

# 济南新旧动能转换起步区大桥街道魏梁村、褚李村 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魏梁村、褚李村等城中村改造项目

### （二）项目单位

本项目立项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，注册地位于山东省济南市起步区崔寨街道中科新经济科创中心 3-2 号楼 195 室，统一社会信用代码：91370100MAC4G20211，法定代表人：刘序鹏。注册资本 5000 万元。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。（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：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。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

济南先投新启建设开发有限公司是济南先行投资集团有限责任公司控股的控股子公司。

### （三）项目规划审批

项目取得的主要规划审批如下：

2023 年 12 月，本项目取得山东省建设项目备案证明，

项目代码：2312-370192-04-01-198450。

2024 年 8 月，本项目取得济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部《建设工程设计方案规划审查意见函》，编号：审字（2024）-09-070 号。

本项目取得济南市自然资源和规划局《不动产登记证明》，编号：37013796090；编号：37032348551；编号：37032348581；编号：37032349906；编号：37032348582；编号：37032351838；编号：37032234552；编号：37032234597；编号：37032234551；编号：37032351839。

本项目取得济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部《建设用地规划许可证》，地字第 370192202400083 号；地字第 370192202400110 号；地字第 370192202500005 号；地字第 370192202500006；地字第 370192202500025 号；地字第 370192202500007 号；地字第 370192202500017 号；地字第 370192202500016 号；地字第 370192202500030 号；地字第 370192202400109 号。

本项目取得济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部《建设工程规划许可证》，建字第 370192202400071 号；建字第 370192202400091 号；建字第 370192202500009 号；建字第 370192202500010 号；建字第 370192202500023 号；建字第 370192202500011 号；建字第 370192202500026 号；建字第 370192202500016 号；建字第 370192202500015 号；建字第 370192202400090 号。

本项目取得济南新旧动能转换起步区管理委员会建设

管理部《建设工程施工许可证》，编号：370192202410110301；  
编号：370192202412200101；编号：370192202501240401；  
编号：370192202501240301；编号：370192202501200101；  
编号：370192202502120101；编号：370192202502170101；  
编号：370192202411210101；编号：370192202503250101。

#### （四）项目规模与主要建设内容

项目位于起步区大桥片区，路店村与魏梁村交界处，大寺河以西项目主要建设内容包括原有区域拆迁及安置区建设。拆迁区域建筑面积 34.29 万平方米，占地约 841.64 万平方米。安置区总用地约 331.98 亩，总建筑面积约 713585.82 平方米，其中地上建筑面积约 477661.72 平方米，地下建筑面积约 235924.0 平方米，同时进行给排水、强电、热力、燃气、道路等配套设施建设。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 2 月至 2027 年 12 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

#### 1. 编制依据

（1）1. 国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2019 年本）》（修正）；

（2）国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

- (3) 《中华人民共和国建筑法》（主席令第 46 号）；
- (4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号）；
- (5) 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）
- (6) 国务院办公厅《关于在超大特大城市积极稳步蹄筋城中村改造的指导意见》
- (7) 《自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资发【2023】69 号）
- (8) 国土部《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见(试行)》
- (9) 《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》
- (10) 《山东省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》
- (11) 《山东省建设用地控制标准(2019 年版)》
- (12) 《山东省新旧动能转换重大工程实施规划》
- (13)《山东省深入推进新型城镇化三年行动方案(2021—2023 年)》
- (14) 《山东省住房和城乡建设事业发展第十四个五年

规划（2021—2025 年）》

（15）《济南市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》

（16）《济南市国土空间总体规划"三区三线"划定成果》

（17）《济南新旧动能转换起步区发展规划（2021—2035 年）》；

（18）《济南新旧动能转换起步区 15 分钟生活圈服务设施体系规划及实施机制研究》；

（20）项目单位提供的其他资料

（21）本项目可行性研究报告

## （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）采用银行贷款融资方式。

### 2、资金来源

本项目估算总投资 493,055.47 万元，其中，项目单位自有资金 142,106.56 万元，已通过银行融资 240,948.91 万元，本期拟发行专项债券 4,900.00 万元，全部用作项目资本金，后续拟发行专项债券 105,100.00 万元，其中用作项目资本金

金额为 14,100.00 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	493,055.47	100.00%	
一、资本金	161,106.56	32.68%	
（一）自有资金	142,106.56	28.82%	
（二）专项债券	19,000.00	3.85%	
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券	4,900.00	0.99%	
3、后续拟发行专项债券	14,100.00	2.86%	
二、债务资金（不含用作资本金部分）	331,948.91	67.32%	
（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	91,000.00	18.46%	
（四）银行融资	240,948.91	48.87%	

