

济南市莱芜区
东芹村“城中村”改造安置区项目实施方案

项目单位：济南市莱芜区张家洼街道办事处东芹村村民委员会

主管部门：济南市莱芜区人民政府张家洼街道办事处

财政部门：济南市莱芜区财政局

2025 年 4 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

东芹村“城中村”改造安置区项目

（二）立项单位

项目立项单位：济南市莱芜区张家洼街道办事处东芹村村民委员会，统一社会信用代码：54370116ME05224839，法定代表人：吕恒亮，住所：济南市莱芜区张家洼街道办事处东芹村，法人类型：村民委员会。

（三）项目规划审批

1、2019年5月6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印发《关于公布2019年第二批棚户区改造计划的通知》（济建发〔2019〕11号），东芹村城中村改造安置区项目列入2019年第二批棚户区改造项目清单。

2、2019年5月31日，济南市自然资源和规划局出具《建设项目选址意见书》（选字第371207201900002号）。

3、2019年7月23日，项目取得环境影响登记备案，备案编号：20193712000200000050。

4、2021年6月26日，东芹村“城中村”改造安置区项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2106-371291-04-01-575442。

5、2021 年 8 月 3 日，东芹村“城中村”改造安置区项目取得《建设用地规划许可证》（地字第 370116202100291 号），用地面积约 3.8808 公顷（以实测为准）。

6、2021 年 9 月 15 日，项目取得《不动产权证书》（编号：鲁（2021）济南市不动产权第 0244523 号）。

7、2022 年 1 月 7 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印发《关于公布 2022 年省级棚户区改造计划项目清单的通知》（济建发〔2022〕1 号），东芹改造安置区项目列入 2022 年省级棚户区改造计划项目清单。

（四）项目规模与主要建设内容

东芹村“城中村”改造安置区项目，项目占地面积 38,808 m²，总建筑面积约 133,509.77m²，其中地上建筑面积约 103,471.56 m²、地下建筑面积约 30,038.21 m²，拟建 3 栋 26F+3F 住宅+配套用房、6 栋 27F 住宅楼，1 栋 2F 配套用房，容积率 2.67。

（五）项目建设期限

预计工期为 2021 年 7 月至 2025 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、《山东省建设用地集约利用控制标准》；

- 2、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 3、《城市规划编制办法实施细则》（建设部）；
- 4、《工程建设标准强制性条文》建标（2000）179号；
- 5、《城市居住区规划设计规范》；
- 6、原《莱政办发〔2017〕12号、莱经开发〔2018〕1号》；
- 7、现场调研资料；
- 8、山东省建筑工程费用及计算规则；
- 9、山东省建筑消耗量及价目表；
- 10、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 11、开发单位提供的有关基础资料；
- 12、项目《可行性研究报告》。

（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 60,944.37 万元，其中，项目单位自有资金 36,644.37 万元，已发行专项债券 16,300.00 万元，本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，后续拟发行专项债券 6,000.00 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	60,944.37	100.00%	
一、资本金	36,644.37	60.13%	
（一）自有资金	36,644.37	60.13%	
（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）	24,300.00	39.87%	
（一）已发行专项债券	16,300.00	26.75%	
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00	3.28%	
（三）后续拟发行专项债券	6,000.00	9.85%	
（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 2-1 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
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	38,429.10				
经营活动支出	B	1,977.85				
支付的各项税费	C	-				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	36,451.25	-			
二、投资活动产生的现金	—	-				
建设成本支出	E	60,267.65	1,000.00	18,000.00	21,391.96	8,791.46
流动资金支出	F	-				
投资活动现金净流量	G=E-F	-60,267.65	-1,000.00	-18,000.00	-21,391.96	-8,791.46
三、融资活动产生的现金	—	-				
资本金	H	36,644.37	1,000.00	14,200.00	18,000.00	2,000.00
专项债券	I	24,300.00	-	3,800.00	3,500.00	7,000.00
银行借款	J	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	24,300.00				-
偿还银行借款本金	L	-				-
支付债券利息	M	4,725.98	-	-	108.04	208.54
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	31,918.39	1,000.00	18,000.00	21,391.96	8,791.46
四、期初现金	P		-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	8,101.99	-	-	-	-
五、期末现金	R=P+Q	8,101.99	-	-	-	-

