

# 汶上县美好家园公租房建设项目 实施方案

项目单位：济宁正元建设投资有限公司  
财政部门：汶上县财政局

2025 年 11 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

汶上县美好家园公租房建设项目

### （二）立项单位

济宁正元建设工程有限公司。法定代表人：李向中；注册地址：山东省济宁市汶上县中都街道开元大厦 4002 室；统一社会信用代码：91370830MAC88A867X。

### （三）项目规划审批

2024 年 8 月 14 日，汶上县行政审批服务局对本项目做出《关于汶上县美好家园公租房建设项目可行性研究报告的批复》（汶审服政投〔2024〕124 号），经审查，同意本项目立项，对项目建设地点、建设内容、总投资及资金来源进行了批复。

2025 年 1 月 22 日，汶上县行政审批服务局对本项目做出《关于同意汶上县美好家园公租房建设项目变更申请的批复》，同意变更总投资。

2025 年 5 月 30 日取得建设用地规划许可证：地字第 370830202500021 号，经审核，本项目建设符合国土空间用途管制要求。

2025 年 8 月 6 日取得建设工程规划许可证：建字第 370830202500048 号，经审核，建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2025 年 10 月 31 日取得建设工程施工许可证：编号 370830202510310101，经审核，建设工程符合施工条件。

2025 年 7 月 30 日取得不动产权证书：鲁（2025）汶上县不动产权第 0007141 号。

#### （四）项目规模与主要建设内容

项目建设内容有住宅、物业、配电室/换热站、门卫等，总用地面积 22120m<sup>2</sup>（约 33.18 亩），总建筑面积 33728m<sup>2</sup>，其中：地上建筑面积 33488m<sup>2</sup>，地下建筑面积 240m<sup>2</sup>。地上建筑面积包括住宅建筑面积 31968m<sup>2</sup>，物业建筑面积 1240m<sup>2</sup>，配电室/换热站建筑面积 200m<sup>2</sup>，门卫建筑面积 80m<sup>2</sup>。整体容积率为 1.51，绿地率 35%，建筑密度 17.51%；机动车停车位 105 个，非机动车停车位 300 个，规划总户数 500 户。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 9 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、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- 3、《山东省建筑工程概算定额》；
- 4、财政部《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）；

5、国家发展改革委、建设部《关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格〔2007〕670号);

6、国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格〔2002〕10号);

7、国家计委、环保总局发布《环境影响咨询收费有关问题通知》(计价格〔2002〕125号);

8、国家计委关于印发《招标代理业务收费管理暂行办法》的通知(计价格〔2002〕1980号);

9、山东省转发《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》的通知(鲁价费发〔2011〕87号)。

## (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 19,907.85 万元, 其中, 项目单位自有资金 10,407.85 万元, 本期拟发行专项债 4,000.00 万元, 后续拟发行专项债券 5,500.00 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	19,907.85	100.00%	
一、资本金	10,407.85	52.28%	
（一）自有资金	10,407.85	52.28%	
（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）	9,500.00	47.72%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	4,000.00	20.09%	
（三）后续拟发行专项债券	5,500.00	27.63%	
（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 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2025 年	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	27,342.79			847.40	847.40	847.40	847.40	847.40
经营活动支出	B	1,942.81			56.19	56.19	56.19	56.19	56.19
支付的各项税费	C	100.86			2.73	2.73	2.73	2.73	2.73
经营活动现金净流量	D=A-B-C	25,299.12			788.48	788.48	788.48	788.48	788.48
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	19,907.85	10,500.00	9,407.85					
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F	-19,907.85	-10,500.00	-9,407.85					
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	10,407.85	1,000.00	9,407.85					
专项债券	I	9,500.00	9,500.00						
银行借款	J								
偿还债券本金	K	9,500.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	11,020.00			380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
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	-612.15	10,500.00	9,407.85	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00
四、期初现金	P					408.48	816.95	1,225.43	1,633.91
期内现金变动	Q=D+G+O	4,779.12			408.48	408.48	408.48	408.48	408.48
五、期末现金	R=P+Q	4,779.12			408.48	816.95	1,225.43	1,633.91	2,042.39

