

济南市莱芜区口镇街道雍和园社区中心片区城中村改
造项目实施方案



项目单位：山东赢昊城乡发展集团有限公司



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

口镇街道雍和园社区中心片区城中村改造项目

（二）立项单位

山东赢昊城乡发展集团有限公司（曾用名：山东赢昊城市建设投资集团有限公司）系山东济莱控股集团有限公司全资子公司，山东济莱控股集团有限公司由济南市莱芜区财政局控股100%。

山东赢昊城乡发展集团有限公司，法定代表人：孙英海，统一社会信用代码：913712025677089233，成立日期：2010年12月30日，注册资本：200000万元，住所：山东省济南市莱芜区鹏泉西大街99号。经营范围：一般项目：房屋拆迁服务；水资源管理；水污染治理；土地整治服务；公共事业管理服务；项目策划与公关服务；市政设施管理；商业综合体管理服务；企业管理；旅游开发项目策划咨询；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；水土流失防治服务；停车场服务；工程管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；木材销售；五金产品批发；五金产品零售；阀门和旋塞销售；塑料制品销售；有色金属合金销售；食用农产品批发；食用农产品零售；初级农产品收购；食用农产品初加工；小微

型客车租赁经营服务；机械设备租赁；供应链管理服务；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；仓储设备租赁服务；自然科学研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；蔬菜种植。

（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：建设工程施工；房地产开发经营；污水处理及其再生利用；旅游业务；城市配送运输服务（不含危险货物）；饮料生产；食品生产。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（三）项目规划审批

1、2023年9月24日，本项目取得山东省投资项目在线审批监管平台出具的《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2309-371202-04-01-264581。

2、2024年1月19日，济南市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2024）济南市不动产权第0022460号）。

3、2024年2月22日，济南市莱芜区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号：370116202402220301（2024077））。

4、2024 年 2 月 22 日，济南市自然资源和规划局颁发《建设工程规划许可证》（建字第 370116202400119 号）。

5、2024 年 2 月 22 日，济南市自然资源和规划局颁发《建设用地规划许可证》（地字第 370116202400063 号）。

6、2024 年 8 月 16 日，济南市莱芜区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号：370116202408160101（2024558））。

7、2024 年 11 月 28 日，济南市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2024）济南市不动产权第 0278046 号）。

8、2024 年 12 月 6 日，济南市自然资源和规划局颁发《建设工程规划许可证》（建字第 370116202400704 号）。

9、2024 年 12 月 6 日，济南市自然资源和规划局颁发《建设用地规划许可证》（地字第 370116202400428 号）。

10、2024 年 12 月 9 日，济南市莱芜区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号：370116202412090101（2024840））。

11、2025 年 1 月 20 日，项目取得《建设项目环境影响登记表》。

（四）项目规模与主要建设内容

口镇雍和园社区中心片区口镇东街村、口镇西街村、口镇南街村、口镇北街村、赵家村五村拆迁及安置房建设，用地面

积 507.01 亩,总建筑面积 98.2 万平方米,地上总建筑面积 67.9 万平方米,其中住宅建筑面积 64.6 万平方米,公建及配套 3.3 万平方米,地下建筑面积 30.3 万平方米。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 3 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、《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015)。
- 4、《山东省建设工程概算定额》(2018)。
- 5、《山东省建设工程概算定额概算费用编制规定》。
- 6、济南市类似工程建设经济指标。
- 7、现行投资估算的其他有关规定。
- 8、建设单位提供的其他材料。

(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 650,030.00 万元，其中，项目单位自有资金 404,130.00 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 243,900.00 万元（后续拟发行专项债券金额不代表发行承诺）。

