

济南市莱芜区东方红社区“城中村”（棚户区）改造安置项目实施方案

项目单位：山东铁建城市更新有限公司

主管部门：山东赢昊城乡发展集团有限公司

财政部门：济南市莱芜区财政局

2025 年 4 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

东方红社区“城中村”（棚户区）改造安置项目

（二）立项单位

山东铁建城市更新有限公司（曾用名：山东赢昊城市更新有限公司）由山东赢昊城乡发展集团有限公司持股 40%，由中铁十四局集团有限公司持股 15.90%，由中铁十八局集团有限公司持股 14.70%，由中铁二十四局集团有限公司持股 14.70%，由中铁城建集团有限公司持股 14.7%。山东赢昊城乡发展集团有限公司系山东济莱控股集团有限公司全资子公司，山东济莱控股集团有限公司由济南市莱芜区财政局控股 100%。

山东铁建城市更新有限公司（曾用名：山东赢昊城市更新有限公司），法定代表人：李海东，统一社会信用代码：91371202MA3EJT0J35，成立日期：2017 年 09 月 15 日，注册资本：37500 万元，住所：山东省济南市莱芜区凤城街道鲁中西大街 58 号。经营范围：一般项目：市政设施管理；工程管理服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；房屋拆迁服务；商业综合体管理服务；酒店管理；餐饮管理；非居住房地产租赁；住房租赁；单用途商业预付卡代理销售；停车场服务；物业管理；建筑材料销售；金属材料销售；

木材销售；五金产品批发；五金产品零售；阀门和旋塞销售；建筑装饰材料销售；有色金属合金销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内贸易代理；园林绿化工程施工；规划设计管理；道路货物运输站经营；广告设计、代理；广告制作；广告发布。（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；道路货物运输（不含危险货物）；城市配送运输服务（不含危险货物）；住宅室内装饰装修。（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

1、2018年1月19日，莱西市国土资源局莱城分局出具《用地说明》。

2、2018年1月23日，取得莱西市城区规划服务管理办公室出具的关于东方红社区“城中村”（棚户区）改造项目的选址意见。

3、2018年1月26日，莱城区发展和改革局出具《关于东方红社区“城中村”（棚户区）改造安置项目的核准意见》（莱城发改投资字〔2018〕13号）。

4、2018年2月13日，莱西市莱城区环境保护局出具《关于莱西市赢吴置业有限公司东方红社区“城中村”（棚户区）

改造安置项目环境影响报告表的批复》（莱城环报告表（2018）021304 号）。

5、2018 年 3 月 7 日，本项目取得《项目登记单》，项目代码：2018-371202-70-02-009485。

6、2019 年 11 月 30 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、济南市自然资源和规划局印发《关于公布济南市 2020 年省级棚户区改造计划项目清单（第一批）的通知》（济建发〔2019〕59 号）。

7、2021 年 11 月 5 日，济南市自然资源和规划局第五分局出具《关于东方红社区“城中村”（棚户区）改造安置项目的规划意见》。

（四）项目规模与主要建设内容

总建筑面积控制在 293170 m² 以内（住宅楼 13 幢 180460 m²、幼儿园 2160 m²、地下车库 58000 m²、地下储藏室 15800 m²）。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2018 年 9 月至 2025 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、国家现行的有关法规 and 规定。
- 2、《山东省建筑工程综合定额》。

3、《山东省安装工程综合定额》。

4、济南市材料预算价格。

5、同类工程造价情况。

6、现行投资估算的有关规定。

7、项目规划设计方案。

（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 102,737.37 万元，其中，项目单位自有资金 54,626.69 万元；已发行专项债券 46,110.68 万元；本期拟发行专项债券 1,500.00 万元；后续拟发行专项债券 500.00 万元（后续拟发行专项债券金额不代表发行承诺）。

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	102,737.37	100.00%	
一、资本金	54,626.69	53.17%	
（一）自有资金	54,626.69	53.17%	
（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）	48,110.68	46.83%	
（一）已发行专项债券	46,110.68	44.88%	
（二）本期拟发行专项债券	1,500.00	1.46%	
（三）后续拟发行专项债券	500.00	0.49%	
（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 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	94,302.60							
经营活动支出	B	4,856.84							
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	89,445.76							
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	96,000.00	18,310.68	8,580.19	6,140.43	13,740.43	5,738.49	14,427.81	6,062.30
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F	-96,000.00	-18,310.68	-8,580.19	-6,140.43	-13,740.43	-5,738.49	-14,427.81	-6,062.30
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	54,626.69	2,000.00	2,000.00	7,000.00	2,000.00	7,000.00	22,000.00	7,000.00
专项债券	I	48,110.68	16,310.68	7,200.00		12,600.00		10,000.00	
银行借款	J								
偿还债券本金	K	48,110.68						16,310.68	
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	10,152.95		619.81	859.57	859.57	1,261.51	1,261.51	937.70
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	44,473.74	18,310.68	8,580.19	6,140.43	13,740.43	5,738.49	14,427.81	6,062.30
四、期初现金	P								
期内现金变动	Q=D+G+O	37,919.50							
五、期末现金	R=P+Q	37,919.50							

