

济南新旧动能转换起步区总部经济产业园区  
基础设施四期工程项目实施方案

项目单位：济南新旧动能转换起步区管理委员会建设管理部

财政部门：济南新旧动能转换起步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

济南新旧动能转换起步区总部经济产业园区基础设施四期工程

### （二）立项单位

济南新旧动能转换起步区管理委员会建设管理部。

### （二）立项单位

项目单位为济南新旧动能转换起步区管理委员会建设管理部。统筹负责住房保障和城乡建设工作；负责园林绿化、水务、交通运输等工作；负责人防工作；负责市政基础设施和公共服务设施建设管理工作；负责上级部门和党工委、管委会交办的其他工作。下设综合室、工程建设办公室、住房和城乡建设办公室（挂工程质量安全中心牌子）、交通管理办公室（挂邮政业发展服务中心牌子）、水务园林办公室。

### （三）项目规划审批

2023年4月7日，济南新旧动能转换起步区管理委员会建设管理部出具《关于济南新旧动能转换起步区总部经济产业园区基础设施四期工程（大桥安置西区绿带、大桥安置五区内部市政道路、大桥安置东区内部市政道路）用地预审和选址意见的复函》（济起建设自规管函〔2023〕4号）；

2023年6月6日，济南新旧动能转换起步区管委会经济

发展部出具《关于济南新旧动能转换起步区总部经济产业园区基础设施四期工程可行性研究报告的批复》（济起管经审〔2023〕27号）。

#### （四）项目规模与主要建设内容

本项目主要建设内容包括：新建道路、桥涵,道路全长约10.3公里，规划红线宽度20-36米;敷设雨水管、污水管;配套实施给水、燃气、热力、电力、通信等管线土建工程及中水工程;同步进行照明、绿化、安防、交通设施等建设。根据实施进度，项目按照区域分批次建设，其中安置西区建设4条道路及1处社区公园,道路长度约2.4公里;安置东区建设7条道路，长度约3.9公里;安置五区建设6条道路，长度约4公里。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为2023年6月至2026年8月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）编制依据

1、中华人民共和国建设部《全国市政工程投资估算指标》HGZ47-101-2007;

2、中华人民共和国建设部《市政工程可行性研究投资估算编制办法》(2007);

3、建设项目施工组织规划设计的意见;

4、山东省建设工程概算定额;

- 5、类似工程建设经济指标；
- 6、当地人民政府颁布的征地、拆迁补偿标准和有关规定；
- 7、编制可行性研究报告的委托书、合同或协议的有关规定和要求；
- 8、建设项目的主管部门或建设单位，对拟建项目投资估算有关的通知和要求；
- 9、省、市定额站发布的有关文件和政策性调整；
- 10、相关的法律、法规。

## （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 77,841.00 万元，其中，项目单位自有资金 34,841.00 万元，已发行专项债券 30,700.00 万元，本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，后续拟发行专项债券 9,300 万元（预计后续发行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	77,841.00	100.00%	
一、资本金	34,841.00	44.76%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（一）自有资金	34,841.00	44.76%	
（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）	43,000.00	55.24%	
（一）已发行专项债券	30,700.00	39.44%	
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00	3.85%	
（三）后续拟发行专项债券	9,300.00	11.95%	
（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 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	78,615.96	-	-	-	15,571.44
经营活动支出	B	1,603.62	-	-	-	21.03
支付的各项税费	C	-				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	77,012.34	-	-	-	15,550.41
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	76,162.45	11,691.40	36,172.62	28,298.43	
流动资金支出	F	-				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-76,162.45	-11,691.40	-36,172.62	-28,298.43	-
三、融资活动产生的现金	—					
资本金（自有资金）	H	34,841.00	841.00	17,000.00	17,000.00	
专项债券	I	43,000.00	11,000.00	19,700.00	12,300.00	-
银行借款	J	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	43,000.00				
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	12,475.70	149.60	527.39	1,001.57	1,247.57
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	22,365.30	11,691.40	36,172.62	28,298.43	-1,247.57
四、期初现金	P		-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	23,215.20	-	-	-	14,302.84
五、期末现金	R=P+Q	23,215.20	-	-	-	14,302.84

