

矿煤阳光花园棚户区改造项目实施方案

项目单位：济南来城置业有限公司

主管部门：山东济莱控股集团有限公司

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

矿煤阳光花园棚户区改造项目

（二）立项单位

本项目的立项单位为济南来城置业有限公司。济南市赢城投资有限公司系济南来城置业有限公司的控股公司，持股比例为 51%；山东赢城控股集团有限公司系济南市赢城投资有限公司的控股公司，持股比例为 100%；山东赢城产业发展集团有限公司系山东赢城控股集团有限公司的控股公司，持股比例为 100%，山东济莱控股集团有限公司系山东赢城产业发展集团有限公司的控股公司，持股比例为 100%；山东济莱控股集团有限公司系济南市莱芜区财政局的全资子公司，持股比例为 100%。统一社会信用代码：91370116MA3QFJH83U，类型：其他有限责任公司，注册资本：5000 万元人民币，住所：山东省济南市莱芜区高庄街道办事处鄂牛路 10 号，法定代表人：王健。经营范围：房地产开发、销售；旧城拆迁改造；城市基础设施、市政工程、水利基础设施建设；城镇化建设、新农村建设开发；公租房建设、运营、管理；物业管理；房屋租赁；以企业自有资金对房地产项目进行投资（未经金融监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；企业管理咨询（不含金融、证券、期货业务咨询）；建筑设计咨

询；金属材料（贵重及金属除外）、不锈钢制品、铝材、建材、五金交电、机电设备、装饰材料销售。（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）。

（三）项目规划审批

1、2020年8月7日，获取了《关于鄂庄煤矿厂区安置项目用地规划意见的复函》；

2、2020年8月27日，项目取得《山东省建设项目备案证明》，（项目代码：2020-371202-47-03-090160）；

3、2021年10月9日，项目地块一取得《建设工程规划许可证》（建字第370116202100614号），建设规模14455.3平方米；

4、2021年10月22日，项目取得《建设用地规划许可证》（建字第370116202100404号），用地面积0.5766公顷。

5、2021年11月15日项目地块一（1#楼、2#楼、地下车库）取得《建筑工程施工许可证》（编号：370116202111150101（2021510）），建设规模14455.30平方米。

6、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《关于公布济南市2022年省级棚户区改造计划项目清单的通知》，矿煤阳光花园棚户区改造项目列入2022年省级棚户区改造计划项目清单；

7、2021 年 9 月 27 日，济南来城置业有限公司取得鲁(2021)济南市不动产权第 0253058 号《不动产权证书》；

8、2021 年 4 月 22 日，获取了济南市自然资源和规划局发布的《关于莱芜 2021-xy-1 号、2021-hb-7 号宗地建设用地规划设计要求条件复函》；

9、2022 年 8 月 19 日，煤矿阳光花园棚户区改造项目幼儿园取得《防空地下室易地建设许可证》（编号：Y37011622006），建设规模地上建筑面积 2831.68 平方米，地下建筑面积 42 平方米；

10、2022 年 8 月 19 日，煤矿阳光花园棚户区改造项目幼儿园取得《建筑工程施工许可证》（编号：370116202208190101（2022514））建设规模 2831.68 平方米；

11、2022 年 3 月 16 日，煤矿阳光花园棚户区改造项目幼儿园取得《建设工程规划许可证》（建字第 370116202200185 号），建设规模 2873.68 平方米；

12、2021 年 12 月 29 日，济南来城置业有限公司取得鲁(2021)济南市不动产权第 0324301 号《不动产权证书》；

13、2021 年 7 月 2 日，取得《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 370116202100091 号）；

14、2021 年 7 月 27 日，项目取得《建设用地规划许可证》（地字 370116202100280 号），建设规模总建筑面积约 2800

平方米；

15、2021 年 12 月 23 日，项目取得《国有建设用地划拨决定书》（批准文号：莱芜政土字【202157】号）；

16、2024 年 5 月 17 日，项目取得《建设用地规划许可证》（地字第 370116202400180 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目建设地点位于济南市莱芜区凤城街道办事处凤城西大街以北，鲁中西大街以南，鹿鸣路两侧。建设保障性安居工程 404 套，用于安置居民 404 户，占地面积约 32488.98 平方米，总建筑面积 80000 平方米，其中地上建筑面积 53626.3 平方米，地下建筑面积 26373.7 平方米。主要建设安置房 9 幢；配套建设储藏室、地下车库 35000 平方米，配套幼儿园、配套服务用房等 6500 平方米；同步实施小区道路、专业管线等附属工程。