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	650,030.00	100.00%	
一、资本金	404,130.00	62.17%	
（一）自有资金	404,130.00	62.17%	
（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）	245,900.00	37.83%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00	0.31%	
（三）后续拟发行专项债券	243,900.00	37.52%	
（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 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	488,151.43			237,659.44	250,491.99		
经营活动支出	B	25,208.95			12,283.66	12,925.29		
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	462,942.48			225,375.78	237,566.70		
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	644,312.00	159,530.00	169,600.00	315,182.00			
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-644,312.00	-159,530.00	-169,600.00	-315,182.00			
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	404,130.00	159,530.00	150,000.00	94,600.00			
专项债券	I	245,900.00		20,000.00	225,900.00			
银行借款	J							
偿还债券本金	K	245,900.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	98,360.00		400.00	5,318.00	9,836.00	9,836.00	9,836.00
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	305,770.00	159,530.00	169,600.00	315,182.00	-9,836.00	-9,836.00	-9,836.00
四、期初现金	P					225,375.78	453,106.48	443,270.48
期内现金变动	Q=D+G+O	124,400.48			225,375.78	227,730.70	-9,836.00	-9,836.00
五、期末现金	R=P+Q	124,400.48			225,375.78	453,106.48	443,270.48	433,434.48

表 2 (续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A							
经营活动支出	B							
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C							
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						20,000.00	225,900.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	9,836.00	9,836.00	9,836.00	9,836.00	9,836.00	9,436.00	4,518.00
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	-9,836.00	-9,836.00	-9,836.00	-9,836.00	-9,836.00	-29,436.00	-230,418.00
四、期初现金	P	433,434.48	423,598.48	413,762.48	403,926.48	394,090.48	384,254.48	354,818.48
期内现金变动	Q=D+G+O	-9,836.00	-9,836.00	-9,836.00	-9,836.00	-9,836.00	-29,436.00	-230,418.00
五、期末现金	R=P+Q	423,598.48	413,762.48	403,926.48	394,090.48	384,254.48	354,818.48	124,400.48

（二）应付本息情况

1、本期拟发行专项债情况

本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，假设利率为 4.00%，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 本期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	4.00%	40.00	40.00
2026 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2032 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2033 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2034 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2035 年	2,000.00		2,000.00	0.00	4.00%	40.00	2,040.00
合计		2,000.00	2,000.00			800.00	2,800.00

2、后续拟发行专项债券

后续拟发行专项债券 243,900.00 万元（后续拟发行专项债券金额不代表发行承诺），假设债券期限为 10 年，假设利率为 4.00%，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 4 后续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		18,000.00		18,000.00	4.00%	360.00	360.00
2026 年	18,000.00	225,900.00		243,900.00	4.00%	5,238.00	5,238.00
2027 年	243,900.00			243,900.00	4.00%	9,756.00	9,756.00
2028 年	243,900.00			243,900.00	4.00%	9,756.00	9,756.00
2029 年	243,900.00			243,900.00	4.00%	9,756.00	9,756.00
2030 年	243,900.00			243,900.00	4.00%	9,756.00	9,756.00
2031 年	243,900.00			243,900.00	4.00%	9,756.00	9,756.00
2032 年	243,900.00			243,900.00	4.00%	9,756.00	9,756.00
2033 年	243,900.00			243,900.00	4.00%	9,756.00	9,756.00
2034 年	243,900.00			243,900.00	4.00%	9,756.00	9,756.00
2035 年	243,900.00		18,000.00	225,900.00	4.00%	9,396.00	27,396.00
2036 年	225,900.00		225,900.00	0.00	4.00%	4,518.00	230,418.00
合计		243,900.00	243,900.00			97,560.00	341,460.00

（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 462,942.48 万元，融资本息合计 344,260.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.34 倍。

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

由于该项目的施工较为复杂，因此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。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（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

口镇街道雍和园社区中心片区城中村改造项目，主管部门为山东济莱控股集团有限公司，项目单位为山东赢昊城乡发展集团有限公司，本次拟申请发行专项债券 2,000.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

由于项目范围内村庄缺乏统一规划，多数村庄及周围闲置了大量的废弃宅基地、坑塘等未利用土地，地表高低不平、垃圾成堆、杂草丛生，难以利用；农村道路、沟渠设置不合理，占压着宝贵的土地资源。因此为深入落实最严格的节约用地制度，进一步统筹城乡发展、优化城乡建设用地结构布局，亟需把土地整理与集体建设用地有机结合，加快城乡统筹发展。