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	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	A	1,203.60	1,413.84	1,413.84	1,413.84	1,484.53	1,484.53
经营活动支出	B	69.16	72.62	76.25	80.06	84.06	88.27
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,134.44	1,341.22	1,337.59	1,333.78	1,400.47	1,396.26
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	1,247.57	1,247.57	1,247.57	1,247.57	1,247.57	1,247.57
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	-1,247.57	-1,247.57	-1,247.57	-1,247.57	-1,247.57	-1,247.57
四、期初现金	P	14,302.84	14,189.71	14,283.36	14,373.38	14,459.59	14,612.49
期内现金变动	Q=D+G+O	-113.13	93.65	90.02	86.21	152.90	148.69
五、期末现金	R=P+Q	14,189.71	14,283.36	14,373.38	14,459.59	14,612.49	14,761.18

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—			
经营活动收入	A	1,484.53	51,661.27	1,484.53
经营活动支出	B	92.68	1,019.49	-
支付的各项税费	C			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,391.85	50,641.78	1,484.53
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	11,000.00	19,700.00	12,300.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-
支付债券利息	M	1,097.97	720.19	246.00
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	-12,097.97	-20,420.19	-12,546.00
四、期初现金	P	14,761.18	4,055.07	34,276.66
期内现金变动	Q=D+G+O	-10,706.12	30,221.60	-11,061.47
五、期末现金	R=P+Q	4,055.07	34,276.66	23,215.20



## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目 2023 年 6 月已发行专项债券 11,000.00 万元，期限 10 年，利率 2.72%；本项目 2024 年 6 月已发行专项债券 15,000.00 万元，期限 10 年，利率 2.35%；2024 年 8 月已发行专项债券 4,700.00 万元，期限为 10 年，利率为 2.21%；本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，期限为 10 年，利率为 4.00%；后续拟发行专项债券 9,300.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），假设债券期限为 10 年，利率为 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 2 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
2023 年	-	11,000.00	-	11,000.00	149.60	149.60
2024 年	11,000.00	19,700.00	-	30,700.00	527.39	527.39
2025 年	30,700.00	12,300.00	-	43,000.00	1,001.57	1,001.57
2026 年	43,000.00	-	-	43,000.00	1,247.57	1,247.57
2027 年	43,000.00	-	-	43,000.00	1,247.57	1,247.57
2028 年	43,000.00	-	-	43,000.00	1,247.57	1,247.57
2029 年	43,000.00	-	-	43,000.00	1,247.57	1,247.57
2030 年	43,000.00	-	-	43,000.00	1,247.57	1,247.57
2031 年	43,000.00	-	-	43,000.00	1,247.57	1,247.57
2032 年	43,000.00	-	-	43,000.00	1,247.57	1,247.57
2033 年	43,000.00	-	11,000.00	32,000.00	1,097.97	12,097.97
2034 年	32,000.00	-	19,700.00	12,300.00	720.19	20,420.19
2035 年	12,300.00	-	12,300.00	-	246.00	12,546.00

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
合计		43,000.00	43,000.00		12,475.70	55,475.70

### （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 77,012.34 万元，融资本息合计 55,475.70 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.39。

## 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、施工过程中对环境的影响主要表现为施工扬尘、噪声、废水和固体废弃物对环境的影响。风险防范措施：尽量减少土方和物料的露天堆放和保证一定的含水量、限制车辆行驶速度以及保持路面的清洁，进行洒水抑尘，有效地控制施工扬尘。

2、在建设过程中易造成危害的主要隐患部位有施工现场

的电气线路、各种机电设备和起重设备、脚手架、混凝土搅拌机、变压器周围、各种坑、井、沟等。风险防范措施：现场施工作业时组织实施定期或不定期的安全监督检查，对检查出来的隐患要按照“三定”的原则进行处理，即定人、定措施、定责任人。