注: 运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付, 包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中。

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	882.15	882.15	882.15	882.15	882.15	920.36	920.36	920.36	920.36
经营活动支出	B	60.12	60.12	60.12	60.12	60.12	64.45	64.45	64.45	64.45
支付的各项税费	C	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.30	3.30	3.30	3.30
经营活动现金净流量	D=A-B-C	819.03	819.03	819.03	819.03	819.03	852.61	852.61	852.61	852.61
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									
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
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	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00
四、期初现金	P	2,042.39	2,481.41	2,920.44	3,359.46	3,798.49	4,237.51	4,710.13	5,182.74	5,655.35
期内现金变动	Q=D+G+O	439.03	439.03	439.03	439.03	439.03	472.61	472.61	472.61	472.61
五、期末现金	R=P+Q	2,481.41	2,920.44	3,359.46	3,798.49	4,237.51	4,710.13	5,182.74	5,655.35	6,127.97

(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	920.36	962.40	962.40	962.40	962.40	962.40	1,008.64	1,008.64
经营活动支出	B	64.45	69.20	69.20	69.20	69.20	69.20	74.44	74.44
支付的各项税费	C	3.30	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	4.00	4.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	852.61	889.57	889.57	889.57	889.57	889.57	930.20	930.20
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								
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
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	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00
四、期初现金	P	6,127.97	6,600.58	7,110.15	7,619.72	8,129.28	8,638.85	9,148.42	9,698.62
期内现金变动	Q=D+G+O	472.61	509.57	509.57	509.57	509.57	509.57	550.20	550.20
五、期末现金	R=P+Q	6,600.58	7,110.15	7,619.72	8,129.28	8,638.85	9,148.42	9,698.62	10,248.82



(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	1,008.64	1,008.64	1,008.64	1,059.51	1,059.51	1,059.51	1,059.51
经营活动支出	B	74.44	74.44	74.44	80.19	80.19	80.19	80.19
支付的各项税费	C	4.00	4.00	4.00	4.39	4.39	4.39	4.39
经营活动现金净流量	D=A-B-C	930.20	930.20	930.20	974.93	974.93	974.93	974.93
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							9,500.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
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	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-9,880.00
四、期初现金	P	10,248.82	10,799.02	11,349.22	11,899.42	12,494.34	13,089.27	13,684.19
期内现金变动	Q=D+G+O	550.20	550.20	550.20	594.93	594.93	594.93	-8,905.07
五、期末现金	R=P+Q	10,799.02	11,349.22	11,899.42	12,494.34	13,089.27	13,684.19	4,779.12

## （二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 4,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4%；后续拟发行专项债券 5,500.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4%，预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。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 本项目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		9,500.00		9,500.00	4%		
2026 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2027 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2028 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2029 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2030 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2031 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2032 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2033 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2034 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2035 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2036 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2037 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2038 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2039 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2040 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00

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
2041 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2042 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2043 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2044 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2045 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2046 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2047 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2048 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2049 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2050 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2051 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2052 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2053 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2054 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2055 年	9,500.00		9,500.00		4%	380.00	9,880.00
合计		9,500.00	9,500.00			11,400.00	20,900.00

### （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 25,299.12 万元，融资本息合计 20,900.00 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、建设单位自身风险

从建设单位考虑，要注意防范人为风险、经济风险、自然风险这三大自身风险。

人为风险表现为不懂得基建程序，不遵循客观规律，导致决策偏差、行为不规范；经济风险表现为工程资金不到位，资金使用效率较低，经济环境、通货膨胀导致物价变动等；自然风险表现为工程所在地客观存在意外情况，如地下存在文物古迹等。

#### 2、项目资金、质量和进度风险

要预防资金、质量、进度三大风险，其中：资金风险表现为政府划拨资金不到位，资金被截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等；质量风险表现为施工工艺不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料、材料不合格导致质量问题等；进度风险表现为施工方没有按时完成预期进度，项目不能按时投入使用