加快推进城中村改造项目建设，是统筹经济社会发展、保障群众生命财产安全、改善居民生活条件和生态环境、促进社会和谐稳定、提升城市形象的一项重点民生工程，而且也是加快构建以人为本、产城互动、节约集约、生态宜居新型城镇化格局的必然要求。

2、项目实施的公益性

项目建成使用后，将为该地区居民创造一定的就业机会，提高区域居民的收入，这主要体现在项目的建设期间和使用期间。在项目建设过程中，各项建设工程会对劳动力产生直接的需求，直接为区域的部分居民创造就业机会；另外，项目的建设会对建筑材料、交通运输等产生一定的需求，能够在短期内促进相关行业的发展，从而间接创造部分就业机会，提高居民的收入水平。

3、项目实施的收益性

该项目收益主要为腾空土地出让收入。收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

4、项目建设投资合规性

(1) 2023年9月24日，本项目取得山东省投资项目在线审批监管平台出具的《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2309-371202-04-01-264581。

(2) 2024年1月19日，济南市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2024）济南市不动产权第0022460号）。

(3) 2024年2月22日，济南市莱芜区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号：370116202402220301（2024077））。

(4) 2024 年 2 月 22 日，济南市自然资源和规划局颁发《建设工程规划许可证》（建字第 370116202400119 号）。

(5) 2024 年 2 月 22 日，济南市自然资源和规划局颁发《建设用地规划许可证》（地字第 370116202400063 号）。

(6) 2024 年 8 月 16 日，济南市莱芜区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号：370116202408160101（2024558））。

(7) 2024 年 11 月 28 日，济南市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2024）济南市不动产权第 0278046 号）。

(8) 2024 年 12 月 6 日，济南市自然资源和规划局颁发《建设工程规划许可证》（建字第 370116202400704 号）。

(9) 2024 年 12 月 6 日，济南市自然资源和规划局颁发《建设用地规划许可证》（地字第 370116202400428 号）。

(10) 2024 年 12 月 9 日，济南市莱芜区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号：370116202412090101（2024840））。

(11) 2025 年 1 月 20 日，项目取得《建设项目环境影响登记表》。

5、项目成熟度

本项目取得了《山东省建设项目备案证明》，取得了济南

市自然资源和规划局颁发的《不动产权证书》（鲁（2024）济南市不动产权第 0022460 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 370116202400119 号）、《建设用地规划许可证》（地字第 370116202400063 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 370116202400704 号）、《建设用地规划许可证》（地字第 370116202400428 号）、《不动产权证书》（鲁（2024）济南市不动产权第 0278046 号），取得了济南市莱芜区行政审批服务局颁发的《建筑工程施工许可证》（编号：370116202402220301（2024077））、《建筑工程施工许可证》（编号：370116202408160101（2024558））、《建筑工程施工许可证》（编号：370116202412090101（2024840）），取得了《建设项目环境影响登记表》。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资额 650,030.00 万元，其中，项目资本金 404,130.00 万元，占总投资的比例为 62.17%；以发行政府专项债券方式筹集 245,900.00 万元，本次拟发行政府专项债券 2,000.00 万元，占总投资的比例为 0.31%，后续拟发行专项债券 243,900.00 万元（后续拟发行专项债券金额不代表发行承诺），占总投资的比例为 37.52%。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收益来源主要为腾空土地出让收入，成本为政策性

成本，包括国有土地收益基金、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金，收益预测较为合理。

8、债券资金需求合理性

本项目于 2024 年 3 月开工建设，计划 2026 年 12 月完工。根据项目工程进度，建设期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

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和管理水平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。

风险控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

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项目的息前净现金流量为462,942.48万元,融资本息合计为344,260.00万元,项目本息覆盖倍数为1.34倍,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。