表 2 (续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2025 年	2026 年	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	24,683.00	20,812.80		23,121.20		25,685.60		
经营活动支出	B	1,275.84	1,073.98		1,189.40		1,317.62		
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	23,407.16	19,738.82		21,931.80		24,367.98		
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	22,999.67							
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-22,999.67							
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	5,626.69							
专项债券	I	2,000.00							
银行借款	J								
偿还债券本金	K		7,200.00		12,600.00		10,000.00		2,000.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	937.70	1,007.70	767.94	767.94	366.00	366.00	70.00	70.00
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	6,688.99	-8,207.70	-767.94	-13,367.94	-366.00	-10,366.00	-70.00	-2,070.00
四、期初现金	P		7,096.48	18,627.60	17,859.66	26,423.52	26,057.52	40,059.50	39,989.50
期内现金变动	Q=D+G+O	7,096.48	11,531.12	-767.94	8,563.86	-366.00	14,001.98	-70.00	-2,070.00
五、期末现金	R=P+Q	7,096.48	18,627.60	17,859.66	26,423.52	26,057.52	40,059.50	39,989.50	37,919.50

（二）应付本息情况

1、已发行专项债情况

本项目 2018 年已发行专项债券 16,310.68 万元，债券期限为 5 年，利率为 3.80%；2019 年 6 月已发行专项债券 7,200.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 3.33%；2021 年 10 月已发行专项债券 12,600.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 3.19%；2023 年 2 月已发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.96%，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 3-1 2018 年发行专项债券还本付息情况（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
2018 年		16,310.68		16,310.68	3.80%		0.00
2019 年	16,310.68			16,310.68	3.80%	619.81	619.81
2020 年	16,310.68			16,310.68	3.80%	619.81	619.81
2021 年	16,310.68			16,310.68	3.80%	619.81	619.81
2022 年	16,310.68			16,310.68	3.80%	619.81	619.81
2023 年	16,310.68		16,310.68	0.00	3.80%	619.81	16,930.49
合计		16,310.68	16,310.68			3,099.05	19,409.73

表 3-2 2019 年 6 月发行专项债券还本付息情况（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
2019 年		7,200.00		7,200.00	3.33%		0.00
2020 年	7,200.00			7,200.00	3.33%	239.76	239.76
2021 年	7,200.00			7,200.00	3.33%	239.76	239.76

2022 年	7,200.00			7,200.00	3.33%	239.76	239.76
2023 年	7,200.00			7,200.00	3.33%	239.76	239.76
2024 年	7,200.00			7,200.00	3.33%	239.76	239.76
2025 年	7,200.00			7,200.00	3.33%	239.76	239.76
2026 年	7,200.00		7,200.00	0.00	3.33%	239.76	7,439.76
合计		7,200.00	7,200.00			1,678.32	8,878.32

表 3-3 2021 年 10 月发行专项债券还本付息情况（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
2021 年		12,600.00		12,600.00	3.19%		0.00
2022 年	12,600.00			12,600.00	3.19%	401.94	401.94
2023 年	12,600.00			12,600.00	3.19%	401.94	401.94
2024 年	12,600.00			12,600.00	3.19%	401.94	401.94
2025 年	12,600.00			12,600.00	3.19%	401.94	401.94
2026 年	12,600.00			12,600.00	3.19%	401.94	401.94
2027 年	12,600.00			12,600.00	3.19%	401.94	401.94
2028 年	12,600.00		12,600.00	0.00	3.19%	401.94	13,001.94
合计		12,600.00	12,600.00			2,813.58	15,413.58

表 3-4 2023 年 2 月发行专项债券还本付息情况（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
2023 年		10,000.00		10,000.00	2.96%		0.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	2.96%	296.00	296.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	2.96%	296.00	296.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	2.96%	296.00	296.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	2.96%	296.00	296.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	2.96%	296.00	296.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	2.96%	296.00	296.00

2030 年	10,000.00		10,000.00	0.00	2.96%	296.00	10,296.00
合计		10,000.00	10,000.00			2,072.00	12,072.00

2、本期拟发行专项债情况

本期拟发行专项债券 1,500.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%，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 4 本期拟发行专项债券还本付息情况（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
2025 年		1,500.00		1,500.00	3.50%		0.00
2026 年	1,500.00			1,500.00	3.50%	52.50	52.50
2027 年	1,500.00			1,500.00	3.50%	52.50	52.50
2028 年	1,500.00			1,500.00	3.50%	52.50	52.50
2029 年	1,500.00			1,500.00	3.50%	52.50	52.50
2030 年	1,500.00			1,500.00	3.50%	52.50	52.50
2031 年	1,500.00			1,500.00	3.50%	52.50	52.50
2032 年	1,500.00		1,500.00	0.00	3.50%	52.50	1,552.50
合计		1,500.00	1,500.00			367.50	1,867.50

