

济南新旧动能转换起步区大桥街道贾家村、小店村
等城中村改造项目实施方案

项目单位：济南先投新启建设开发有限公司

主管部门：济南先行投资集团有限责任公司

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 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

济南新旧动能转换起步区大桥街道贾家村、小店村等城中村改造项目

（二）立项单位

项目单位为济南先投新启建设开发有限公司。济南先投新启建设开发有限公司成立于2022年12月16日，注册资本5000万元。公司经营范围：一般项目：园林绿化工程施工；对外承包工程；土地整治服务；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁。许可项目：建设工程施工；建设工程设计；建设工程监理；建设工程质量检测；建设工程勘察；住宅室内装饰装修；建筑劳务分包；房地产开发经营。

（三）项目规划审批

1、2023年12月23日，项目取得《山东省建设项目备案证明》（2312-370192-04-01-920247）。

2、2024年5月20日，济南市住房和城乡建设局、济南市发展和改革委员会、济南市财政局印发《关于公布济南市2024年城中村改造计划项目清单的通知》（济建发[2014]16号），济南新旧动能转换起步区大桥街道贾家村、小店村等城中村改造项目列入济南市2024年城中村改造项目清单。

3、2024年9月11日，济南新旧动能转换起步区管理委

员会规划和自然资源部出具《建设工程规划许可证》（建字第 370192202400074 号、建字第 370192202400075 号）。

4、2024 年 9 月 11 日，济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部出具《建设用地规划许可证》（地字第 370192202400088 号、地字第 370192202400089 号）。

（四）项目规模与主要内容

1、项目已纳入 2024 年济南市城中村改造计划（济建发〔2024〕16 号）；

2、项目纳入计划的改造面积为 1063.6 万平方米，改造户数 2333 户，人口 8494 人，包括贾家村、小店村等 10 个村庄；

3、项目主要内容：新建安置住房 4079 套，建筑面积 68.2 万平方米，同时建设给排水、强电、热力、燃气等配套设施。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 1 月 30 至 2027 年 6 月 30 日。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、鲁建标字〔2018〕29 号《山东省建设工程概算费用编制规定》；

2、2018 版山东省建设工程概算定额；

3、2016 版山东省市政工程消耗量定额；

- 4、《山东省建设工程施工机械台班费用编制规则》；
- 5、山东省住房和城乡建设厅鲁建办字〔2016〕20号印发《建筑业营改增建设工程计价依据调整实施意见》的通知；
- 6、济南市建设管理部门规定的各种规费标准；
- 7、设计方案及相关资料；
- 8、类似工程技术经济指标。

（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。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

2、资金来源

本项目估算总投资 604,780.65 万元，其中，项目单位自有资金 129,080.65 万元，本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，后续拟发行专项债券 161,550.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），已银行借款 294,150.00 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	604,780.65	100.00%	
一、资本金	149,080.65	24.65%	
（一）自有资金	129,080.65	21.34%	

(二) 专项债券	20,000.00	3.31%	
1、已发行专项债券	-		
2、本期拟发行专项债券	20,000.00	3.31%	
3、后续拟发行专项债券		-	
二、债务资金（不含用作资本金部分）	455,700.00	75.35%	
(一) 已发行专项债券		-	
(二) 本期拟发行专项债券			
(三) 后续拟发行专项债券	161,550.00	26.71%	
(四) 银行融资	294,150.00	48.64%	

