

济南市历下区城市智慧停车场建设项目实施方案

项目单位：济南城发古城城市更新有限公司

财政部门：济南市历下区财政局

2025 年 4 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

济南市历下区城市智慧停车场建设项目

（二）立项主体

立项单位为济南城发古城城市更新有限公司。

济南城发古城城市更新有限公司成立于 2021-01-27，地址位于山东省济南市历下区省府前街红尚坊 3 号，所属行业为文化艺术业，经营范围包含：一般项目：园区管理服务；文物文化遗址保护服务；土地整治服务；土地使用权租赁；工程管理服务；停车场服务；酒店管理；物业管理（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：房地产开发经营；各类工程建设活动（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，具体经营项目以审批结果为准）。

（三）项目规划审批

2024 年 11 月，本项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2411-370102-04-01-755837。

（四）项目规模与主要建设内容

主要建设运署街、按察司街地下停车场，占地 40407 平方米，项目建成后预计新增停车位合计 3614 个，配套搭建智慧停车系统，并配套建设智慧充电桩等周边其他基础设施。新建泉城路东首地块街角公园及地下停车场，占地面积

约 17553 m²，新增普通停车位约 450 辆。新建南圩子壕河道上非机动车集中停放区、港湾式就医车辆落客区及配套建设非机动车集中停放区附属设施。

（五）项目建设期限

本项目建设期限为 2024 年 10 月至 2026 年 10 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、中共中央《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（国发〔2013〕25 号）

2、《中共中央关于制定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的建议》

3、《山东省国民经济和社会发展第十四个五年计划和二〇三五年远景目标纲要》

4、《关于推动城市停车设施发展意见的通知》（国办函〔2021〕46 号）

5、《城市发展新格局之“中优”——近期重点打造片区和项目行动方案》

6、《山东省住房城乡建设领域标准化发展“十四五”规划》

7、《济南市古城片区控制性详细规划》

8、《关于贯彻落实国发〔2013〕36 号文件进一步加强城市基础设施建设的实施意见》鲁政发〔2014〕13 号

8、《关于推动城市停车设施发展的实施意见》（鲁建发〔2021〕4号）

9、《关于加强公共停车设施规划建设工作的意见》（济政办发〔2023〕18号）

10、济南市人民政府办公厅《关于加强历史文化保护深入推进城市有机更新的通知》（济政办字〔2020〕50号）

11、济南市自然资源和规划局 济南市住房和城乡建设局 济南市财政局《关于加强历史风貌保护深入推进城市有机更新的若干措施》（济自然规划法〔2020〕204号）

12、项目单位提供的其他资料

（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 64,405.75 万元，其中，项目单位自有资金 13,505.75 万元，本期拟发行专项债券 7,000.00 万元，后续拟发行专项债券 25,400.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），后续拟通过银行融资 18,500.00 万元。

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	64,405.75	100.00%	
一、资本金	13,505.75	20.97%	
（一）自有资金	13,505.75	20.97%	
（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）	50,900.00	79.03%	
（一）已发行专项债券	-	-	
（二）本期拟发行专项债券	7,000.00	10.87%	
（三）后续拟发行专项债券	25,400.00	39.44%	
（四）银行融资	18,500.00	28.72%	

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 项目资金平衡测算表（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	282,533.83	-	-	-	8,539.15	8,539.15	8,539.15
经营活动支出	B	23,391.14	-	-	-	95.39	95.39	95.39
支付的各项税费	C	54,575.08	-	-	-	1,604.79	1,604.79	1,615.25
经营活动现金净流量	D=A-B-C	204,567.61	-	-	-	6,838.97	6,838.97	6,828.51
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	61,818.37	2,000.00	36,671.00	23,147.37	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-61,818.37	-2,000.00	-36,671.00	-23,147.37	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	13,505.75	2,000.00	4,982.50	6,523.25	-	-	-
专项债券	I	32,400.00	-	32,400.00	-	-	-	-
银行借款	J	18,500.00	-	-	18,500.00	-	-	-
偿还债券本金	K	32,400.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	18,500.00	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	37,090.00	-	711.50	1,423.00	1,423.00	1,423.00	1,423.00
支付银行借款利息	N	18,130.00	-	-	453.25	906.50	906.50	906.50
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-41,714.25	2,000.00	36,671.00	23,147.00	-2,329.50	-2,329.50	-2,329.50
四、期初现金	P	-	-	-	-	-	4,509.47	9,018.94
期内现金变动	Q=D+G+O	101,035.36	-	-	-	4,509.47	4,509.47	4,499.01
五、期末现金	R=P+Q	101,035.36	-	-	-	4,509.47	9,018.94	13,517.95

