

# 济南市历城区还乡店村城中村改造项目实施方案



项目单位：济南市历城区还乡店投资开发有限公司

主管部门：山东历城城市发展集团有限公司



财政部门：济南市历城区财政局



2025 年 4 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

济南市历城区还乡店村城中村改造项目

### （二）立项单位

项目立项单位为济南市历城区还乡店投资开发有限公司，济南市历城区还乡店投资开发有限公司成立于 2023-11-16，法定代表人为王旭冉，注册资本为 10000 万元人民币，统一社会信用代码为 91370112MAD5N92K14，企业注册地址位于山东省济南市历城区华山街道鹊华大道 2808 号华山中心 1402 室，所属行业为房地产业，经营范围包含：一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；土地使用权租赁；工程管理服务；停车场服务；酒店管理；商业综合体管理服务；城乡市容管理；物业管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；广告制作；广告发布；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：住宅室内装饰装修；建设工程监理；建设工程施工。（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）。济南市历城区还乡店投资开发有限公司目前的经营状态为在营(开业)企业。

### （三）项目规划审批

2024 年 7 月 10 日，项目取得山东省建设项目备案证明。

(项目代码:2407-370112-04-01-540170)

#### (四) 项目规模与主要内容

该项目位于济南市历城区华山街道，西至电建路，东至高压走廊，南至工业北路，北至小清河南路。用地面积约 610 亩，主要建设内容为房屋征拆、安置房建设、配套基础设施建设等，拆除建筑面积约 35.8 万平方米；新建建筑面积约 17.1 万平方米，其中地上建筑面积 13 万平方米，地下建筑面积约 4.1 万平方米，公共活动空间提升工程，智慧社区改造工程、配套基础设施等。

#### (五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 4 月至 2028 年 12 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 编制依据

1、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）

2、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)》

3、《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》

4、《济南市人民政府办公厅关于加强历史文化保护深入

推进城市有机更新的通知》（济政办字[2020]50 号）

5、《城市发展新格局之“中优”——近期重点打造片区和项目行动方案》

6、济南市自然资源和规划局 济南市住房和城乡建设局  
济南市财政局《关于加强历史风貌保护深入推进城市有机更新的若干措施》（济自然规划法〔2020〕204 号）

7、项目单位提供的其他资料

（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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券及银行融资等方式。本项目估算总投资 501,446.00 万元，其中，项目单位自有资金 311,446.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元(其中 10,000.00 万元可用作资本金)，拟银行融资 180,000.00 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	501,446.00	100.00%	
一、资本金	321,446.00	64.10%	
（一）自有资金	311,446.00	62.11%	
（二）专项债券	10,000.00	1.99%	
1、已发行专项债券	-	-	
2、本期拟发行专项债券	10,000.00	1.99%	
3、后续拟发行专项债券	-	-	
二、债务资金（不含用作资本金部分）	180,000.00	35.90%	
（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	-	-	
（四）银行融资	180,000.00	35.90%	

### 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	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	593,549.64	-	-	-	-	593,549.64	-	-	-
经营活动支出	B	35,612.98	-	-	-	-	35,612.98	-	-	-
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	557,936.66	-	-	-	-	557,936.66	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	469,176.00	185,764.00	116,850.00	133,011.55	33,550.45	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-469,176.00	-185,764.00	-116,850.00	-133,011.55	-33,550.45	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	311,446.00	374.00	126,070.00	142,231.55	42,770.45		-	-	-
专项债券	I	10,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	180,000.00	180,000.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	180,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	4,000.00	200.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
支付银行借款利息	N	88,200.00	4,410.00	8,820.00	8,820.00	8,820.00	8,820.00	8,820.00	8,820.00	8,820.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	219,246.00	185,764.00	116,850.00	133,011.55	33,550.45	-9,220.00	-9,220.00	-9,220.00	-9,220.00
四、期初现金	P	-	-	-	-	-	-	548,716.66	539,496.66	530,276.66
期内现金变动	Q=D+G+O	308,006.66	-	-	-	-	548,716.66	-9,220.00	-9,220.00	-9,220.00
五、期末现金	R=P+Q	308,006.66	-	-	-	-	548,716.66	539,496.66	530,276.66	521,056.66