等。

## （二）与项目收益相关的风险

### 1、经济风险

经济风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定因素。包括：财务风险、融资风险、管理风险、工程招标投标风险、国民经济状况变化风险。

### 2、项目收入达不到预期风险

项目收益对租赁单价敏感度较高，若市场供需态势发生较大变化导致租赁价格波动，将对项目收益产生一定风险。

### 3、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、养护、大修和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及运营效益。

## 六、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

汶上县美好家园公租房建设项目，项目实施单位为济宁正元建设投资有限公司，本次拟申请专项债券 4,000.00 万元用于项目建设。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

##### （1）本项目建设可以解决住房困难

针对当地无自有住房的新市民、青年人，特别是从事基本公共服务的外来务工人员及新就业人员，这类人群面临较大的住房困难。为此，汶上县通过建设公共租赁住房项目，旨在为他们提供住房保障。

### （2）项目建设可以大幅度改善、提高居民生活居住条件

本项目的建设可以进一步改善群众居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。可以进一步推进汶上县城市化发展，增强城市生机与活力，不断提高城市知名度和竞争力。同时可进一步深化社会公共管理体制改革的，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。

### （3）项目建设有利于社会经济增长

当前宏观经济正在恢复增长，本项目将促进经济发展与改善民生的有机结合，是推动经济社会又好又快发展的根本要求。从一定意义上说，本项目是一项民生工程，事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以既能拉动投资增长，又能带动消费增长，是新的经济增长点。项目的建设，可拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，因此发展潜力很大。

综上所述，本项目的建设是十分必要的。

## 2、项目实施的公益性

本项目具有重要的公益意义，符合汶上县城市总体规划建设目标，能够达到完善城市功能、改变城市面貌、提升城市品位的效果，发挥中心城市示范引领作用，营造良好的投资创业环境和宜居生活环境，满足消费者需求，为地方经济社会发展做出积极贡献。

## 3、项目实施的收益性

本项目经济效益指标来自于可行性研究报告，预期收入主要来源于公租房租赁收入、物业管理收入、停车位收入、商业房租赁收入、补贴收入。本项目实施的收益性可观。

## 4、项目建设的投资合规性

项目的实施，符合国家及地方发展规划，是完善区域教育基础设施、提升公共教育服务水平的必然要求。2024年8月14日，汶上县行政审批服务局对本项目做出《关于汶上县美好家园公租房建设项目可行性研究报告的批复》（汶审服政投〔2024〕124号），经审查，同意本项目立项，对项目建设地点、建设内容、总投资及资金来源进行了批复。2025年1月22日，汶上县行政审批服务局对本项目做出《关于同意汶上县美好家园公租房建设项目变更申请的批复》，同意变更总投资。本项目的实施计划基本完整、可行、合理，具备明确的项目范围和项目内容，具备明确的项目组织及分工。因此本项目



建设投资满足合规性。

#### 5、项目成熟度

通过工程分析，本项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，本项目的实施是比较成熟的。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 19,907.85 万元，综合考虑各方情况，确定本项目申请专项债 9,500.00 万元，项目资本金为 10,407.85 万元。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 19,907.85 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是通过发行专项债券进行筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入是在结合济宁及济宁周边地区相同业务基础上，主要参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求进行预测，估算数据合理。本项目收益是在项目收入、成本预测合理的前提下，结合国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）的相关规定计算得出。

#### 8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 19,907.85 万元，资本金 10,407.85 万元，

占总投资 52.28%；发行专项债券筹资 9,500.00 万元，占总投资 47.72%。项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入主要来源于公租房租赁收入、物业管理收入、停车位收入、商业房租赁收入、补贴收入，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑本项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

#### 10、绩效目标合理性

##### （1）目标明确

项目绩效目标设定明确，与部门长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

##### （2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与

现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

### （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 25,299.12 万元，融资本息合计为 20,900.00 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、发行专项债券的方式完成资金筹措，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。