表 2 项目资金平衡测算表（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	8,795.33	8,795.33	8,795.33	9,059.19	9,059.19	9,059.19	9,330.96
经营活动支出	B	97.95	97.95	99.15	101.79	101.79	103.14	105.85
支付的各项税费	C	1,696.55	1,696.55	1,696.25	1,780.00	1,780.00	1,814.66	1,935.91
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,000.83	7,000.83	6,999.93	7,177.40	7,177.40	7,141.39	7,289.20
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	-	-	-	-	-	7,000.00	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,423.00	1,423.00	1,423.00	1,423.00	1,423.00	1,283.00	1,143.00
支付银行借款利息	N	906.50	906.50	906.50	906.50	906.50	906.50	906.50
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,329.50	-2,329.50	-2,329.50	-2,329.50	-2,329.50	-9,189.50	-2,049.50
四、期初现金	P	13,517.95	18,189.27	22,860.60	27,531.03	32,378.92	37,226.82	35,178.72
期内现金变动	Q=D+G+O	4,671.33	4,671.33	4,670.43	4,847.90	4,847.90	-2,048.11	5,239.70
五、期末现金	R=P+Q	18,189.27	22,860.60	27,531.03	32,378.92	37,226.82	35,178.72	40,418.41

表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	9,330.96	9,330.96	9,610.89	9,610.89	9,610.89	9,899.22	9,899.22
经营活动支出	B	105.85	107.36	1,215.41	1,215.41	1,217.10	1,253.14	1,253.14
支付的各项税费	C	1,935.91	1,935.53	1,639.34	1,639.34	1,638.92	1,718.88	1,718.88
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,289.20	7,288.07	6,756.14	6,756.14	6,754.87	6,927.20	6,927.20
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	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,143.00	1,143.00	1,143.00	1,143.00	1,143.00	1,143.00	1,143.00
支付银行借款利息	N	906.50	906.50	906.50	906.50	906.50	906.50	906.50
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,049.50	-2,049.50	-2,049.50	-2,049.50	-2,049.50	-2,049.50	-2,049.50
四、期初现金	P	40,418.41	45,658.11	50,896.68	55,603.32	60,309.96	65,015.33	69,893.03
期内现金变动	Q=D+G+O	5,239.70	5,238.57	4,706.64	4,706.64	4,705.37	4,877.70	4,877.70
五、期末现金	R=P+Q	45,658.11	50,896.68	55,603.32	60,309.96	65,015.33	69,893.03	74,770.74

表2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	9,899.22	10,196.20	10,196.20	10,196.20	10,502.08	10,502.08	10,502.08
经营活动支出	B	1,253.14	1,290.26	1,290.26	1,290.26	1,328.50	1,328.50	1,328.50
支付的各项税费	C	1,718.88	1,801.22	1,914.53	2,027.85	2,112.67	2,112.67	2,112.67
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6,927.20	7,104.72	6,991.41	6,878.09	7,060.91	7,060.91	7,060.91
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	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	18,500.00	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,143.00	1,143.00	1,143.00	1,143.00	1,143.00	1,143.00	1,143.00
支付银行借款利息	N	906.50	906.50	453.25	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,049.50	-2,049.50	-20,096.25	-1,143.00	-1,143.00	-1,143.00	-1,143.00
四、期初现金	P	74,770.74	79,648.44	84,703.66	71,598.82	77,333.91	83,251.82	89,169.74
期内现金变动	Q=D+G+O	4,877.70	5,055.22	-13,104.84	5,735.09	5,917.91	5,917.91	5,917.91
五、期末现金	R=P+Q	79,648.44	84,703.66	71,598.82	77,333.91	83,251.82	89,169.74	95,087.65