3、后续拟发行专项债券

后续拟发行专项债券 500.00 万元（后续拟发行专项债券金额不代表发行承诺），假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%，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 5 后续拟发行专项债券还本付息情况（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
2025 年		500.00		500.00	3.50%		0.00
2026 年	500.00			500.00	3.50%	17.50	17.50
2027 年	500.00			500.00	3.50%	17.50	17.50
2028 年	500.00			500.00	3.50%	17.50	17.50
2029 年	500.00			500.00	3.50%	17.50	17.50
2030 年	500.00			500.00	3.50%	17.50	17.50
2031 年	500.00			500.00	3.50%	17.50	17.50
2032 年	500.00		500.00	0.00	3.50%	17.50	517.50
合计		500.00	500.00			122.50	622.50

（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 89,445.76 万元，融资本息合计 58,263.63 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.54 倍。

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

由于该项目的施工较为复杂，因此项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）与项目收益相关的风险

土地出让收益达不到预期风险。项目偿债来源是土地出让收益。国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策的变化会导致对未来土地出让计划和出让收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

东方红社区“城中村”（棚户区）改造安置项目，主管部

门为山东赢昊城乡发展集团有限公司，项目单位为山东铁建城市更新有限公司，本次拟申请发行专项债券 1,500.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

“城中村”具有农村和城市双重特征，是城市化进程中的历史产物。随着城市化进程的加快，城市人口数量的增加，城市人均建设用地将越发紧张。对原有的城中村进行改造开发，不仅能够推动城市保障性安居工程建设，改善城市中低收入家庭的住房条件，还可以使用好部分城市存量建设用地，这也将为提高城市住房的有效供给、促进房地产业的健康发展产生积极的作用。

2、项目实施的公益性

实施本项目后，将各棚户区居民迁入设施配套完善的安置区内，使乡镇整建制城镇化，引导人口向城镇集中，对于加快产业聚集，促进广大农民思想观念、文明素质、居住方式、生活方式、生活质量的根本性转变具有重要的意义。

3、项目实施的收益性

该项目收益主要为腾空土地出让收入。收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

4、项目投资合规性

(1) 2018 年 1 月 19 日，莱芜市国土资源局莱城分局出具《用地说明》。

(2) 2018 年 1 月 23 日，取得莱芜市城区规划服务管理办公室出具的关于东方红社区“城中村”（棚户区）改造项目的选址意见。

(3) 2018 年 1 月 26 日，莱城区发展和改革局出具《关于东方红社区“城中村”（棚户区）改造安置项目的核准意见》（莱城发改投资字〔2018〕13 号）。

(4) 2018 年 2 月 13 日，莱芜市莱城区环境保护局出具《关于莱芜市赢吴置业有限公司东方红社区“城中村”（棚户区）改造安置项目环境影响报告表的批复》（莱城环报告表〔2018〕021304 号）。

(5) 2018 年 3 月 7 日，本项目取得《项目登记单》，项目代码：2018-371202-70-02-009485。

(6) 2019 年 11 月 30 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、济南市自然资源和规划局印发《关于公布济南市 2020 年省级棚户区改造计划项目清单（第一批）的通知》（济建发〔2019〕59 号）。

(7) 2021 年 11 月 5 日，济南市自然资源和规划局第五分局出具《关于东方红社区“城中村”（棚户区）改造安置项

目的规划意见》。

5、项目成熟度

本项目取得了莱芜市国土资源局莱城分局出具的《用地说明》，取得了莱芜市城区规划服务管理办公室出具的关于东方红社区“城中村”（棚户区）改造项目的选址意见，取得了莱城区发展和改革局出具的《关于东方红社区“城中村”（棚户区）改造安置项目的核准意见》（莱城发改投资字〔2018〕13号），取得了莱芜市莱城区环境保护局出具的《关于莱芜市赢昊置业有限公司东方红社区“城中村”（棚户区）改造安置项目环境影响报告表的批复》（莱城环报告表〔2018〕021304号），取得了《项目登记单》，取得了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、济南市自然资源和规划局印发《关于公布济南市2020年省级棚户区改造计划项目清单（第一批）的通知》（济建发〔2019〕59号）取得了，济南市自然资源和规划局第五分局出具的《关于东方红社区“城中村”（棚户区）改造安置项目的规划意见》。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资额 102,737.37 万元，其中，项目资本金 54,626.69 万元，占总投资的比例为 53.17%；发行政府专项债券 48,110.68 万元，其中前期已发行政府专项债券 46,110.68 万元，占总投资的比例为 44.88%，本次拟发行政府专项债券

1,500.00 万元，占总投资的比例为 1.46%，后续拟发行专项债券 500.00 万元（后续拟发行专项债券金额不代表发行承诺），占总投资的比例为 0.49%。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收益来源主要为腾空土地出让收入，成本为政策性成本，包括国有土地收益基金、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金，收益预测较为合理。

8、债券资金需求合理性

本项目于 2018 年 9 月开工建设，计划 2025 年 12 月完工。根据项目工程进度，建设期债券资金需求与投资进度、支出进度相匹配。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

工期拖延风险：项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术和管理水平等也会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进

度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

10、绩效目标合理性

依据《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，以及多个细化的二级、三级指标，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项目的息前净现金流量为89,445.76万元，融资本息合计为58,263.63万元，项目本息覆盖倍数为1.54倍，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。