表 2-2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2025 年	2026 年	2027 年	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	A	38,429.10							
经营活动支出	B	1,977.85							
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	36,451.25					-	-	-
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	11,084.23							
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-11,084.23	-						
三、融资活动产生的现金	—								
资本金	H	1,444.37		-					
专项债券	I	10,000.00							
银行借款	J								
偿还债券本金	K	-	-	-	-	3,800.00	3,500.00	7,000.00	10,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	360.14	675.14	675.14	675.14	675.14	567.10	466.60	315.00
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	11,084.23	-675.14	-675.14	-675.14	-4,475.14	-4,067.10	-7,466.60	-10,315.00
四、期初现金	P	-	36,451.25	35,776.11	35,100.97	34,425.83	29,950.69	25,883.59	18,416.99
期内现金变动	Q=D+G+O	36,451.25	-675.14	-675.14	-675.14	-4,475.14	-4,067.10	-7,466.60	-10,315.00
五、期末现金	R=P+Q	36,451.25	35,776.11	35,100.97	34,425.83	29,950.69	25,883.59	18,416.99	8,101.99

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目已发行专项债券 16,300.00 万元，其中 2022 年 6 月已发行专项债券 1,800.00 万元，期限 7 年，利率 2.88%；2022 年 10 月已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.81%。2023 年 4 月已发行专项债券 1,500.00 万元，期限 7 年，利率 2.9%。2023 年 9 月已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.85%。2024 年 6 月已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.29%。2024 年 8 月发行专项债券 3,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.12%。2024 年 10 月发行专项债券 2,000.00 万元，期限 7 年，利率为 2.12%。2025 年 3 月发行专项债券 2,000.00 万元，期限 7 年，利率 1.75%。本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.5%。后续拟发行专项债券 6,000.00 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 7 年，利率为 3.5%。专项债券还本付息情况如下。

表 3-1 2022 年 6 月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
2022 年	0.00	1,800.00		1,800.00	2.88%		0.00
2023 年	1,800.00			1,800.00	2.88%	51.84	51.84

2024 年	1,800.00			1,800.00	2.88%	51.84	51.84
2025 年	1,800.00			1,800.00	2.88%	51.84	51.84
2026 年	1,800.00			1,800.00	2.88%	51.84	51.84
2027 年	1,800.00			1,800.00	2.88%	51.84	51.84
2028 年	1,800.00			1,800.00	2.88%	51.84	51.84
2029 年	1,800.00		1,800.00	0.00	2.88%	51.84	1,851.84
合计		1,800.00	1,800.00			362.88	2,162.88

表 3-2 2022 年 10 月发行专项债券还本付息情况（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
2022 年		2,000.00		2,000.00	2.81%		
2023 年	2,000.00			2,000.00	2.81%	56.20	56.20
2024 年	2,000.00			2,000.00	2.81%	56.20	56.20
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.81%	56.20	56.20
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.81%	56.20	56.20
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.81%	56.20	56.20
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.81%	56.20	56.20
2029 年	2,000.00		2,000.00		2.81%	56.20	2,056.20
合计		2,000.00	2,000.00			393.40	2,393.40

表 3-3 2023 年 4 月发行专项债券还本付息情况（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
-------	--------	--------	--------	--------	------	------	--------

2023 年		1,500.00		1,500.00	2.90%		
2024 年	1,500.00			1,500.00	2.90%	43.50	43.50
2025 年	1,500.00			1,500.00	2.90%	43.50	43.50
2026 年	1,500.00			1,500.00	2.90%	43.50	43.50
2027 年	1,500.00			1,500.00	2.90%	43.50	43.50
2028 年	1,500.00			1,500.00	2.90%	43.50	43.50
2029 年	1,500.00			1,500.00	2.90%	43.50	43.50
2030 年	1,500.00		1,500.00		2.90%	43.50	1,543.50
合计		1,500.00	1,500.00			304.50	1,804.50

