

济南新旧动能转换起步区大桥街道太平村、平方朱村
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太平村、平方朱村等城中村改造项目

（二）立项单位

项目立项单位：济南先投新启建设开发有限公司。

项目立项单位简介：

济南先投新启建设开发有限公司成立于2022年12月16日，统一社会信用代码为91370100MAC4G20211，法人刘序鹏，注册资本5000万元，注册地址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。为国有企业济南先行投资集团有限责任公司三级子公司。经营范围包括一般项目：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）。

（三）项目规划审批

项目取得的主要规划审批如下：

1、2023 年 12 月 23 日，项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2312-370192-04-01-872894；

2、2025 年 4 月-8 月，项目取得《建设用地规划许可证》（大桥街道太平村、平方朱村等城中村改造项目 B-2-1 地块许可证编号：地字第 370192202500045 号、大桥街道太平村、平方朱村等城中村改造项目 B-2-2 地块许可证编号：地字第 370192202400084 号、大桥街道太平村、平方朱村等城中村改造项目 B-4-1 地块许可证编号：地字第 370192202400063 号、大桥街道太平村、平方朱村等城中村改造项目 B-4-2 地块许可证编号：地字第 370192202500051 号）；

3、2025 年 4 月-8 月，项目取得《建设工程规划许可证》（大桥街道太平村、平方朱村等城中村改造项目 B-2-1 地块许可证编号：建字第 370192202500045 号、大桥街道太平村、平方朱村等城中村改造项目 B-2-2 地块许可证编号：建字第 370192202400069 号、大桥街道太平村、平方朱村等城中村改造项目 B-4-1 地块许可证编号：建字第 370192202400056 号、大桥街道太平村、平方朱村等城中村改造项目 B-4-2 地块许可证编号：地字第 370192202500036 号）；

4、2025 年 4 月-5 月，项目取得《不动产权证书》（太平村、平方朱村 B-4 地块证书编号：（鲁 2025）济南市不动产权第 0075043 号、太平村、平方朱村 B-2 地块证书编号：（鲁 2025）济南市不动产权第 0090735 号）；

5、2024 年 6 月-10 月，项目取得《建筑工程施工许可证》（太平村、平方朱村 B-2 地块证书编号：370192202410110101（2024078）、太平村、平方朱村 B-4 地块证书编号：370192202406190101（2024050））。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目已经列入了济南市城中村改造计划，项目位于起步区大桥街道太平村，G104 以东。项目主要建设内容包括原有区域拆迁及安置区建设。拆迁区域包含 4 个村庄，建筑面积 37.18 万平方米，占地约 484.32 万平方米，共计 606 户，2464 人。安置区总用地约 131.85 亩，建设安置住房 1756 套，总建筑面积约 28.85 万平方米，其中地上建筑面积约 20.15 万平方米，地下建筑面积约 8.6 万平方米，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 2023 年 12 月至 2026 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《山东省建设工程概算定额》（2018 版）
- 2、《投资项目可行性研究指南》（试用版）
- 3、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 4、《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC 1-2015)
- 5、《济南工程造价信息》（2022 年 8 月）

- 6、类似工程建设经济指标
- 7、重要材料费用按现行市场价格估算
- 8、项目《可行性研究报告》
- 9、其他相关资料。

（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 255,761.00 万元，其中，项目单位自有资金 51,235.74 万元，本期拟发行专项债券 8,300.00 万元，其中拟用作资本金金额 8,300.00 万元，后续拟发行专项债 68,600.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），已通过银行融资 127,625.26 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	255,761.00	100.00%	
一、资本金	59,535.74	23.28%	
（一）自有资金	51,235.74	20.03%	
（二）专项债券	8,300.00	3.25%	
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券	8,300.00	3.25%	
3、后续拟发行专项债券			

二、债务资金（不含用作资本金部分）	196,225.26	76.72%	
（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	68,600.00	26.82%	
（四）银行融资	127,625.26	49.90%	

