600.00	1.65%	42.90	42.90
2032 年	2,600.00		2,600.00	-	1.65%	42.90	2,642.90
合计		2,600.00	2,600.00			300.30	2,900.30

表 3-2 本期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
2025 年	-	11,100.00		11,100.00	4.00%		-
2026 年	11,100.00			11,100.00	4.00%	444.00	444.00

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
2027 年	11,100.00			11,100.00	4.00%	444.00	444.00
2028 年	11,100.00			11,100.00	4.00%	444.00	444.00
2029 年	11,100.00			11,100.00	4.00%	444.00	444.00
2030 年	11,100.00			11,100.00	4.00%	444.00	444.00
2031 年	11,100.00			11,100.00	4.00%	444.00	444.00
2032 年	11,100.00		11,100.00	-	4.00%	444.00	11,544.00
合计	-	11,100.00	11,100.00			3,108.00	14,208.00

2、银行借款

本项目拟银行贷款 28,100.00 万元，根据资金情况偿还本金，借款利率 4.20%；银行借款还本付息情况如下：

表 4 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
2025 年	-	28,100.00		28,100.00	4.20%	590.10	590.10
2026 年	28,100.00		4,683.33	23,416.67	4.20%	1,081.85	5,765.18
2027 年	23,416.67		4,683.33	18,733.33	4.20%	885.15	5,568.48
2028 年	18,733.33		4,683.33	14,050.00	4.20%	688.45	5,371.78
2029 年	14,050.00		4,683.33	9,366.67	4.20%	491.75	5,175.08
2030 年	9,366.67		4,683.33	4,683.33	4.20%	295.05	4,978.38
2031 年	4,683.33		4,683.33	-	4.20%	98.35	4,781.68
合计		28,100.00	28,100.00			4,130.70	32,230.70

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流 71,097.52 万元，融资本息合计 49,339.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44。

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，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2、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，确保工程的质量与进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同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

1、收入波动风险

本项目收入预测的准确性与当地经济发展情况、项目周边租售价格水平等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

2、风险控制措施

广泛搜集与项目具有相似性的数据，充分论证、解读经济政策，科学选取样本，建立较为科学的预测模型；在项目运营期间，不断完善先行区硬件设施，提升项目的口碑。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

水利厅宿舍 A 地块项目主管部门为济南城市投资集团有限公司，项目单位为济南旧城开发投资集团有限公司，本次拟申请专项债券 1.11 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

本项目实施是改善民生的重大举措，片区居民完全靠自身力量购买商品房不现实，群众要求对现有居住环境进行改造的呼声强烈，实施棚户区改造，有利于加快解决片区群众住房困难，满足片区居民住房需求，提高其生活质量，改善其生活环

境，让其共享经济发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力，从而有力地促进和谐社会建设。

2、项目实施的公益性

项目的建设及运营带动了建筑、物业管理、社区服务等行业快速发展，为劳动就业提供了大量的机会，减轻社会就业压力，就业效果显著。同时繁荣了商业服务业，促进了第三产业的发展。

3、项目实施的收益性

水利厅宿舍 A 地块项目收入包括 447 套房屋的收购款，另一部分是正常销售收入。正常销售收入主要依靠剩余 100 套住宅、商业网点、地下储藏室和车位的出售，预测合理。

4、项目建设投资合规性

2022 年 10 月 9 日，取得《山东省建设项目备案证明》项目代码：2210-370102-04-01-616284。

5、项目成熟度

（1）2022 年 10 月 9 日，取得《山东省建设项目备案证明》项目代码：2210-370102-04-01-616284。

（2）2022 年 11 月 22 日，入选《关于公布济南市 2023 年省级棚户区改造计划项目清单的通知》（济建发〔2022〕68 号）。

（3）2023 年 7 月 4 日，取得济南市自然资源和规划局《关

于水利厅宿舍 A、和平路西地块规划意见的复函》（济自然规划函〔2023〕403 号）。

（4）2023 年 8 月，取得《水利厅宿舍 A 地块项目可行性研究报告》。

（5）2023 年 8 月 9 日，取得济南市城市更新工作领导小组办公室《准予提前开工通知单》（2023 年 1 号）

6、项目资金来源和到位可行性

水利厅宿舍 A 地块资本金为 23,972.09 万元，本期拟发行专项债券 11,100.00 万。后续拟银行融资 28,100.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

水利厅宿舍 A 地块项目收入包括 447 套房屋的收购款，另一部分是正常销售收入，总成本费用包括其他费用及销售费用等，预测合理。

8、债券资金需求合理性

水利厅宿舍 A 地块项目于 2023 年 10 月开工，2026 年 6 月竣工。根据项目工程进度，2025 年债券资金需求与投资进度、支出进度相匹配。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

工期拖延风险：项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、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也会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工

程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：深化各阶段设计方案,强化地质勘探工作,减少工程设计方案的变更,避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；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,确保工程的质量与进度;通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商,签订规范的合同,切实做好合同管理的工作,可以达到抵御风险的目的。

10、绩效目标合理性

依据《项目支出绩效评价管理办法》(财预(2020)10 号)和《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,以及多个细化的二级、三级指标,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息前净现金流 71,097.52 万元,融资本息合计 49,339.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44,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。