表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	10,817.15	10,817.15	10,817.15	11,141.66	11,141.66
经营活动支出	B	1,367.88	1,367.88	1,367.88	1,408.44	1,408.44
支付的各项税费	C	2,200.04	2,200.04	2,200.04	2,290.02	2,432.90
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,249.23	7,249.23	7,249.23	7,443.20	7,300.32
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	-	-	-	-	25,400.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,143.00	1,143.00	1,143.00	1,143.00	571.50
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	-1,143.00	-1,143.00	-1,143.00	-1,143.00	-25,971.50
四、期初现金	P	95,087.65	101,193.88	107,300.12	113,406.35	119,706.54
期内现金变动	Q=D+G+O	6,106.23	6,106.23	6,106.23	6,300.20	-18,671.18
五、期末现金	R=P+Q	101,193.88	107,300.12	113,406.35	119,706.54	101,035.36

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 7,000.00 万元,利率 4.00 % , 期限 10 年,按半年付息,到期一次偿还本金。后续拟发行专项债券 25,400.00 万元(预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺),利率 4.50 %,期限 30 年,按半年付息,到期一次偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3 本项目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	-	32,400.00	-	32,400.00	711.50	711.50
2026 年	32,400.00	-	-	32,400.00	1,423.00	1,423.00
2027 年	32,400.00	-	-	32,400.00	1,423.00	1,423.00
2028 年	32,400.00	-	-	32,400.00	1,423.00	1,423.00
2029 年	32,400.00	-	-	32,400.00	1,423.00	1,423.00
2030 年	32,400.00	-	-	32,400.00	1,423.00	1,423.00
2031 年	32,400.00	-	-	32,400.00	1,423.00	1,423.00
2032 年	32,400.00	-	-	32,400.00	1,423.00	1,423.00
2033 年	32,400.00	-	-	32,400.00	1,423.00	1,423.00
2034 年	32,400.00	-	-	32,400.00	1,423.00	1,423.00
2035 年	32,400.00	-	7,000.00	25,400.00	1,283.00	8,283.00
2036 年	25,400.00	-	-	25,400.00	1,143.00	1,143.00
2037 年	25,400.00	-	-	25,400.00	1,143.00	1,143.00
2038 年	25,400.00	-	-	25,400.00	1,143.00	1,143.00
2039 年	25,400.00	-	-	25,400.00	1,143.00	1,143.00
2040 年	25,400.00	-	-	25,400.00	1,143.00	1,143.00
2041 年	25,400.00	-	-	25,400.00	1,143.00	1,143.00
2042 年	25,400.00	-	-	25,400.00	1,143.00	1,143.00
2043 年	25,400.00	-	-	25,400.00	1,143.00	1,143.00
2044 年	25,400.00	-	-	25,400.00	1,143.00	1,143.00
2045 年	25,400.00	-	-	25,400.00	1,143.00	1,143.00
2046 年	25,400.00	-	-	25,400.00	1,143.00	1,143.00
2047 年	25,400.00	-	-	25,400.00	1,143.00	1,143.00
2048 年	25,400.00	-	-	25,400.00	1,143.00	1,143.00

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
2049 年	25,400.00	-	-	25,400.00	1,143.00	1,143.00
2050 年	25,400.00	-	-	25,400.00	1,143.00	1,143.00
2051 年	25,400.00	-	-	25,400.00	1,143.00	1,143.00
2052 年	25,400.00	-	-	25,400.00	1,143.00	1,143.00
2053 年	25,400.00	-	-	25,400.00	1,143.00	1,143.00
2054 年	25,400.00	-	-	25,400.00	1,143.00	1,143.00
2055 年	25,400.00	-	25,400.00	-	571.50	25,971.50
合计		32,400.00	32,400.00		37,090.00	69,490.00