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	631,440.25		-	-	631,440.25	-	-
经营活动支出	B	221,004.09		-	-	221,004.09	-	-
支付的各项税费	C	-		-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	410,436.16		-	-	410,436.16	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	247,219.33	70,338.01	93,679.78	83,201.55			
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-176,881.33	-70,338.01	-93,679.78	-83,201.55	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金（自有资金）	H	51,235.74	13,920.00	17,500.50	19,815.24			
专项债券	I	76,900.00	-	8,300.00	68,600.00			
银行借款	J	127,625.26	57,204.57	70,420.69				
偿还债券本金	K	76,900.00		-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	127,625.26					63,812.63	63,812.63
支付债券利息	M	30,760.00		-	1,704.00	3,076.00	3,076.00	3,076.00
支付银行借款利息	N	13,857.06	786.56	2,541.41	3,509.69	3,509.69	2,632.27	877.42
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	6,618.68	70,338.01	93,679.78	83,201.55	-6,585.69	-69,520.90	-67,766.05
四、期初现金	P	-		-	-	-	403,850.47	334,329.57
期内现金变动	Q=D+G+O	169,835.51	-	-	-	403,850.47	-69,520.90	-67,766.05
五、期末现金	R=P+Q	169,835.51	-	-	-	403,850.47	334,329.57	266,563.51

续表 2 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
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	-	-	-	-	-	8,300.00	68,600.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	3,076.00	3,076.00	3,076.00	3,076.00	3,076.00	3,076.00	1,372.00
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	-3,076.00	-3,076.00	-3,076.00	-3,076.00	-3,076.00	-11,376.00	-69,972.00
四、期初现金	P	266,563.51	263,487.51	260,411.51	257,335.51	254,259.51	251,183.51	239,807.51
期内现金变动	Q=D+G+O	-3,076.00	-3,076.00	-3,076.00	-3,076.00	-3,076.00	-11,376.00	-69,972.00
五、期末现金	R=P+Q	263,487.51	260,411.51	257,335.51	254,259.51	251,183.51	239,807.51	169,835.51

(二) 应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 8,300.00 万元,其中拟用作资本金金额 8,300.00 万元,后续拟发行专项债券 68,600.00 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,假设利率为 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		8,300.00	-	8,300.00	4.00%		
2026 年	8,300.00	68,600.00	-	76,900.00	4.00%	1,704.00	1,704.00
2027 年	76,900.00	-	-	76,900.00	4.00%	3,076.00	3,076.00
2028 年	76,900.00	-	-	76,900.00	4.00%	3,076.00	3,076.00
2029 年	76,900.00	-	-	76,900.00	4.00%	3,076.00	3,076.00
2030 年	76,900.00	-	-	76,900.00	4.00%	3,076.00	3,076.00
2031 年	76,900.00	-	-	76,900.00	4.00%	3,076.00	3,076.00
2032 年	76,900.00	-	-	76,900.00	4.00%	3,076.00	3,076.00
2033 年	76,900.00	-	-	76,900.00	4.00%	3,076.00	3,076.00
2034 年	76,900.00	-	-	76,900.00	4.00%	3,076.00	3,076.00
2035 年	76,900.00	-	8,300.00	68,600.00	4.00%	3,076.00	11,376.00
2036 年	68,600.00	-	68,600.00	-	4.00%	1,372.00	69,972.00
合计		76,900.00	76,900.00			30,760.00	107,660.00

2、银行借款

本项目已通过银行借款 127,625.26 万元,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	应付利息	还本付息合计
2024 年		57,204.57		57,204.57	786.56	786.56
2025 年	57,204.57	70,420.69		127,625.26	2,541.41	2,541.41
2026 年	127,625.26			127,625.26	3,509.69	3,509.69
2027 年	127,625.26			127,625.26	3,509.69	3,509.69
2028 年	127,625.26		63,812.63	63,812.63	2,632.27	66,444.90
2029 年	63,812.63		63,812.63	-	877.42	64,690.05
合计		127,625.26	127,625.26		13,857.06	141,482.32

（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 410,436.16 万元，融资本息合计 249,142.32 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.65。

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、自然环境与施工条件的风险

项目工程贯穿春夏秋冬四季，雨天是工期滞后的主要因素，对雨天带来的工期滞后，应合理地调整施工作业时间、夜间加班来保证工程的质量和工期节点。夜班工作是施工期间的工作制度，不是突击行为，项目部管理人员坚持现场带班，坚守施工现场。各项工艺、工序严格做好夜间施工记录。夜间作业人员比较疲惫，容易出现不安全因素。

2、施工方风险

施工现场的情况千变万化，若承包单位的施工方案不恰当、计划不周详、管理不完善、解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。因此，在工程投标阶段对组织机构及管理模式进行详细的规划，结合目前流行的、先进的管理模式及组织机构，组织精干、高效、富有创造力及充满活力的专业化管理团队。项目任职的主要管理人员和施工人员均具有丰富的工程施工经验，并均具有类似工程的管理和施工经验。

3、设计单位与供应商风险

由于原设计有问题需要修改，或由于业主提出了新的要求等原因造成设计图纸质量问题；施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等不能按期运抵施工现场或运抵后发现不符合有关标准的要求，都会影响施工进度。