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	835,037.84	-	-	-	-	409,543.74	425,494.10
经营活动支出	B	42,768.86	-	-	-	-	20,985.68	21,783.18
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动产生的现金净额	D=A-B-C	792,268.98	-	-	-	-	388,558.06	403,710.92
二、投资活动产生的现金	—							
建设投资支出	E	569,527.00	113,905.40	227,810.80	142,381.75	85,429.05		
流动资金支出	F	-						
投资活动产生的现金净额	G=E-F	-569,527.00	-113,905.40	-227,810.80	-142,381.75	-85,429.05	-	-
三、融资活动产生的现金	—							
资本金	H	129,080.65	30,562.66	7,247.93	53,270.88	37,999.18		
专项债券	I	181,550.00	-	20,000.00	100,000.00	61,550.00		
银行借款	J	294,150.00	85,498.00	208,652.00	-	-		
偿还债券本金	K	181,550.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	294,150.00					200,000.00	94,150.00
支付债券利息	M	72,620.00	-	-	2,800.00	6,031.00	7,262.00	7,262.00
支付银行借款利息	N	33,056.34	2,155.26	8,089.13	8,089.13	8,089.13	5,339.13	1,294.56
融资活动产生的现金净额	O=H+I+J-K-L-M-N	23,404.31	113,905.40	227,810.80	142,381.75	85,429.05	-212,601.13	-102,706.56
四、期初现金	P		-	-	-	-	-	175,956.93
期内现金变动	Q=D+G+O	246,146.29	-	-	-	-	175,956.93	301,004.36
五、期末现金	R=P+Q	246,146.29	-	-	-	-	175,956.93	476,961.29

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	2037 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								
经营活动产生的现金净额	D=A-B-C								
二、投资活动产生的现金	—								
建设投资支出	E								
流动资金支出	F								
投资活动产生的现金净额	G=E-F								
三、融资活动产生的现金	—								
资本金	H								
专项债券	I								
银行借款	J								
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	20,000.00	100,000.00	61,550.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	7,262.00	7,262.00	7,262.00	7,262.00	7,262.00	7,262.00	4,462.00	1,231.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动产生的现金净额	O=H+I+J-K-L-M-N	-7,262.00	-7,262.00	-7,262.00	-7,262.00	-7,262.00	-27,262.00	-104,462.00	-62,781.00
四、期初现金	P	476,961.29	469,699.29	462,437.29	455,175.29	447,913.29	440,651.29	413,389.29	308,927.29
期内现金变动	Q=D+G+O	-7,262.00	-7,262.00	-7,262.00	-7,262.00	-7,262.00	-27,262.00	-104,462.00	-62,781.00
五、期末现金	R=P+Q	469,699.29	462,437.29	455,175.29	447,913.29	440,651.29	413,389.29	308,927.29	246,146.29

（二）应付本息情况

1、专项债券

本次拟发行专项债券 20,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，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。后续拟发行专项债券 161,550.00 万元，假设债券期限为 10 年，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。

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还本 金	期末本金余 额	融资利 率	应付利息	应付本息合 计
2025 年	-	20,000.00	-	20,000.00	4.00%	-	-
2026 年	20,000.00	100,000.00	-	120,000.00	4.00%	2,800.00	2,800.00
2027 年	120,000.00	61,550.00	-	181,550.00	4.00%	6,031.00	6,031.00
2028 年	181,550.00	-	-	181,550.00	4.00%	7,262.00	7,262.00
2029 年	181,550.00	-	-	181,550.00	4.00%	7,262.00	7,262.00
2030 年	181,550.00	-	-	181,550.00	4.00%	7,262.00	7,262.00
2031 年	181,550.00	-	-	181,550.00	4.00%	7,262.00	7,262.00
2032 年	181,550.00	-	-	181,550.00	4.00%	7,262.00	7,262.00
2033 年	181,550.00	-	-	181,550.00	4.00%	7,262.00	7,262.00
2034 年	181,550.00	-	-	181,550.00	4.00%	7,262.00	7,262.00
2035 年	181,550.00	-	20,000.00	161,550.00	4.00%	7,262.00	27,262.00
2036 年	161,550.00	-	100,000.00	61,550.00	4.00%	4,462.00	104,462.00
2037 年	61,550.00	-	61,550.00	-	4.00%	1,231.00	62,781.00
合计		181,550.00	181,550.00			72,620.00	254,170.00

2、银行借款

本项目已银行融资 294,150.00 万元，利率为 2.75%，银行

融资还本付息情况如下：

表 4 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还本 金	期末本金余 额	融资利 率	应付利息	应付本息合 计
2024 年		85,498.00	-	85,498.00	2.75%	2,155.26	2,155.26
2025 年	85,498.00	208,652.00	-	294,150.00	2.75%	8,089.13	8,089.13
2026 年	294,150.00		-	294,150.00	2.75%	8,089.13	8,089.13
2027 年	294,150.00		-	294,150.00	2.75%	8,089.13	8,089.13
2028 年	294,150.00		200,000.00	94,150.00	2.75%	5,339.13	205,339.13
2029 年	94,150.00		94,150.00	-	2.75%	1,294.56	95,444.56
合计		294,150.00	294,150.00			33,056.34	327,206.34