### 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
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	780,823.71	-	-	-	-
经营活动支出	B	273,289.61	-	-	-	-
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	507,534.10	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-				
建设成本支出	E	484,464.97	119,468.26	181,454.30	97,904.56	85,637.84
流动资金支出	F	-				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-484,464.97	-119,468.26	-181,454.30	-97,904.56	-85,637.84
三、融资活动产生的现金	—	-				
资本金（自有资金）	H	161,106.56	32,221.31	16,110.66	16,110.66	96,663.94
专项债券	I	110,000.00	-	19,000.00	91,000.00	-
银行借款	J	240,948.91	89,292.39	151,656.52	-	-
偿还债券本金	K	110,000.00	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	240,948.91	-	-	-	-
支付债券利息	M	44,000.00	-	-	2,580.00	4,400.00
支付银行借款利息	N	24,866.25	2,045.44	5,312.87	6,626.09	6,626.09
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	92,240.31	119,468.26	181,454.30	97,904.56	85,637.84
四、期初现金	P		-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	115,309.44	-	-	-	-
五、期末现金	R=P+Q	115,309.44	-	-	-	-



(续) 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	2033 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	456,450.10	324,373.61	-	-	-	-
经营活动支出	B	159,758.30	113,531.31	-	-	-	-
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	296,691.80	210,842.30	-	-	-	-
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	120,474.45	120,474.45	-	-	-	-
支付债券利息	M	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00
支付银行借款利息	N	3,783.75	472.00	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-128,658.21	-125,346.45	-4,400.00	-4,400.00	-4,400.00	-4,400.00
四、期初现金	P	-	168,033.59	253,529.44	249,129.44	244,729.44	240,329.44
期内现金变动	Q=D+G+O	168,033.59	85,495.85	-4,400.00	-4,400.00	-4,400.00	-4,400.00
五、期末现金	R=P+Q	168,033.59	253,529.44	249,129.44	244,729.44	240,329.44	235,929.44

(续) 表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2034 年	2035 年	2036 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	-	19,000.00	91,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-
支付债券利息	M	4,400.00	4,400.00	1,820.00
支付银行借款利息	N	-	-	-
融资活动现金净流量	$O=H+I+J-K-L-M-N$	-4,400.00	-23,400.00	-92,820.00
四、期初现金	P	235,929.44	231,529.44	208,129.44
期内现金变动	$Q=D+G+O$	-4,400.00	-23,400.00	-92,820.00
五、期末现金	$R=P+Q$	231,529.44	208,129.44	115,309.44

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 4,900.00 万元，全部用作项目资本金，后续拟发行专项债券 105,100.00 万元，其中用作项目资本金金额为 14,100.00 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%，在债券存续期每半年支付债券利息，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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		19,000.00		19,000.00	4.00%		
2026 年	19,000.00	91,000.00		110,000.00	4.00%	2,580.00	2,580.00
2027 年	110,000.00			110,000.00	4.00%	4,400.00	4,400.00
2028 年	110,000.00			110,000.00	4.00%	4,400.00	4,400.00
2029 年	110,000.00			110,000.00	4.00%	4,400.00	4,400.00
2030 年	110,000.00			110,000.00	4.00%	4,400.00	4,400.00
2031 年	110,000.00			110,000.00	4.00%	4,400.00	4,400.00
2032 年	110,000.00			110,000.00	4.00%	4,400.00	4,400.00
2033 年	110,000.00			110,000.00	4.00%	4,400.00	4,400.00
2034 年	110,000.00			110,000.00	4.00%	4,400.00	4,400.00
2035 年	110,000.00		19,000.00	91,000.00	4.00%	4,400.00	23,400.00
2036 年	91,000.00		91,000.00		4.00%	1,820.00	92,820.00
合计		110,000.00	110,000.00			44,000.00	154,000.00

### 2、银行借款

本项目已银行借款 240,948.91 万元，期限 5 年，利率 2.75%。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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2024 年		89,292.39		89,292.39	2.75%	2,045.44	2,045.44
2025 年	89,292.39	151,656.52		240,948.91	2.75%	5,312.87	5,312.87
2026 年	240,948.91			240,948.91	2.75%	6,626.09	6,626.09
2027 年	240,948.91			240,948.91	2.75%	6,626.09	6,626.09
2028 年	240,948.91		120,474.45	120,474.45	2.75%	3,783.75	124,258.21
2029 年	120,474.45		120,474.45		2.75%	472.00	120,946.45
合计		240,948.91	240,948.91			24,866.25	265,815.16

### （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 507,534.10 万元，融资本息合计 419,815.16 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

## 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. 项目承建单位的选择风险**

在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位。承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制；对于项目所使用的各种管件和机电设备均应采取公开招标的方式采购，以保证产品的质量合格以及价格适中。

#### **2. 项目施工扰民风险**

本项目施工中可能会出现一些施工扰民的事件，但是经针对性治理后，引起较大矛盾的可能性较低。项目施工单位在施工过程中将严格执行防止扰民施工措施，确保施工现场周围的单位、居民有一个良好的工作、学习和生活环境。