2、银行借款

本项目拟通过银行借款 18,500.00 万元，利率 4.90%。银行借款还本付息情况如下。

表 4 本项目银行借款还本付息情况（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	应付利息	还本付息合 计
2026 年	-	18,500.00	-	18,500.00	453.25	453.25
2027 年	18,500.00	-	-	18,500.00	906.50	906.50
2028 年	18,500.00	-	-	18,500.00	906.50	906.50
2029 年	18,500.00	-	-	18,500.00	906.50	906.50
2030 年	18,500.00	-	-	18,500.00	906.50	906.50
2031 年	18,500.00	-	-	18,500.00	906.50	906.50
2032 年	18,500.00	-	-	18,500.00	906.50	906.50
2033 年	18,500.00	-	-	18,500.00	906.50	906.50
2034 年	18,500.00	-	-	18,500.00	906.50	906.50
2035 年	18,500.00	-	-	18,500.00	906.50	906.50
2036 年	18,500.00	-	-	18,500.00	906.50	906.50
2037 年	18,500.00	-	-	18,500.00	906.50	906.50
2038 年	18,500.00	-	-	18,500.00	906.50	906.50
2039 年	18,500.00	-	-	18,500.00	906.50	906.50
2040 年	18,500.00	-	-	18,500.00	906.50	906.50
2041 年	18,500.00	-	-	18,500.00	906.50	906.50
2042 年	18,500.00	-	-	18,500.00	906.50	906.50
2043 年	18,500.00	-	-	18,500.00	906.50	906.50
2044 年	18,500.00	-	-	18,500.00	906.50	906.50
2045 年	18,500.00	-	-	18,500.00	906.50	906.50
2046 年	18,500.00	-	18,500.00	-	453.25	18,953.25

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	应付利息	还本付息合计
合计		18,500.00	18,500.00		18,130.00	36,630.00

（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 204,567.61 万元，融资本息合计 106,120.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.93。

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

项目施工过程中在一定程度上会对其周围环境产生不良影响。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、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

历下区泉城路老旧街区改造提升项目主管部门为济南历下区财政局，项目单位为济南城发古城城市更新有限公司，拟申请专项债券 3.24 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

本项目根据区域发展规划，重新科学合理构建，营造景观街道，使整个地块面貌焕然一新。项目的建设符合济南市“东强、西兴、南美、北起、中优”城市发展新格局的战略部署，有利于打造宜居、宜业、宜行、宜乐、宜游的济南“中优”老城区。项目将显著提升居民居住生活条件、完善城市功能、营造良好的历史文化氛围、提升城区建设形象，促进区域经济社会的协调健康发展。

2、项目实施的公益性

项目实施有利于拓展内需、促消费，能够扩大有效投资，努力实现稳增长、调结构，是扩大投资激发内需的重要举措。同时还可以通过外部环境的改造和基础设施的改造、服务设施的健全，带动建筑材料、景观绿化、规划设计等相关产业发展，促进生活服务业发展，是实现新旧动能转换的重要抓手。

3、项目实施的收益性

本项目专项债券本息优先从自身项目现金流入中偿还，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目合规性

2024年11月，本项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2411-370102-04-01-755837。

5、项目成熟度

该项目目前已形成成熟规划设计，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

项目资金主要来源为项目资本金和发行专项债券。本项目估算总投资 64,405.75 万元，其中，项目单位自有资金 13,035.00 万元，拟发行专项债券 32,400.00 万元，拟银行融资 18.500 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目现金流入、成本和收益预测参考可研报告数据披露，具备合理性。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，该项目 2024 年拟申请债券资金 32,400.00 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，本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 204,567.61 万元，融资本息合计 106,120.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.93。

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息前净现金流为 204,567.61 万元，融资本息合计 106,120.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.93，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。