

# 济南市天桥区王炉北辛城中村安置房项目实施方案

项目单位：济南旺鑫投资发展有限公司

主管部门：济南天桥城市更新发展集团有限公司

财政部门：济南市天桥区财政局

2025 年 7 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

天桥区王炉北辛城中村安置房项目

### （二）立项单位

项目立项单位为济南旺鑫投资发展有限公司，主要经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理咨询；土地整治服务；土地使用权租赁；工程管理服务；停车场服务；酒店管理；商业综合体管理服务；城乡市容管理；物业管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；广告制作；广告发布；非居住房地产租赁；住房租赁；商务代理代办服务；招投标代理服务。（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：住宅室内装饰装修；建设工程监理；建设工程施工；房地产开发经营。

### （三）项目规划审批

2023年9月28日，项目取得山东省建设项目备案证明(项目编号 2309-370105-04-01-332668)

2024年8月7日、8月14日，项目单位分别取得《建设用地规划许可证》（地字第 370105202400306 号、地字第 370105202400314 号）

2024年8月8日、8月16日，项目单位分别取得《建设工程规划许可证》（建字第 370105202400512 号、建字第

370105202400520 号 )

2024 年 7 月 30 日，项目单位取得地块二《不动产权证书》（鲁（2024）济南市不动产权第 0197708 号），济南旺鑫投资发展有限公司对项目土地天桥区黄岗路以东、小清河以北、小清河北路以南 21691 m<sup>2</sup>城镇住宅用地（安置房用地）（居住）享有国有建设用地使用权，使用期限为 2024 年 6 月 11 日起 2094 年 6 月 10 日止。

2024 年 8 月 16 日，项目单位取得地块一《不动产权证书》（鲁（2024）济南市不动产权第 0209674 号），济南旺鑫投资发展有限公司对项目土地天桥区黄岗路以东、永鼎路以南 55916 m<sup>2</sup>城镇住宅用地（安置房用地）（居住）享有国有建设用地使用权，使用期限为 2024 年 6 月 11 日起 2094 年 6 月 10 日止。

2024 年 9 月 10 日，该项目地块二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：370105202409100101（2024611）），准予施工。

2024 年 9 月 25 日，该项目地块一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：370105202409250101（2024626）），准予施工。

#### （四）项目规模与主要建设内容

根据项目备案证明，项目位于济南市天桥区药山街道，其

中安置地块一北至永鼎路、东至规划路、西至规划路、南至规划路；安置地块二北至小清河北路、东至北辛路、西至规划商业地块、南至小清河。项目占地面积 7.85 公顷，建筑面积约 33 万平方米，其中地上建筑面积约 23 万平方米，地下建筑面积约 10 万平方米。主要建设安置房约 20 栋及其配套建筑，计划安置户数约 2100 户。项目配套建设社区养老服务设施、社区食堂等基础设施约 1 万平方米。项目年耗电量约 903.28 万 Kwh，折合标准煤约 2580.8 吨。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 9 月至 2027 年 6 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）编制依据

1、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

2、《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

3、《济南市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

4、《济南市天桥区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》



- 5、《黄河流域生态保护和高质量发展规划纲要》
- 6、《济南市黄河流域生态保护和高质量发展规划》
- 7、《济南城市发展战略规划（2018-2050年）》
- 8、《中华人民共和国环境保护法》（2014年4月24日修订）
- 9、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）
- 10、《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（2016 年 2 月）
- 11、《城市市容和环境卫生管理条例》（2017年3月1日修正）
- 12、《济南市城市更新专项规划》（2021-2035）》
- 13、《济南市2023年政府工作报告》
- 14、《关于进一步加快推进城中村改造的若干细则》（建字〔2019〕48 号）
- 15、《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190号）
- 16、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 166,127.00 万元，其中，项目单位自有资金 38,127.00 万元，已发行专项债券 6,000.00 万元，本期拟发行专项债券 15,000.00 万元，后续拟发行专项债券 19,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），拟通过银行融资 88,000.00 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	166,127.00	100.00%	
一、资本金	38,127.00	22.95%	
（一）自有资金	38,127.00	22.95%	
（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）	128,000.00	77.05%	
（一）已发行专项债券	6,000.00	3.61%	
（二）本期拟发行专项债券	15,000.00	9.03%	
（三）后续拟发行专项债券	19,000.00	11.44%	
（四）银行融资	88,000.00	52.97%	

