

济南市莱芜区

王梁坡村“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王梁坡村民委员会

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

王梁坡村“城中村”改造安置区项目

（二）立项单位

济南市莱芜区张家洼街道办事处王梁坡村民委员会（曾用名：莱芜经济开发区张家洼街道办事处王梁坡村民委员会），机构类型：村民委员会，负责人：李强，统一社会信用代码：54370116ME0522686X，住所：济南市莱芜区张家洼街道办事处王梁坡村，登记机关：济南市莱芜区民政局。

（三）项目规划审批

1、2019年4月28日，本项目取得《项目登记单》，项目代码：2019-371292-70-02-018207。

2、2019年4月28日，济南市莱芜区自然资源局出具《用地说明》。

3、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）。

4、2019年5月22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371207201900001）。

5、2019年7月23日，项目取得《建设项目环境影响登

记表》，备案编号：20193712000200000051。

6、2020年7月6日，莱芜经济开发区经济发展局出具《王梁坡村“城中村”改造安置区项目核准意见》（莱经开经审批〔2020〕2号）。

7、2020年7月23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370116202000163号）。

8、2021年7月1日，济南市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2021）济南市不动产权第0157466号）。

9、2021年7月，济南市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2021）济南市不动产权0258489号）。

10、2021年12月6日，济南市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2021）济南市不动产权0304687号）。

11、2023年3月9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370116202300134号）。

12、2023年3月9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370116202300135号）。

13、2023年9月26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：370116202309260101（2023683））。

（四）项目规模与主要建设内容

项目建设地点位于花园路以东、规划二路以北。规划用地

面积 36639 平方米。总建筑面积约 95767.08 平方米，建设 17 层住宅 4 幢，11 层住宅 6 幢，沿街住宅底层配套用房。项目分二期建设，其中一期占地面积 30.9435 亩，建筑面积 43705.99 平方米；二期占地面积 24.015 亩，建筑面积约 52061.09 平方米。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 10 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、《山东省建筑工程综合定额》。
- 2、《山东省安装工程综合定额》。
- 3、莱芜区材料预算价格及莱城区市场价格。
- 4、莱芜区旧村改造及城中村改造的行政收费标准。
- 5、现行投资估算的有关规定。
- 6、类似工程造价。

（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 39,689.40 万元，其中，项目单位自有资金 33,689.40 万元；已发行专项债券 2,000.00 万元；本期拟发行专项债券 1,000.00 万元；后续拟发行专项债券 3,000.00 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	39,689.40	100.00%	
一、资本金	33,689.40	84.88%	
（一）自有资金	33,689.40	84.88%	
（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）	6,000.00	15.12%	
（一）已发行专项债券	2,000.00	5.04%	
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00	2.52%	
（三）后续拟发行专项债券	3,000.00	7.56%	
（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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	11,441.20					3,681.20	7,760.00
经营活动支出	B	597.09					192.40	404.69
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	10,844.11					3,488.80	7,355.31
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	39,647.00	8,000.00	8,000.00	10,000.00	13,647.00		
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=E-F	-39,647.00	-8,000.00	-8,000.00	-10,000.00	-13,647.00		
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	33,689.40	8,000.00	8,000.00	8,000.00	9,689.40		
专项债券	I	6,000.00			2,000.00	4,000.00		
银行借款	J							
偿还债券本金	K	6,000.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	1,276.80				42.40	182.40	182.40
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	32,412.60	8,000.00	8,000.00	10,000.00	13,647.00	-182.40	-182.40
四、期初现金	P							3,306.40
期内现金变动	Q=D+G+O	3,609.71					3,306.40	7,172.91
五、期末现金	R=P+Q	3,609.71					3,306.40	10,479.31

表 2 (续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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					
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				2,000.00	4,000.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	182.40	182.40	182.40	182.40	140.00
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	-182.40	-182.40	-182.40	-2,182.40	-4,140.00
四、期初现金	P	10,479.31	10,296.91	10,114.51	9,932.11	7,749.71
期内现金变动	Q=D+G+O	-182.40	-182.40	-182.40	-2,182.40	-4,140.00
五、期末现金	R=P+Q	10,296.91	10,114.51	9,932.11	7,749.71	3,609.71

（二）应付本息情况

1、已发行专项债情况

本项目 2024 年 8 月已发行专项债券 2,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.12%，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
2024 年		2,000.00		2,000.00	2.12%		0.00
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	0.00	2.12%	42.40	2,042.40
合计		2,000.00	2,000.00			296.80	2,296.80