### **（二）与项目收益相关的风险**

#### **1. 收益波动风险**

本项目未来产生的土地出让收入等与周边经济发展、人口增长情况息息相关，而这些因素具有一定的不确定性。广泛搜集相关数据，科学选取样本，建立适用于项目实际的预测模型可以降低风险。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

济南新旧动能转换起步区大桥街道魏梁村、褚李村等城中村改造项目主管部门为济南先行投资集团有限责任公司，立项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 0.49 亿元用于项目建设。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

城镇化是现代化的必由之路，是一项艰巨的系统工程，是解决农业、农村、农民问题的重要途径，是推动区域协调发展的有力支撑，是扩大投资、拉动消费、促进产业升级的潜力所在。必须遵循城镇化发展规律，坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，有序推进农业转移人口市民化，稳步实现城镇基本公共服务常住人口全覆盖，实现由速度型向质量型、规模城镇化向人口城镇化转变。以人为核心的城镇化，要求城镇化必须立足于人民群众的福祉，以提高居住、生活和工作在城镇中的人的幸福感和获得感、安全感为着眼点，推动城镇化健康、高效、可持续发展。

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

建设项目符合起步区促进统筹城乡区域协调发展的总体战略，通过项目的实施，带动片区发展，改善城市形象及面貌，提升土地利用价值，对于加速城市化进程，提高当地居民的生活质量，推进地区经济发展，促进社会稳定具有突出意义，能够满足起步区宏观经济政策和城市规划的要求。

## 3、项目实施的收益性

根据可行性研究报告，本项目收益来源于土地出让收入。

## 4、项目建设投资合规性

2023 年 12 月，本项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2312-370192-04-01-198450。

## 5、项目成熟度

2024 年 8 月，本项目取得济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部《建设工程设计方案规划审查意见函》，编号：审字（2024）-09-070 号。

本项目取得济南市自然资源和规划局《不动产登记证明》，编号：37013796090；编号：37032348551；编号：37032348581；编号：37032349906；编号：37032348582；编号：37032351838；编号：37032234552；编号：37032234597；

编号：37032234551；编号：37032351839。

本项目取得济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部《建设用地规划许可证》，地字第370192202400083号；地字第370192202400110号；地字第370192202500005号；地字第370192202500006号；地字第370192202500025号；地字第370192202500007号；地字第370192202500017号；地字第370192202500016号；地字第370192202500030号；地字第370192202400109号。

本项目取得济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部《建设工程规划许可证》，建字第370192202400071号；建字第370192202400091号；建字第370192202500009号；建字第370192202500010号；建字第370192202500023号；建字第370192202500011号；建字第370192202500026号；建字第370192202500016号；建字第370192202500015号；建字第370192202400090号。

本项目取得济南新旧动能转换起步区管理委员会建设管理部《建设工程施工许可证》，编号：370192202410110301；编号：370192202412200101；编号：370192202501240401；编号：370192202501240301；编号：370192202501200101；编号：370192202502120101；编号：370192202502170101；编号：370192202411210101；编号：370192202503250101。

本项目取得了可行性研究报告，并根据项目批复内容，本项目已形成成熟规划设计，项目建设规模合理，设计内容符合需求，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，综合考虑多方面的因素，本项目的建设实施是必要的，也是可行的。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

根据项目资金筹集计划，项目资本金 161,106.56 万元，占估算总投资 32.68%，其中 142,106.56 为自有资金，占估算总投资 28.82%，由项目单位自筹解决；已通过银行融资 240,948.91 万元，本期拟发行专项债券 4,900.00 万元，全部用作项目资本金，后续拟发行专项债券 105,100.00 万元，其中用作项目资本金金额为 14,100.00 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

运营收入、成本的预测基于本项目可行性研究报告及项目实施单位的现行情况，具有合理性。

#### 8、债券资金需求合理性

本项目估算总投资 493,055.47 万元，本次申报发行 4,900.00 万元，资金需求符合项目进度，债券具有利率低、还期长等特点，本项目长期收益稳定，适宜使用债券，即保证项目顺利实施，又可带动经济发展具有合理性。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划可行性：预计融资本息合计为 419,815.16 万元，本项目收入具有连续性，债券存续期能够覆盖当年利息，到期还本时可累积足够剩余资金。

偿债风险点及应对措施：收益波动风险，本项目未来产生的土地出让收入等与周边经济发展、人口增长情况息息相关，而这些因素具有一定的不确定性。广泛搜集相关数据，科学选取样本，建立适用于项目实际的预测模型可以降低风险。

#### 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），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507,534.10万元，融资本息合计为419,815.16万元，项目本息覆盖倍数为1.21，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。