## （二）与项目收益相关的风险

### 1、运营收益达不到预期风险

从财务分析中可知，项目收益对土地出让单价较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，土地出让单价降低，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，居民生活条件进一步改善，所需维修养护费增加，以及设施的日常检查、养护、大修和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。同时项目潜在的危险将造成项目运营成本的增加。

## 六、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

济南新旧动能转换起步区总部经济产业园区基础设施四期工程项目项目单位为济南新旧动能转换起步区管委会建设管理部，本次拟申请专项债券 0.3 亿元用于项目建设。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

（1）项目建设有利于完善骨架路网，满足安置区交通需求。

项目范围内道路等基础设施工程，建设完成后将提升安置区内部的交通设施和基础设施水平，有利于增强该区域的交通承载能力，对加快济南新旧动能转换起步区的城市建设和产业升级具有重要的推动作用。

（2）项目建设有利于完善市政设施管线，服务周边建设项目的需要。

随着新旧动能转换起步区建设步伐日益加快，一批重点项目陆续选址落地，本项目建设可同步为地块配套接入市政管线。

### 2、项目实施的公益性

该项目建设完毕后，所在地人流、车流将有很大的增加，对交通和市场将有更高的要求。建设期间不会对居民的生活质量产生明显的影响，拟建项目与当地科技、文化发展水平相互适应，与当地基础设施发展水平相互适应。项目的实施可大大改善沿线交通、环境状况，能促进该地区经济发展、提高城市对外形象具有积极的推动作用。因此，项目建设具有良好的社会效益。

### 3、项目实施的收益性

项目财务内部收益率、投资回收期等财务评价指标均优于行业基准值，项目盈亏平衡点也较低，经营安全率高，抗风险能力强。

### 4、项目投资合规性

2022年10月14日，济南新旧动能转换起步区管委会建设管理部自然资源和规划处出具《关于申请济南新旧动能转换起步区总部经济产业园区基础设施四期工程规划选址意见的复函》（济起建设规管预选函[2022]10号）；2023年4月7日，济南新旧动能转换起步区管理委员会建设管理部出具《关于济南新旧动能转换起步区总部经济产业园区基础设施四期工程（大桥安置西区绿带、大桥安置五区内部市政道路、大桥安置东区内部市政道路）用地预审和选址意见的复函》（济起建设自规管函〔2023〕4号）；2023年6月6日，济南新旧动能转换起步区管委会经济发展部出具《关于济南新旧动能转换起步区总部经济产业园区基础设施四期工程可行性研究报告的批复》（济起管经审〔2023〕27号），具有合规性。

### 5、项目成熟度

项目已完成立项，建设场址周边区域配套设施较完善，市政管网已经覆盖，工程建设所需水、电、气等供应条件较好，具备施工条件；在严把质量关、保证工程质量的前提下，合理

科学地控制成本，努力降低造价，确保工程按期交付使用，成熟度较高。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 77,841.00 万元，其中，项目单位自有资金 34,841.00 万元，占项目总投资的 44.76%，债务资金共 43,000 万元，占项目总投资的 55.24%，资金来源渠道符合相关规定；根据项目可行性研究报告，资金筹措程序较科学规范，相关论证程序较完善。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目专项债券本息优先从自身项目收益中偿还，通过土地出让收入、广告牌收入、管线租赁费收入、停车位收入确保偿还债券资金，运营成本参考行业标准，收益预测较为合理。

#### 8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，项目申请债券资金需求参考可研及项目建设进度，与项目当年投资进度、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。

本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环

节出现问题，或对市场预测出现偏差，或经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展或效益。

应对措施：保持与政府有关部门的沟通、协调，不断完善完成建设手续；施工过程中将严格执行不扰民施工措施；加强管理、统筹规划，保项目的顺利进行。

#### 10、绩效目标合理性

根据《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），本项目设置立项、资金投入、按时完工、债券还本付息等多个指标。项目具有一定收益来源，能够覆盖融资本息，绩效目标合理。

#### （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 77,012.34 万元，融资本息合计 55,475.70 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.39，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。