（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,管理人员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,项目内部职责不清、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

济南新旧动能转换起步区大桥街道太平村、平方朱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,项目单位为济南先投新启建设开发有限公司,本次拟发行专项债券 0.83 亿元用于项目建设。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

(1) 项目的建设是“十四五”规划和 2035 年远景目标纲要的要求

《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》提出：坚持走中国特色新型城镇化道路，深入推进以人为核心的新型城镇化战略，以城市群、都市圈为依托促进大中小城市和小城镇协调联动、特色化发展，使更多人民群众享有更高品质的城市生活。

《济南市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》提出：坚持把北部作为未来发展的战略空间、城市核心功能的重要承载地，集中优势资源，加大开发力度，推动黄河北地区加快崛起。

（一）推动黄河南北融合互动。统筹协调两岸生态和文旅资源，协同开展风貌管控，高标准建设黄河生态风貌带，打造相互连通和自然衔接的景观廊道。加强黄河两岸协同开发，加快南岸重点区域改造提升，推进北岸重点功能片区规划建设，构建黄河穿城而过、城市拥河而兴的发展格局。处理好“北起”与“中优”关系，促进中心城区功能和人口向黄河北新城区疏散，实现两岸互动、南北共兴。

本项目的建设能够进一步强化本地区保障性住房建设，优化区域住房供需结构，是一项颇具社会效益的民生工程，其建设符合“十四五”规划相关内容要求。

（2）项目的建设符合国家新旧动能转换重大战略实施要求

《济南新旧动能转换起步区国土空间分区规划（2021-2035 年）》提到：全面落实黄河战略和新旧动能转换等重大决策部署，承接《济南市国土空间总体规划

（2021-2035 年）》的相关传导要求，统筹安排起步区国土空间开发保护，推动形成生产空间集约高效、生活空间舒适宜居、生态空间山清水秀的国土空间格局。完善城市综合服务功能，平衡生活、生产空间规模，生活、就业和配套空间控制比例约为 2.5:4.0:3.5。优化城市功能，组团中心兼容一定比例的居住用地，促进组团内居住、产业、服务等主导功能空间功能多元化，实现内部功能适度混合。增加用地属性的兼容性，规划的居住、公共管理与公共服务、商业及产业用地，允许兼容适当比例的其他用地功能。鼓励地块内建筑物功能混合或同一建筑物竖向混合，实现多元功能植入。各地块兼容的其他用地功能及比例应通过编制控制性详细规划具体确定。提高租赁住房比例，促进各类住房混合布局。增强以城促产水平。加强城市设计，加快综合性城市功能建设，吸纳和集聚创新要素资源，支撑高端高效新兴产业发展。构建绿色市政基础设施体系，同步建设智慧城市，布局优质公共服务设施，建立新型住房保障体系，构建城市生活圈，增强居住和生活功能，提升城市产业发展能级。

项目在建设安置住宅的同时配套建设多种类的公共服务设施建筑，其建设能够实现内部功能的适度混合，有利于优化城市功能，促进组团内居住、产业、服务等主导功能空间功能多元化，因此符合济南新旧动能转换起步区总体规划要求。

（3）项目的建设符合国家加快推进新型城镇化的政策

要求

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安全感为着眼点，推动城镇化健康、高效、可持续发展。

国务院出台的《关于深入推进新型城镇化的若干意见》（国发〔2016〕8号）提出：坚持走以人为本、四化同步、优化布局、生态文明、文化传承的中国特色新型城镇化道路，以人的城镇化为核心，以提高质量是关键，以体制机制改革为动力，紧紧围绕新型城镇化目标任务，提升城市综合承载能力，充分释放新型城镇化蕴藏的巨大内需潜力，为经济持续健康发展提供持久强劲动力。

（4）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。

“北跨”要实现“北起”，就是要推动北部建设全面起势，抓住实施黄河国家战略重大契机，强力推动“携河北跨”和起步区建设，实现“产城河”三位一体发展，加快建设黄河北岸主城区。崛起北部全力建设未来希望之城，坚持把北部作为未来发展的战略空间、城市核心功能的重要承载地，举全市之力推进新旧动能转换起步区建设，打造科技创新重要策源地、高质量发展新引擎。坚持把起步区作为城市空间拓展主阵地，加快跨黄基础设施建设，推动行政、科技、教育、医疗、文化等公共资源向起步区布局，引导人口和高端

