

济南市本级彩石保障性住房项目实施方案

项目单位：济南城发成家保障房建设有限公司

主管部门：济南城市发展集团有限公司

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

彩石保障性住房项目

（二）立项单位

本项目的立项单位为济南城发成家保障房建设有限公司，该公司为济南城市发展集团投资开发有限公司全资子公司。

济南城发成家保障房建设有限公司成立于 2023 年 12 月 08 日，统一社会信用代码：91370112MAD7F7DG10，注册资本：1000 万人民币，注册地址：中国（山东）自由贸易试验区济南片区港沟街道经十路 199 号北侧办公楼 201-28 室，经营范围：一般项目：园林绿化工程施工；物业管理；土地整治服务；停车场服务；工程管理服务；土石方工程施工；市政设施管理；以自有资金从事投资活动；住房租赁；非居住房地产租赁；酒店管理；房地产咨询；市场营销策划；旅游开发项目策划咨询；园区管理服务；会议及展览服务（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）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建筑智能化系统设计；建设工程设计；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）

（三）项目规划审批

2024 年 2 月 5 日，本项目取得《山东省建设项目备案证

明》，项目代码 2402-370112-04-01-204867。

2024 年 3 月 5 日，本项目取得济南市自然资源和规划局出具的《建设用地规划许可证》，地字第 370112202400070 号。

2024 年 7 月 17 日，本项目地块取得济南市自然资源和规划局出具的《建设工程规划许可证》，建字第 370112202400458 号，建字第 370112202400460 号。

2024 年 9 月 6 日，本项目 A-2 地块取得济南市历城区行政审批服务局出具的《建筑工程施工许可证》，编号：370112202409060101 号。

2024 年 9 月 24 日，本项目 A-1 地块取得济南市历城区行政审批服务局出具的《建筑工程施工许可证》，编号：370112202409240101 号。

（四）项目规模与主要建设内容

根据项目备案证明，项目建设地点在济南市历城区彩石街道，位于智能传感器工业园以北、虎山北路以南、七彩路以东。项目占地面积 101 亩(西地块 60.11 亩，东地块 40.89 亩)，总建筑面积 248949.4 平方米(西地块 148392 平方米，东地块 100557.4 平方米)，其中地上建筑面积 181796.4 平方米(西地块 108189 平方米，东地块 73607.4 平方米)，地下建筑面积 67153 平方米(西地块 40203 平方米，东地块 26950 平方米。主要建

设内容包括：新建保障性住房、配套用房、地下车库及设备用房等。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 8 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、《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。

2、资金来源

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券及银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 79,737.10 万元，已发行专项债券 6,000.00 万元（全部用作资本金），本期拟发行专项

债券 20,000.00 万元，拟后续发行专项债券 30,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），拟银行融资 45,000.00 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	180,737.10	100.00%	
一、资本金	85,737.10	47.44%	
（一）自有资金	79,737.10	44.12%	
（二）专项债券	6,000.00	3.32%	
1、已发行专项债券	6,000.00	3.32%	
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）	95,000.00	52.56%	
（一）已发行专项债券	-		
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00	11.06%	
（三）后续拟发行专项债券	30,000.00	16.60%	
（四）银行融资	45,000.00	24.90%	

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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	181,948.75	-	-	-	-	105,287.20
经营活动支出	B	5,553.92	-	-	-	-	3,215.32
支付的各项税费	C	15,099.30	-	-	-	-	12,965.60
经营活动现金净流量	D=A-B-C	161,295.53	-	-	-	-	89,106.28
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	172,308.00	12,000.00	65,457.80	40,588.30	54,261.90	-
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-172,308.00	-12,000.00	-65,457.80	-40,588.30	-54,261.90	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	79,737.10	6,000.00	6,680.00	8,763.00	58,294.10	-
专项债券	I	56,000.00	6,000.00	50,000.00	-	-	-
银行借款	J	45,000.00	-	10,000.00	35,000.00	-	-
偿还债券本金	K	56,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	45,000.00	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	17,890.40	-	977.20	1,827.20	1,827.20	1,827.20
支付银行借款利息	N	15,435.00	-	245.00	1,347.50	2,205.00	2,205.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	46,411.70	12,000.00	65,457.80	40,588.30	54,261.90	-4,032.20
四、期初现金	P		-	-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	35,399.23	-	-	-	-	85,074.08
五、期末现金	R=P+Q	35,399.23	-	-	-	-	85,074.08

