

## 遥墙街道临港安置房一期项目实施方案

项目单位：遥墙街道办事处

财政部门：济南高新技术产业开发区管理委员会财政金融部

2025 年 4 月



## 一、项目基本情况

### (一) 项目名称

遥墙街道临港安置房一期项目

### (二) 立项单位

本项目的立项单位为济南高新技术产业开发区管理委员会遥墙街道办事处。济南高新技术产业开发区管理委员会遥墙街道办事处统持有统一社会信用代码为“11370112K211951720”的《统一社会信用代码证书》，机构性质：机关，机构地址：济南市历城区荷花路东首遥墙街道办事处驻地。

### (三) 项目规划审批

2018年7月11日，取得济南高新技术产业开发区管理委员会出具的《关于临港街道办事处高新区临港街道安置房一期项目可行性研究报告的批复》(济高管字〔2018〕65号)，项目代码：2018-370191-47-01-039023。

2018年12月17日，取得济南高新技术产业开发区管理委员会出具的《关于同意遥墙街道临港安置房一期项目立项变更的批复》(济高管字〔2018〕130号)，同意项目建设主体由临港街道办事处变更为遥墙街道办事处，项目名称变更为遥墙街道临港安置房一期项目。

2020年10月22日，取得济南市自然资源和规划局出具

的《不动产权证书》，鲁（2020）济南市不动产权第 0228277 号。

2021 年 1 月 5 日，取得济南市自然资源和规划局出具的《建设用地规划许可证》，地字第 370101202100003 号。

2023 年 6 月 6 日，取得济南市自然资源和规划局出具的《建设工程规划许可证》，建字第 370101202300426 号。

2023 年 9 月 14 日，取得济南高新技术产业开发区管理委员会出具的《建筑工程施工许可证》，编号：370199202309140101（2023125）。

#### （四）项目规模与主要建设内容

本项目规划建设用地面积 188800 平方米（合 283.2 亩），共安置户数 2383 户，安置人口 5793 人。项目总建筑面积 381200 平方米，其中地上建筑面积 262700 平方米（住宅建筑面积 249100 平方米，配套公建建筑面积 13600 平方米），地下建筑面积 118500 平方米（地下车库及设备用房建筑面积 72600 平方米，住宅储藏室建筑面积 45900 平方米）。项目建设小高层住宅楼 43 栋（局部 2 层配套裙房）；2 栋配套公建，主要设置配套商业、医疗卫生站、社区服务中心、物业管理、换热站等。同时进行道路、消防、给排水、通风、电气等配套设施建设。



## **(五) 项目建设期限**

本项目预计工期为 2018 年 2 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、《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、《2024 年山东省政府工作报告》；
- 4、《济南市高新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、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 6、《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- 7、《山东省建筑工程工程量清单计价办法》；
- 8、《山东省建筑工程概算定额》；
- 9、《产业结构调整指导目录（2024 年本）》。

### **(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。其中，项目单位自有资金 138,941.00 万元，本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，后续拟发行专项债券 15,000.00 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	158,941.00	100.00%	
一、资本金	138,941.00	87.42%	
（一）自有资金	138,941.00	87.42%	
（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）	20,000.00	12.58%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	3.15%	
（三）后续拟发行专项债券	15,000.00	9.43%	
（四）银行融资			

## 三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

### （一）项目资金平衡测算表

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2023 年及以前 年度	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	38,361.79	-	-	-	4,248.79	34,113.00
经营活动支出	B	2,016.02	-	-	-	223.71	1,792.32
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	36,345.77	-	-	-	4,025.08	32,320.68
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	158,941.00	110,000.00	10,000.00	38,941.00	-	-
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-158,941.00	-110,000.00	-10,000.00	-38,941.00	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金 (自有资金)	H	138,941.00	110,000.00	10,000.00	18,941.00	-	-
专项债券	I	20,000.00		-	20,000.00	-	-
银行借款	J	-		-	-	-	-
偿还债券本金	K	20,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	5,600.00	-	-	-	800.00	800.00
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	133,341.00	110,000.00	10,000.00	38,941.00	-800.00	-800.00
四、期初现金	P		-	-	-	-	3,225.08
期内现金变动	Q=D+G+O	10,745.77	-	-	-	3,225.08	31,520.68
五、期末现金	R=P+Q	10,745.77	-	-	-	3,225.08	34,745.77