（五）项目建设期限

预计工期为 2021 年 8 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、国家现行的有关法规和规定；
- 2、《国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- 3、山东省建筑工程综合定额；

- 4、山东省安装工程综合定额；
- 5、《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- 6、济南市莱芜区材料预算价格；
- 7、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

本项目估算总投资 67,195.35 万元，其中，项目单位自有资金 55,695.35 万元，已发行专项债券 10,000.00 万元,本次拟发行专项债券 1,000.00 万元,后续拟发行专项债券 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	67,195.35	100.00%	
一、资本金	55,695.35	82.89%	
（一）自有资金	55,695.35	82.89%	
（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）	11,500.00	17.11%	
（一）已发行专项债券	10,000.00	14.88%	
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00	1.49%	
（三）后续拟发行专项债券	500.00	0.74%	
（四）银行融资			

三、项目融资平衡情况

（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	2025 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	18,317.18					
经营活动支出	B	929.40					
支付的各项税费	C	-					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	17,387.78	-		-	-	-
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	66,331.36	16,708.61	21,139.07	10,851.07	10,851.07	6,781.54
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=E-F	-66,331.36	-16,708.61	-21,139.07	-10,851.07	-10,851.07	-6,781.54
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	55,695.35	16,708.61	11,139.07	11,139.07	11,139.07	5,569.54
专项债券	I	11,500.00		10,000.00		-	1,500.00
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	11,500.00			-	-	-
偿还银行借款本金	L	-					
支付债券利息	M	2,383.50			288.00	288.00	288.00
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	53,311.85	16,708.61	21,139.07	10,851.07	10,851.07	6,781.54
四、期初现金	P						
期内现金变动	Q=D+G+O	4,368.27		-	-	-	-
五、期末现金	R=P+Q	4,368.27		-	-	-	-

表 2-2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	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	18,317.18						
经营活动支出	929.40						
支付的各项税费							
经营活动现金净流量	17,387.78	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	10,000.00	-	1,500.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	340.50	340.50	340.50	340.50	52.50	52.50	52.50
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-340.50	-340.50	-340.50	-340.50	-10,052.50	-52.50	-1,552.50
四、期初现金		17,047.28	16,706.78	16,366.28	16,025.78	5,973.28	5,920.78
期内现金变动	17,047.28	-340.50	-340.50	-340.50	-10,052.50	-52.50	-1,552.50
五、期末现金	17,047.28	16,706.78	16,366.28	16,025.78	5,973.28	5,920.78	4,368.28

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2022 年 6 月已发行债券 10,000.00 万元，期限为 7 年，利率为 2.88%，本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%。后续拟发行专项债券 500.00 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 3.50%，在债券存续期每一年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 3-1 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		1,000.00		1,000.00			
2026 年	1,000.00			1,000.00	3.50%	35.00	35.00
2027 年	1,000.00			1,000.00	3.50%	35.00	35.00
2028 年	1,000.00			1,000.00	3.50%	35.00	35.00
2029 年	1,000.00			1,000.00	3.50%	35.00	35.00
2030 年	1,000.00			1,000.00	3.50%	35.00	35.00
2031 年	1,000.00			1,000.00	3.50%	35.00	35.00
2032 年	1,000.00		1,000.00	0	3.50%	35.00	1035.00
合计		1,000.00	1,000.00			245.00	1245.00

表 3-2 2022 年 6 月已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		10,000.00		10,000.00	2.88%		
2023 年	10,000.00			10,000.00	2.88%	288.00	288.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	2.88%	288.00	288.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	2.88%	288.00	288.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	2.88%	288.00	288.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	2.88%	288.00	288.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	2.88%	288.00	288.00
2029 年	10,000.00		10,000.00	0.00	2.88%	288.00	10,288.00
合计		10,000.00	10,000.00			2,016.00	12,016.00

表 3-3 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		500.00		500.00	3.50%	0.00	0.00
2026 年	500.00			500.00	3.50%	17.50	17.50
2027 年	500.00			500.00	3.50%	17.50	17.50
2028 年	500.00			500.00	3.50%	17.50	17.50
2029 年	500.00			500.00	3.50%	17.50	17.50
2030 年	500.00			500.00	3.50%	17.50	17.50