表 3-4 2023 年 9 月发行专项债券还本付息情况(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
2023 年		2,000.00		2,000.00	2.85%		
2024 年	2,000.00			2,000.00	2.85%	57.00	57.00
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.85%	57.00	57.00
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.85%	57.00	57.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.85%	57.00	57.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.85%	57.00	57.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	2.85%	57.00	57.00
2030 年	2,000.00		2,000.00		2.85%	57.00	2,057.00
合计		2,000.00	2,000.00			399.00	2,399.00

表 3-5 2024 年 6 月发行专项债券还本付息情况(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
2024 年		2,000.00		2,000.00	2.29%		
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.29%	45.80	45.80
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.29%	45.80	45.80
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.29%	45.80	45.80
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.29%	45.80	45.80
2029 年	2,000.00			2,000.00	2.29%	45.80	45.80
2030 年	2,000.00			2,000.00	2.29%	45.80	45.80
2031 年	2,000.00		2,000.00		2.29%	45.80	2,045.80
合计		2,000.00	2,000.00			320.60	2,320.60

表 3-6 2024 年 8 月发行专项债券还本付息情况（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
2024 年		3,000.00		3,000.00	2.12%		
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.12%	63.60	63.60
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.12%	63.60	63.60
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.12%	63.60	63.60
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.12%	63.60	63.60
2029 年	3,000.00			3,000.00	2.12%	63.60	63.60
2030 年	3,000.00			3,000.00	2.12%	63.60	63.60
2031 年	3,000.00		3,000.00		2.12%	63.60	3,063.60

合计	21,000.00	3,000.00	3,000.00			445.20	3,445.20
----	-----------	----------	----------	--	--	--------	----------

表 3-7 2024 年 10 月发行专项债券还本付息情况（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
2024 年		2,000.00		2,000.00	2.12%		
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.12%	42.40	42.40
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.12%	42.40	42.40
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.12%	42.40	42.40
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.12%	42.40	42.40
2029 年	2,000.00			2,000.00	2.12%	42.40	42.40
2030 年	2,000.00			2,000.00	2.12%	42.40	42.40
2031 年	2,000.00		2,000.00		2.12%	42.40	2,042.40
合计		2,000.00	2,000.00			296.8	2,296.80

表 3-8 2025 年 3 月发行专项债券还本付息情况（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		2,000.00		2,000.00	1.75%		
2026 年	2,000.00			2,000.00	1.75%	35.00	35.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	1.75%	35.00	35.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	1.75%	35.00	35.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	1.75%	35.00	35.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	1.75%	35.00	35.00

2031 年	2,000.00			2,000.00	1.75%	35.00	35.00
2032 年	2,000.00		2,000.00		1.75%	35.00	2035.00
合计		2,000.00	2,000.00			245.00	2245.00

3-8 本次拟发行专项债券还本付息情况（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		2,000.00		2,000.00	3.50%		
2026 年	2,000.00			2,000.00	3.50%	70.00	70.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	3.50%	70.00	70.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	3.50%	70.00	70.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	3.50%	70.00	70.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	3.50%	70.00	70.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	3.50%	70.00	70.00
2032 年	2,000.00		2,000.00		3.50%	70.00	2,070.00
合计		2,000.00	2,000.00			490.00	2,490.00

3-9 后续拟发行专项债券还本付息情况（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺）（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		6,000.00		6,000.00	3.50%		
2026 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00

2027 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2028 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2029 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2030 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2031 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2032 年	6,000.00		6,000.00		3.50%	210.00	6280.00
合计		6,000.00	6,000.00			1470.00	7540.00

（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 36,451.25 万元，融资本息合计 29,025.98 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26。