## 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	231,358.16			173,698.72	57,659.44	-
经营活动支出	B	11,923.22			8,862.59	3,060.63	-
支付的各项税费	C	-					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	219,434.93	-	-	164,836.13	54,598.81	-
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	158,219.00	9,000.00	126,872.80	10,000.00	12,346.20	
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F	-158,219.00	-9,000.00	-126,872.80	-10,000.00	-12,346.20	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	38,127.00	3,000.00	5,000.00	7,000.00	23,127.00	
专项债券	I	40,000.00	6,000.00	34,000.00	-	-	
银行借款	J	88,000.00		88,000.00			
偿还债券本金	K	40,000.00					
偿还银行借款本金	L	88,000.00					
支付债券利息	M	6,126.40	-	127.20	875.20	875.20	875.20
支付银行借款利息	N	30,184.00	-	-	4,312.00	4,312.00	4,312.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	1,816.60	9,000.00	126,872.80	1,812.80	17,939.80	-5,187.20
四、期初现金	P	-	-	-	-	156,648.93	216,841.33
期内现金变动	Q=D+G+O	63,032.53	-	-	156,648.93	60,192.41	-5,187.20
五、期末现金	R=P+Q	63,032.53	-	-	156,648.93	216,841.33	211,654.13

(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
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				
铺底流动资金				
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	34,000.00
偿还银行借款				88,000.00
支付债券利息	875.20	875.20	875.20	748.00
支付银行借款利息	4,312.00	4,312.00	4,312.00	4,312.00
融资活动现金净流量	-5,187.20	-5,187.20	-11,187.20	-127,060.00
四、期初现金	211,654.13	206,466.93	201,279.73	190,092.53
期内现金变动	-5,187.20	-5,187.20	-11,187.20	-127,060.00
五、期末现金	206,466.93	201,279.73	190,092.53	63,032.53



## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目 2024 年 8 月发行专项债券 6,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.12%；本次拟发行专项债券 15,000.00 万元，后续拟发行专项债券 19,000.00 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 2.20%，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 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	应付利息	还本付息合计
2024 年	-	6,000.00	-	6,000.00		
2025 年	6,000.00	34,000.00	-	40,000.00	127.20	127.20
2026 年	40,000.00	-	-	40,000.00	875.20	875.20
2027 年	40,000.00	-	-	40,000.00	875.20	875.20
2028 年	40,000.00	-	-	40,000.00	875.20	875.20
2029 年	40,000.00	-	-	40,000.00	875.20	875.20
2030 年	40,000.00	-	-	40,000.00	875.20	875.20
2031 年	40,000.00	-	6,000.00	34,000.00	875.20	6,875.20
2032 年	34,000.00	-	34,000.00	-	748.00	34,748.00
合计		40,000.00	40,000.00		6,126.40	46,126.40

### 2、银行借款

本项目拟银行借款 88,000.00 万元，利率 4.90%。银行借款还本付息情况如下。

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	应付利息	还本付息合计
-------	--------	--------	--------	--------	------	--------

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	应付利息	还本付息合计
2025 年	-	88,000.00		88,000.00	0.00	0.00
2026 年	88,000.00			88,000.00	4,312.00	4,312.00
2027 年	88,000.00			88,000.00	4,312.00	4,312.00
2028 年	88,000.00			88,000.00	4,312.00	4,312.00
2029 年	88,000.00			88,000.00	4,312.00	4,312.00
2030 年	88,000.00			88,000.00	4,312.00	4,312.00
2031 年	88,000.00		-	88,000.00	4,312.00	4,312.00
2032 年	88,000.00		88,000.00	-	4,312.00	92,312.00
合计		88,000.00	88,000.00		30,184.00	118,184.00

### (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 219,434.93 万元，融资本息合计 164,310.40 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.34。

## 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

配套条件方面的影响：交通运输、供水、供电等外部配套

设施和原材料市场发生重大变化，会给项目建设、生产和运营带来困难。近年来，能源价格一直呈上涨趋势，如果今后国家继续调整水、电及运输的价格，将对企业生产成本和利润带来一定的影响。