表 2 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	-	-	-	-	20,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
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	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-20,800.00
四、期初现金	P	34,745.77	33,945.77	33,145.77	32,345.77	31,545.77
期内现金变动	Q=D+G+O	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-20,800.00
五、期末现金	R=P+Q	33,945.77	33,145.77	32,345.77	31,545.77	10,745.77



## (二) 应付本息情况

### 1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，假设期限为 7 年，利率 4.00%；后续拟发行专项债券 15,000.00 万元，假设期限为 7 年，利率 4.00%，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 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
2025 年		20,000.00		20,000.00		
2026 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2032 年	20,000.00		20,000.00		800.00	20,800.00
合计		20,000.00	20,000.00		5,600.00	25,600.00

### (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 36,345.77 万元，融资本息合计 25,600.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.42。

## 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

#### 1、项目的合法性、合理性及可行性

主要涉及问题为项目的建设实施是否符合现行政策、法律、法规及相关规划；是否与当地的风俗民情相悖；是否经过严谨科学的可行性论证；是否具有详细、可行的建设实施方案；是否经过严格的报批和审查（批）程序。

#### 2、建设期的环境影响

项目施工过程中主要涉及问题为项目施工是否影响周围群众的日常生产、生活，是否对周围生态环境造成破坏，是否对水环境、大气环境造成污染等。

### （二）与项目收益相关的风险

#### 1、数量达不到预期风险

从财务分析中可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场

供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，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、维护、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

遥墙街道临港安置房一期项目单位为济南高新技术产业开发区遥墙街道办事处，本期拟申请专项债券 0.5 亿元用于项目建设。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

该项目建设居民安置房及相关配套，可有效地完善基础设施和社区服务，在促进经济社会发展方面具有不可或缺的作用。因此项目建设符合产业结构指导目录以及相关意见通知该项目建设是必要的。

### 2、项目实施的公益性

以民为本，想群众之所想，急群众之所急，这是获得群众支持的唯一途径。对于群众来说，保障性住房的建设一方面将

优化发展环境，提供越来越多的就业机会；另一方面，新的安置小区将极大的改善安置家庭的居住条件和生活质量，因建设保障性住房而取得的发展成果必将在最大范围、最大程度上惠及百姓。

### 3、项目实施的收益性

项目建成投入运营后，有明确的收益来源，土地出让收入、物业及广告收入等，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

### 4、项目投资合规性

2018年7月11日，取得《关于临港街道办事处高新区临港街道安置房一期项目可行性研究报告的批复》（济高管字〔2018〕65号）代码：2018-370191-47-01-039023。

### 5、项目成熟度

2018年12月17日，取得济南高新技术产业开发区管理委员会出具的《关于同意遥墙街道临港安置房一期项目立项变更的批复》（济高管字〔2018〕130号），同意项目建设主体由临港街道办事处变更为遥墙街道办事处，项目名称变更为遥墙街道临港安置房一期项目。

2020年10月22日，取得济南市自然资源和规划局出具的《不动产权证书》，鲁（2020）济南市不动产权第0228277号。



2021年1月5日，取得济南市自然资源和规划局出具的《建设用地规划许可证》，地字第370101202100003号。

2023年6月6日，取得济南市自然资源和规划局出具的《建设工程规划许可证》，建字第370101202300426号。

2023年9月14日，取得济南高新技术产业开发区管理委员会出具的《建筑工程施工许可证》，编号：370199202309140101（2023125）。

项目建设规模合理，平面布局能满足济南发展需要，建设项目与周围环境相协调，建设方案切实可行，投资规模合理，综合考虑多方面的因素，本项目的建设实施较为成熟。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金138,941.00万元，本期拟发行专项债券5,000.00万元，后续拟发行专项债券15,000.00万元（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

项目数据的预测参考历史数据以及可研报告数据，现金流入及成本预测具有合理性。

#### 8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，本期拟申请债券资金5,000.00万元，与投资支出进度相匹配，需求合理。

### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目建成后，每年可产生稳定的现金流，能够满足偿债资金充足性的要求。

### 10、绩效目标合理性

《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，项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。

### （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36,345.77万元，融资本息合计25,600.00万元，项目本息覆盖倍数为1.42，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券方式完成资金筹措，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。