(续)表2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	56,525.65	20,135.90	-	-	-	-	-
经营活动支出	1,724.69	613.91	-	-	-	-	-
支付的各项税费	2,133.70	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	52,667.26	19,521.99	-	-	-	-	-
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	-	-	6,000.00	-	-	-	50,000.00
偿还银行借款本金	-	-	-	10,000.00	35,000.00	-	-
支付债券利息	1,827.20	1,827.20	1,827.20	1,700.00	1,700.00	1,700.00	850.00
支付银行借款利息	2,205.00	2,205.00	2,205.00	1,960.00	857.50	-	-
融资活动现金净流量	-4,032.20	-4,032.20	-10,032.20	-13,660.00	-37,557.50	-1,700.00	-50,850.00
四、期初现金	85,074.08	133,709.14	149,198.93	139,166.73	125,506.73	87,949.23	86,249.23
期内现金变动	48,635.06	15,489.79	-10,032.20	-13,660.00	-37,557.50	-1,700.00	-50,850.00
五、期末现金	133,709.14	149,198.93	139,166.73	125,506.73	87,949.23	86,249.23	35,399.23

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2024 年 8 月已发行专项债券 6,000.00 万元，期限为 7 年，利率为 2.12%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金；本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 3.40%；后续拟发行专项债券 30,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 3.40%，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 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
2024 年		6,000.00		6,000.00		
2025 年	6,000.00	50,000.00		56,000.00	977.20	977.20
2026 年	56,000.00			56,000.00	1,827.20	1,827.20
2027 年	56,000.00			56,000.00	1,827.20	1,827.20
2028 年	56,000.00			56,000.00	1,827.20	1,827.20
2029 年	56,000.00			56,000.00	1,827.20	1,827.20
2030 年	56,000.00			56,000.00	1,827.20	1,827.20
2031 年	56,000.00		6,000.00	50,000.00	1,827.20	7,827.20
2032 年	50,000.00			50,000.00	1,700.00	1,700.00
2033 年	50,000.00			50,000.00	1,700.00	1,700.00
2034 年	50,000.00			50,000.00	1,700.00	1,700.00
2035 年	50,000.00		50,000.00		850.00	50,850.00
合计		56,000.00	56,000.00		17,890.40	73,890.40

2、银行借款

本项目拟银行借款 45,000.00 万元，假设利率为 4.90%。
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		10,000.00		10,000.00	4.90%	245.00	245.00
2026 年	10,000.00	35,000.00		45,000.00	4.90%	1,347.50	1,347.50
2027 年	45,000.00			45,000.00	4.90%	2,205.00	2,205.00
2028 年	45,000.00			45,000.00	4.90%	2,205.00	2,205.00
2029 年	45,000.00			45,000.00	4.90%	2,205.00	2,205.00
2030 年	45,000.00			45,000.00	4.90%	2,205.00	2,205.00
2031 年	45,000.00			45,000.00	4.90%	2,205.00	2,205.00
2032 年	45,000.00		10,000.00	35,000.00	4.90%	1,960.00	11,960.00
2033 年	35,000.00		35,000.00	0.00	4.90%	857.50	35,857.50
合计		45,000.00	45,000.00			15,435.00	60,435.00

（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 161,295.53 万元，融资本息合计 134,325.40 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.20。

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和管理水平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。

(二) 与项目收益相关的风险

由于项目所处区域需求旺盛，但项目体量较小，可能出现供小于求的情况，需加强项目准入资格的设计和把控。

六、项目事前绩效评估

(一) 项目概况

彩石保障性住房项目主管部门为济南城市发展集团有限公司，项目单位为济南城发成家保障房建设有限公司，本次拟申请专项债券2亿元用于项目建设。

(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，可以打造民生工程样板，建立济南保障性住房品牌和品质标杆。同时，实施保障性住房建设，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

彩石保障性住房项目收入主要为住宅、公共配套、停车位和储藏室的出售现金流入，预测合理。

4、项目建设投资合规性

2024年2月5日，取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2402-370112-04-01-204867）

5、项目成熟度

项目已完成立项，建设场址周边区域配套设施较完善，市政管网已经覆盖，工程建设所需水、电、气等供应条件较好，具备施工条件；在严把质量关、保证工程质量的前提下，合理科学地控制成本，努力降低造价，确保工程按期交付使用，成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

彩石保障性住房项目单位自有资金 79,737.10 万元，已发行专项债券 6,000.00 万元（全部用作资本金），本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，拟后续发行专项债券 30,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），拟银行融资 45,000.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目专项债券本息优先从自身项目收益中偿还，通过住宅、公共配套、停车位和储藏室的出售现金收入确保偿还债券资金，运营成本参考行业标准，收益预测较为合理。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，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，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。

本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或对市场预测出现偏差，或经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展或效益。

应对措施：保持与政府有关部门的沟通、协调，不断完善

完成建设手续；施工过程中将严格执行不扰民施工措施；加强管理、统筹规划，保项目的顺利进行。

10、绩效目标合理性

根据《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），本项目设置立项、资金投入、按时完工、债券还本付息等多个指标。项目具有一定收益来源，能够覆盖融资本息，绩效目标合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 161,295.53 万元，融资本息合计 134,325.40 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.20，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。