（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 792,268.98 万元，融资本息合计 581,376.34 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.36。

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、经营管理风险

由于项目各种管理因素造成的风险，引起管理风险的风险，管理人的能力不足及有限理性；管理制度不健全或各项管理机制有缺陷；组织机构散乱、僵化，项目内职责不清、内部消耗严重，整个项目的支撑架构出现超载现象，可能会导致成本过高、人员素质下降、质量不能满足导致财务控制失控等现象。

2、市场风险

市场是影响项目预测收益的最大的风险因素之一，尤其在

市场经济的体制下，竞争能力直接决定该项目的生存与发展。一般来说，市场风险来源于以下方面：一是市场供需实际情况与预期发生偏离；二是项目市场竞争能力或竞争对手情况发生重大变化。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

项目单位为济南先投新启建设开发有限公司，本次拟申请专项债券2亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

中共中央、国务院印发的《黄河流域生态保护和高质量发展规划纲要》明确提出“支持济南建设新旧动能转换起步区”。国务院以国办函〔2021〕44号文件批复《济南新旧动能转换起步区建设实施方案》，明确了起步区四至范围、战略定位、发展目标和工作任务，支持起步区复制自由贸易试验区、国家级新区、国家自主创新示范区和全面改革创新试验区的经验政策。

2021年5月，国家发改委印发《济南新旧动能转换起步区建设实施方案》，标志着济南新旧动能转换起步区正式获国务院批复设立，属于国家级新型战略新区，《方案》提出要着力加快新旧动能转换，创新城市发展方式，保护生态环境，深

化开放合作，完善体制机制，走出一条绿色可持续的高质量发展之路。2021年10月，中共中央、国务院印发《黄河流域生态保护和高质量发展规划纲要》，习近平总书记多次实地考察黄河流域生态保护和经济社会发展情况，强调黄河流域生态保护和高质量发展是重大国家战略。

2023年7月24日，国务院常务会议审议通过了《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村再生的指导意见》，会议指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。济南新旧动能转换起步区积极主动融入国家战略，谋划推动起步区城中村改造项目。

项目的建设符合济南市“北起”城市发展战略围绕建设“大强美富通”现代化国际大都市的目标，济南市将加快培育高质量发展的重要增长极，更好发挥辐射带动作用。突出提升城市能级，加快城市有机更新，提升产业能级、创新能级、开放能级、服务能级；突出提升城市品质，着眼于更好满足人民群众日益增长的美好生活需要，提升经济品质、生态品质、人文品质、生活品质；突出优化城市布局，整体提升核心城区，做靓泉城名片，做靓新城名片，统筹推进东西南北中发展。

“着力打造科创济南、智造济南、文化济南、生态济南、康养济南”，是省委、省政府赋予济南的新愿景和新使命。济

南市委十一届十一次全会确定的“东强、西兴、南美、北起、中优”城市发展新格局，高度契合省委、省政府的期待和要求，是推进全域统筹协调发展的必由之路。从“东拓、西进、南控、北跨、中疏”到“东强、西兴、南美、北起、中优”，济南市城市发展新格局正在逐渐展开，由原来的侧重城市空间布局，加快向更加注重城市品质、能级的战略方向转变。

综上所述，项目建设符合各级政府颁布的“十四五”规划、起步区总体规划要求，是其精神和发展原则的具体贯彻落实。项目建成后，将为新旧动能转换起步区广大居民提供一处布局合理、功能设施齐全的现代化住宅群，能够切实舒缓当地困难群众的实际困难，化解社会矛盾，提升区域城市服务功能，对改善民生、促进地区经济社会的和谐繁荣具有十分重要的现实意义。因此，项目建设是必要的。