2031 年	500.00		0.00	500.00	3.50%	17.50	17.50
2032 年	500.00		500.00	0.00	3.50%	17.50	517.50
合计		500.00	500.00			122.50	622.50

（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 17,387.78 万元，融资本息合计 13,883.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.25。

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

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

矿煤阳光花园棚户区改造项目主管部门为山东济莱控股集团有限公司，项目单位为济南来城置业有限公司，本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，后续拟发行专项债券 500.00 万元

(预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺)。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

本项目的建设符合国家有关产业政策；本项目的建设符合各级政府国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要对于棚户区改造的工作要求；本项目的建设是保障和改善民生的重大举措；城中村改造是完善城市功能、加快推进城镇化进程的客观要求；城中村改造是促进经济社会协调发展、维护社会和谐稳定的有效途径。

2、项目实施的公益性

实施该项目，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腾空土地出让收入。

4、项目投资建设合规性

(1) 2020年8月7日，获取了《关于鄂庄煤矿厂区安置项目用地规划意见的复函》；

(2) 2020年8月27日，矿煤阳光花园棚户区改造项目

取得《山东省建设项目备案证明》，（项目代码：2020-371202-47-03-090160）；

（3）2021 年 10 月 9 日，项目地块一取得《建设工程规划许可证》（建字第 370116202100614 号），建设规模 14455.3 平方米；

（4）2021 年 10 月 22 日，项目取得《建设用地规划许可证》（建字第 370116202100404 号），用地面积 0.5766 公顷。

（5）2021 年 11 月 15 日，项目地块一（1#楼、2#楼、地下车库）取得《建筑工程施工许可证》（编号：370116202111150101（2021510）），建设规模 14455.30 平方米。

（6）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《关于公布济南市 2022 年省级棚户区改造计划项目清单的通知》，矿煤阳光花园棚户区改造项目列入 2022 年省级棚户区改造计划项目清单；

（7）2021 年 9 月 27 日，济南来城置业有限公司取得鲁（2021）济南市不动产权第 0253058 号《不动产权证书》；

（8）2021 年 4 月 22 日，获取了济南市自然资源和规划局发布的《关于莱芜 2021-xy-1 号、2021-hb-7 号宗地建设用地规划设计要求条件复函》；

(9) 2022 年 8 月 19 日，煤矿阳光花园棚户区改造项目幼儿园取得《防空地下室易地建设许可证》（编号：Y37011622006），建设规模地上建筑面积 2831.68 平方米，地下建筑面积 42 平方米；

(10) 2022 年 8 月 19 日，煤矿阳光花园棚户区改造项目幼儿园取得《建筑工程施工许可证》（编号：370116202208190101（2022514））建设规模 2831.68 平方米；

(11) 2022 年 3 月 16 日，煤矿阳光花园棚户区改造项目幼儿园取得《建设工程规划许可证》（建字第 370116202200185 号），建设规模 2873.68 平方米；

(12) 2021 年 12 月 29 日，济南来城置业有限公司取得鲁（2021）济南市不动产权第 0324301 号《不动产权证书》；

(13) 2021 年 7 月 2 日，项目取得《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 370116202100091 号）；

(14) 2021 年 7 月 27 日，项目取得《建设用地规划许可证》（地字 370116202100280 号），建设规模总建筑面积约 2800 平方米；

(15) 2021 年 12 月 23 日，项目取得《国有建设用地划拨决定书》（批准文号：莱芜政土字【202157】号）。

(16) 2024 年 5 月 17 日，项目取得《建设用地规划许可证》（地字第 370116202400180 号）。

5、项目成熟度

该项目已取得相关备案证明、相关许可证、建设用地划拨决定书等手续。

6、项目资金来源和到位可行性

矿煤阳光花园棚户区改造项目总投资 67,195.35 万元，其中，项目单位自有资金 55,695.35 万元，已发行专项债券 10,000.00 万元，本次拟发行专项债券 1,000.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

该项目预期产生的现金流入主要来源于腾空土地出让收入；总成本费用包括工资及福利、销售费用、管理费用、经营成本、其他费用。

8、债券资金需求合理性

矿煤阳光花园棚户区改造项目于 2021 年 8 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17,387.78万元，融资本息合计13,883.50万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.25。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。