## （二）与项目收益相关的风险

### 1、产品价格达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对产品价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，产品价格下浮，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、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、抢险救灾及运营效益。

## 六、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

天桥区王炉北辛城中村安置房项目，主管部门为济南天桥城市更新发展集团有限公司，项目单位为济南旺鑫投资发展有限公司，本次拟申请专项债券 1.5 亿元用于项目建设。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性



项目建设符合国家、山东省、济南市相关政策要求，符合《济南市发展新格局之“中优”近期重点打造片区和项目行动方案》，是落实山东省推进城镇更新、济南市加快推进《济南市天桥区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》等政策的重要举措。该项目建设将加快济南市棚户区建设的改造和完善，通过全面实施“强省会”战略，加快将济南建设成为“强新优富美高”现代化国际大都市，济南天桥区作为泉城核心区域，拥有大量的历史街区与古城遗留，是济南市弥足珍贵、不可再生的财富。按照市委市政府提出的“中优”战略有关部署，天桥区城市更新将以保护和更新为遵循，以突出历史文化和泉城风貌为核心，以“泉·城”文化景观申遗为抓手，凸显泉城特色，展现泉城魅力，打造宜居、宜业、宜行、宜乐、宜游的老城区。项目的实施建设对于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。

## 2、项目实施的公益性

项目建成后，可完善本地的基础设施条件，改善本地及周边生活条件和传统风貌，提高当地生活环境，改善居民居住环境，最终为市民打造功能完善、管护到位、环境整洁的美丽家园，加快塑造老城区蜕变，展现出新风貌，为本地的可持续发展打下良好的基础，为本地经济发展做出贡献。



### 3、项目实施的收益性

项目财务内部收益率、投资回收期等财务评价指标均优于行业基准值，项目盈亏平衡点也较低，经营安全率高，抗风险能力强。

### 4、项目投资合规性

项目已编制完成可行性研究报告，已取得山东省建设项目备案证明。

### 5、项目成熟度

2023年9月28日，项目取得山东省建设项目备案证明(项目编号 2309-370105-04-01-332668)

### 6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 166,127.00 万元，其中，项目单位资本金 38,127.00 万元，已发行专项债券 6,000.00 万元，本期拟发行专项债券 15,000.00 万元，后续拟发行专项债券 19,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），拟通过银行融资 88,000.00 万元，资金来源渠道符合相关规定；根据项目可行性研究报告，资金筹措程序较科学规范，相关论证程序较完善。

### 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

依据项目可行性研究报告，本项目总投资金额为 166,127.00 万元，根据项目前期相关规划，从实际出发，拟定发债额度为 34,000.00 万元，符合国家及山东省对于政府专项债申报的相关要求；《可行性研究报告》对债券资金需求，关论证程序较完善。

## 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

### （1）项目偿债计划可行性

根据《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》最低资本金比例不小于 20% 的规定。项目资金来源为资本金和发行地方政府专项债券。还本付息资金来源为土地出让、租金及物业管理收入等。

项目偿债计划明确，偿债资金来源有保障，因此偿债计划可行。

### （2）偿债风险可控性

依据项目可行性研究报告，本项目的主要风险点为现金流不稳定导致的不能按时还本付息；为及时应对相关偿债风险的发生，计划聘用专业的运营管理团队进行后期的筹划及运营管理工作；聘用专业的财务团队对项目运营过程中的财务情况进行全面把控，降低成本，将收益最大化。

## 10、绩效目标合理性

一是依据《关于贯彻落实〈中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见〉的通知》、财政部门绩效指标框架及行业绩效指标体系，结合项目及行业特点，科学设计本项目的绩效指标，包括产出指标、效益指标、服务对象满意度指标。产出指标具体包括数量指标、质量指标、时效指标，效益指标具体包括经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标等。

二是对各个指标提出量化目标，量化目标不能过高，否则实施结果可能完不成预期目标，也不能过低，使项目单位成本远高于行业通常的标准。

该项目绩效目标科学合理、细化量化、可比可测。

### （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219,434.93万元，融资本息合计164,310.40万元，项目本息覆盖倍数为1.34，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。