2、项目实施的公益性

加快推进起步区内城中村改造项目，是社会统筹发展，树立以人为本，坚持科学发展观的重要体现，是保障人民群众生命财产安全，改善居住条件，增加绿化面积，树立起步区形象的一项民生工程，是起步区城市建设工作的重要举措。原城市区内脏乱差的居住环境严重制约了城市发展和人民生活的改善。区内路网、水网不完善，供热、供气跟不上，项目区周边老旧厂房、老旧房屋数量多、分布广，生活配套设施极为落后，

广大群众改善居住条件和生活环境的愿望十分迫切。因此，通过本项目的建设，不仅使居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于各城区更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。特别是一些脏、乱、差的死角得到了治理，在提高居民生活质量的同时，也提升了各城区人居环境和城市品味。同时，通过项目的建设，城市供水排水、道路交通、垃圾处理以及供电、通讯等设施实现了集约化改造，改变了过去分散建设，效率不高的问题，提高了城市基础设施综合利用水平，符合建设资源节约型、环境友好型社会的要求。

3、项目实施的收益性

项目投入运营后，预期现金流入主要来源于土地出让金返还收入，通过对各类收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 855,276.45 万元，融资本息合计为 665,980.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.28 倍，可以覆盖项目融资本息。

4、项目投资建设合规性

2023 年 12 月 23 日，项目取得《山东省建设项目备案证明》（2312-370192-04-01-920247）。

5、项目成熟度

根据可行性研究报告和项目批复内容，本项目建设规模合

理，设计内容能够符合济南起步区发展需求，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。

2023 年 12 月 23 日，项目取得《山东省建设项目备案证明》（2312-370192-04-01-920247）

2024 年 5 月 20 日，济南市住房和城乡建设局、济南市发展和改革委员会、济南市财政局印发《关于公布济南市 2024 年城中村改造计划项目清单的通知》（济建发[2014]16 号），济南新旧动能转换起步区大桥街道贾家村、小店村等城中村改造项目列入济南市 2024 年城中村改造项目清单。

2024 年 9 月 11 日，济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部出具《建设工程规划许可证》（建字第 370192202400074 号、建字第 370192202400075 号）。

2024 年 9 月 11 日，济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部出具《建设用地规划许可证》（地字第 370192202400088 号、地字第 370192202400089 号）。

项目准备充分，成熟度高。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 604,780.65 万元，其中，项目单位自有资金 129,080.65 万元，本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，后续拟发行专项债券 161,550.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），已银行借款 294,150.00 万元。项目资

本金正在随工程进度逐步投入,能够保证项目前期费用及后期融资所需。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要包括商业商务用地返还收入、居住用地返还收入、工业用地返还收入、安置用地返还收入等。成本主要是农业土地开发资金、国有土地收益基金等。

本项目的收入、成本、收益预测考虑了通货膨胀、长期竞争规律、按照项目所在地的市场情况并考虑了市场风险因素进行预测,预测合理。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则,本次申请债券资金20,000.00万元,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

(1) 项目偿债计划

本次拟发行债券为10年期固定利率,每半年付息一次,到期一次偿还本金。项目偿债计划符合专项债券特征,偿债金额与每年运营收益相匹配,发行期内各阶段均可顺利还款,项目偿债计划合理可行。

(2) 偿债风险

①经营风险

由于项目运营期限较长,市场情况存在一定的不确定性,

在项目运营过程管理存在一定风险。

②财务风险

项目财务风险主要表现在应收账款上，如管理不善，后期可能存在欠费现象。

（3）偿债风险的应对措施

①偿债专项小组人员安排

项目单位在本次债券发行前成立偿债专项小组，专项小组自本期债券发行日起履行职责，全面负责本期债券存续期的各项事务，在兑付日执行相关兑付工作并视需要在本期债券兑付完成后执行后续相关工作。

②防范管理风险

管理经验不足可能会导致各部门不能紧密合作、运营受阻，对此应健全管理机制，加强奖惩制度，防范管理风险，保障项目的正常运营。

10、绩效目标合理性

根据《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，项目立项、资金投入、债券还本付息、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。通过对相关现金流入以及相关运营成本、税费的估算，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息前净现金流为 792,268.98 万元，融资本息合计 581,376.34 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.36，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。