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

工程项目进度风险的影响因素有审批周期长,设计和招投标等相关工作不及时,压缩工程建设工期;项目设计时考虑不周,各专业配合不足,造成施工过程中的方案调整或设计变更更多,或设计变更方案滞后;施工单位人员不足(或不稳定),施工组织不合理,材料供应不及时,工程施工各工序难以全面铺开;与设计方、施工方、监理方的协调不足,或公司内各技术管理人员间协调与配合不充分;材料、设备的性能和工艺要求的特殊性不能及时到货,或设备到货后的配套设施与原设计不匹配的调整;复杂的工程地质或风沙、雨雪天气等自然因素,导致工程进度拖延不能按计划时点验收,延期投产造成收入延迟取得。

(二) 与项目收益相关的风险

土地出让收益达不到预期风险。项目偿债来源是土地出让收益。国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策的变化会导致对未来土地出让计划和出让收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏,项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

六、项目事前绩效评估

(一) 项目概况

东芹村“城中村”改造安置区项目主管部门为莱芜区张家洼街道办事处，项目单位为济南市莱芜区张家洼街道办事处东芹村民委员会，本次拟申请 2,000.00 万元专项债券元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

推进城中村改造是民心所向、民生所需。早在 2007 年国务院就下发了《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号），指出：“加快集中成片城中村的改造。对集中成片的城中村，政府及有关部门要制定改造计划，因地制宜进行改造。城中村改造要符合以下要求：困难住户的住房得到妥善解决；住房质量、小区环境、配套设施明显改善；困难家庭的负担控制在合理水平。”在住房的保障范围、保障标准、保障方式以及资金来源上均给出了指导性意见。

2、项目实施的公益性

实施东芹村“城中村”改造安置区项目，将各棚户区居民迁入设施配套完善的安置区内，使乡镇整建制城镇化，引导人口向城镇集中，对于加快产业聚集，促进广大农民思想观念、文明素质、居住方式、生活方式、生活质量的根本性转变具有重要的意义。

3、项目实施的收益性

该项目预期产生的现金流入主要来源于土地出让收入。

4、项目投资合规性

(1) 2019 年 5 月 6 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印发《关于公布 2019 年第二批棚户区改造计划的通知》（济建发〔2019〕11 号），东芹村城中村改造安置区项目列入 2019 年第二批棚户区改造项目清单。

(2) 2019 年 5 月 31 日，济南市自然资源和规划局出具《建设项目选址意见书》（选字第 371207201900002 号）。

(3) 2019 年 7 月 23 日，项目取得环境影响登记备案，备案编号：20193712000200000050。

(4) 2021 年 6 月 26 日，东芹村“城中村”改造安置区项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2106-371291-04-01-575442。

(5) 2021 年 8 月 3 日，东芹村“城中村”改造安置区项目取得《建设用地规划许可证》（地字第 370116202100291 号），用地面积约 3.8808 公顷（以实测为准）。

(6) 2021 年 9 月 15 日，项目取得《不动产权证书》（编号：鲁（2021）济南市不动产权第 0244523 号）。

(7) 2022 年 1 月 7 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印发《关于公布 2022 年省级棚户区改造计划项目清单的通知》（济建发〔2022〕1 号），东芹改造安置区项目列入 2022 年省级棚户区改造计划项目清单。

5、项目成熟度

该项目已取得莱芜经济开发区经济发展局立项批复、建设项目选址意见书、建设土地规划、不动产权证等手续。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 60,944.37 万元，其中，项目单位自有资金 36,644.37 万元，已发行专项债券 16,300.00 万元，本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，后续拟发行专项债券 6,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺）。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

东芹村“城中村”改造安置区项目参照腾空地周边已出让地块信息确定土地单价，按照土地出让政策规定，扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金后，用于平衡债务融资本息。

8、债券资金需求合理性

东芹村“城中村”改造安置区项目于 2021 年 7 月开工，计划 2025 年 12 月完工。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

（1）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。

（2）社会稳定风险

征地拆迁补偿等社会风险主要存在于以下几方面：利益相关者的接受程度；补偿金额足额到位问题；是否存在违规占用、拆迁现象；临时占地的恢复问题；安置房源的数量和质量等。

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为 36,451.25 万元，融资本息合计 29,025.98 万元，项目净现金流覆盖融资本

息的覆盖倍数为 1.26。符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券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。