产业加快集聚，高标准规划建设黄河生态示范带，构建黄河穿城而过、城市依河而兴的协调发展格局。加快推进起步区基础设施、产业发展、公共服务、生态环保、要素资源一体化布局，打造区域协作共同体，共享重大区域战略红利，让起步区成为吸引全国乃至全球目光的投资热土。

（5）项目建设能够推动济南新旧动能转换起步区的建设和发展

按照国务院批复的山东新旧动能转换综合试验区建设总体方案，济南将实施北跨东延、携河发展，在黄河沿岸高起点、高标准、高水平规划建设国家新旧动能转换起步区，集聚集约创新要素资源，发展高端高效新兴产业，打造开放合作新平台，创新城市管理模式，综合提升基础设施和公共服务水平，建设现代绿色智慧新城。按照工作安排，济南市将坚持以中疏支撑北跨、以北跨带动中疏，做好规划编制、引爆区建设、打造黄河生态景观风貌带，开启济南新旧动能转换起步区建设“元年”，实现“千年一跨”破题起势。项目的建设有利于推动济南新旧动能转换起步区的建设和发展，有利于促进山东省新旧动能转换综合试验区国家战略的实施。

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

通过城中村改造，可以提高城市居民的生活品质，改善他们的居住条件，增加公共服务设施，提供更多的便利和舒适。另外，城中村改造对于新市民来说，也是一个很好的机会，可以让他们获得稳定的住房和更好的居住环境，提高他们的融入感和归属感，进一步促进城乡一体化和社会稳定。此外，城中村改造还能够提高城市的整体竞争力，吸引更多的投资和人才流入。

城中村改造是推动城市发展、满足人民美好生活需要的重要举措。通过改善城中村的硬件条件和提升公共服务水平，可以为居民提供更好的居住环境和生活条件，促进城市可持续发展和社会稳定。

3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于土地出让现金流入，具有明确的收益渠道，经测算，收益能够覆盖项目融资本息总额，具有收益性。

4、项目投资合规性

项目符合国家有关法律、法规及规范，贯彻国家有关基础设施建设的規定，并已取得立项批复手续，建设投资合规。

5、项目成熟度

1、2023 年 12 月 23 日，项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2312-370192-04-01-872894；

2、2025 年 4 月-8 月，项目取得《建设用地规划许可证》（大桥街道太平村、平方朱村等城中村改造项目 B-2-1 地块许可证编号：地字第 370192202500045 号、大桥街道太平村、平方朱村等城中村改造项目 B-2-2 地块许可证编号：地字第 370192202400084 号、大桥街道太平村、平方朱村等城中村改造项目 B-4-1 地块许可证编号：地字第 370192202400063 号、大桥街道太平村、平方朱村等城中村改造项目 B-4-2 地块许可证编号：地字第 370192202500051 号）；

3、2025 年 4 月-8 月，项目取得《建设工程规划许可证》（大桥街道太平村、平方朱村等城中村改造项目 B-2-1 地块许可证编号：建字第 370192202500045 号、大桥街道太平村、平方朱村等城中村改造项目 B-2-2 地块许可证编号：建字第 370192202400069 号、大桥街道太平村、平方朱村等城中村改造项目 B-4-1 地块许可证编号：建字第 370192202400056 号、大桥街道太平村、平方朱村等城中村改造项目 B-4-2 地块许可证编号：地字第 370192202500036 号）；

4、2025 年 4 月-5 月，项目取得《不动产权证书》（太平村、平方朱村 B-4 地块证书编号：（鲁 2025）济南市不动产权第 0075043 号、太平村、平方朱村 B-2 地块证书编号：（鲁 2025）济南市不动产权第 0090735 号）；

5、2024 年 6 月-10 月，项目取得《建筑工程施工许可

证》（太平村、平方朱村 B-2 地块证书编号：370192202410110101（2024078）、太平村、平方朱村 B-4 地块证书编号：370192202406190101（2024050））。

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。项目总投资 255,761.00 万元，其中资本金 51,161.00 万元，由项目单位自筹解决；专项债融资 76,900.00 万元，其中本次拟发行专项债券 8,300.00 万元（期限 10 年）。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

运营收入、成本的预测基于可行性研究报告、有关部门收费文件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

按照“资金跟着项目走”原则，该项目本次申请债券资金 8,300.00 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

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）文件规定，结合项目及行业特点，科学设计本项目的绩效指标，该项目设置了产出指标、效益指标、满意度指标三个一级指标，产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益、服务对象满意度等二级指标，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410,436.16万元，融资本息合计为249,142.32万元，项目本息覆盖倍数为1.65，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。