2、本期拟发行专项债情况

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%，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 4 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		1,000.00		1,000.00	3.50%		0.00

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	0.00	3.50%	35.00	1,035.00
合计		1,000.00	1,000.00			245.00	1,245.00

3、后续拟发行专项债券

后续拟发行专项债券 3,000.00 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 7 年，利率为 3.50%，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 5 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		3,000.00		3,000.00	3.50%		0.00
2026 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2027 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2028 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2030 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2031 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2032 年	3,000.00		3,000.00	0.00	3.50%	105.00	3,105.00
合计		3,000.00	3,000.00			735.00	3,735.00

（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 10,844.11 万

元，融资本息合计 7,276.80 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.49 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

王梁坡村“城中村”改造安置区项目，主管部门为济南市莱芜区人民政府张家洼街道办事处，项目单位为济南市莱芜区张家洼街道办事处王梁坡村民委员会，本次拟申请发行专项债券 1,000.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

棚户区改造是推进保障性住房体系建设的重中之重，是加快推进片区建设工作的重中之重，是破解征迁难的重中之重，是维护社会政治稳定的重中之重，是事关发展大局，事关广大征迁拆迁群众切身利益和基本生活，是当前很多地区最为迫切、最需要解决的重大民生工程，民心工程。本项目的建设实施能

够满足区域内广大群众、尤其是低收入群体的基本住房需求，让区域民众实现“住有所居”，是促进社会公平正义、保证人民群众共享改革发展成果的必然要求，也是保证党和国家长治久安的重要举措。

2、项目实施的公益性

本项目范围内原有房屋多为低矮的土木结构或多层砌体砖混结构，布局零乱、无序，居住环境相对较差。本项目的建设通过合理规划、布局，在本区内建设多幢多层建筑，并建设绿化、道路、停车位、市政生活管网等配套设施。它的建设将彻底改变该区域的现状，成为规划布局合理、设施齐全的现代化的城市居住环境，大大改善安置居民的生活条件。

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) 2019年4月28日，本项目取得《项目登记单》，项目代码：2019-371292-70-02-018207。

(2) 2019年4月28日，济南市莱芜区自然资源局出具《用地说明》。

(3) 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）。

（4）2019 年 5 月 22 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 371207201900001）。

（5）2019 年 7 月 23 日，项目取得《建设项目环境影响登记表》，备案编号：20193712000200000051。

（6）2020 年 7 月 6 日，莱芜经济开发区经济发展局出具《王梁坡村“城中村”改造安置区项目核准意见》（莱经开经审批〔2020〕2 号）。

（7）2020 年 7 月 23 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 370116202000163 号）。

（8）2021 年 7 月 1 日，济南市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2021）济南市不动产权第 0157466 号）。

（9）2021 年 7 月，济南市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2021）济南市不动产权 0258489 号）。

（10）2021 年 12 月 6 日，济南市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2021）济南市不动产权 0304687 号）。

（11）2023 年 3 月 9 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 370116202300134 号）。

（12）2023 年 3 月 9 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 370116202300135 号）。

（13）2023 年 9 月 26 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：370116202309260101（2023683））。

5、项目成熟度

本项目取得《项目登记单》，取得了济南市莱芜区自然资源局出具的《用地说明》，取得了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的《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），取得了济南市自然资源和规划局出具的《建设项目选址意见书》（选字第 371207201900001），取得了《建设项目环境影响登记表》，取得了莱芜经济开发区经济发展局出具的《王梁坡村“城中村”改造安置区项目核准意见》（莱经开经审批〔2020〕2 号），取得了济南市自然资源和规划局颁发的《建设用地规划许可证》（地字第 370116202000163 号）、《不动产权证书》（鲁（2021）济南市不动产权第 0157466 号）、《不动产权证书》（鲁（2021）济南市不动产权 0258489 号）、《不动产权证书》（鲁（2021）济南市不动产权 0304687 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 370116202300134 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 370116202300135 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：370116202309260101（2023683））。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资额 39,689.40 万元，其中，项目资本金 33,689.40 万元，占总投资的比例为 84.88%；发行政府专项债券 6,000.00 万元，其中前期已发行政府专项债券 2,000.00 万元，占总投资的比例为 5.04%，本次拟发行政府专项债券 1,000.00 万元，占总投资的比例为 2.52%，后续拟发行专项债券 3,000.00 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 7.56%。

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 2022 年 10 月开工建设，计划 2025 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

及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10,844.11万元，融资本息合计为7,276.80万元，项目本息覆盖倍数为1.49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。