表 2 项目资金测算平衡表（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	-	-	-
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	-	-	10,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	180,000.00
支付债券利息	M	400.00	400.00	200.00
支付银行借款利息	N	8,820.00	8,820.00	4,410.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-9,220.00	-9,220.00	-194,610.00
四、期初现金	P	521,056.66	511,836.66	502,616.66
期内现金变动	Q=D+G+O	-9,220.00	-9,220.00	-194,610.00
五、期末现金	R=P+Q	511,836.66	502,616.66	308,006.66

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.0%，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	应付利息	还本付息合计
2025 年	-	10,000.00	-	10,000.00	200.00	200.00
2026 年	10,000.00	-	-	10,000.00	400.00	400.00
2027 年	10,000.00	-	-	10,000.00	400.00	400.00
2028 年	10,000.00	-	-	10,000.00	400.00	400.00
2029 年	10,000.00	-	-	10,000.00	400.00	400.00
2030 年	10,000.00	-	-	10,000.00	400.00	400.00
2031 年	10,000.00	-	-	10,000.00	400.00	400.00
2032 年	10,000.00	-	-	10,000.00	400.00	400.00
2033 年	10,000.00	-	-	10,000.00	400.00	400.00
2034 年	10,000.00	-	-	10,000.00	400.00	400.00
2035 年	10,000.00	-	10,000.00	-	200.00	10,200.00
合计		10,000.00	10,000.00		4,000.00	14,000.00

### 2、银行借款

本项目拟通过银行贷款 180,000.00 万元，期限 10 年，利率为 4.9%，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
2025 年	-	180,000.00	-	180,000.00	4,410.00	4,410.00
2026 年	180,000.00	-	-	180,000.00	8,820.00	8,820.00
2027 年	180,000.00	-	-	180,000.00	8,820.00	8,820.00



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
2028 年	180,000.00	-	-	180,000.00	8,820.00	8,820.00
2029 年	180,000.00	-	-	180,000.00	8,820.00	8,820.00
2030 年	180,000.00	-	-	180,000.00	8,820.00	8,820.00
2031 年	180,000.00	-	-	180,000.00	8,820.00	8,820.00
2032 年	180,000.00	-	-	180,000.00	8,820.00	8,820.00
2033 年	180,000.00	-	-	180,000.00	8,820.00	8,820.00
2034 年	180,000.00	-	-	180,000.00	8,820.00	8,820.00
2035 年	180,000.00	-	180,000.00	-	4,410.00	184,410.00
合计		180,000.00	180,000.00		88,200.00	268,200.00

### （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 557,936.66 万元，融资本息合计 282,200.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.98。

## 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。

## (2) 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

项目建成后的运营管理, 特别是日常检查、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。

# 六、项目事前绩效评估

## (一) 项目概况

济南市历城区华山街道还乡店城中村改造项目主管部门为济南市历城区农业农村局, 本次拟申请专项债券 1 亿元用于项目建设。

## (二) 评估内容

### 1、项目实施的必要性

项目符合当前国家政策要求,有利于实现新旧动能转换高质量发展,有利于提升城区建设形象,促进经济发展。因此,项目的建设是必要的。

## 2、项目实施的公益性

从社会影响角度来看,本项目的建设有利于社会的和谐与可持续发展。项目实施具有良好的社会效益。

## 3、项目实施的收益性

本项目以村容村貌和基础设施建设为主,投资较大,回收期较长,从直接经济效益上看,工程直接投资效益并不显著,就项目本身而言是微利经营的公用事业;但从广义上看,其投资的间接经济效果确实显著的,主要通过提供公共服务、减少污染对社会造成的经济损失而表现出来,其表现形式如下:

(1) 可避免因环境污染、卫生条件恶劣而造成居民健康水平下降,医疗保健费用增加;

(2) 环境质量提升,带动周边地块土地价值升值。

## 4、项目实施的合规性

该项目建设符合国家和济南市城市发展规划,符合济南市“东强、西兴、南美、北起、中优”城市发展新格局,有利于打造宜居、宜业、宜行、宜乐、宜游的济南“中优”老城区,对改善城市面貌、加快城市更新改造具有积极作用。

## 5、项目成熟度

项目的外部配套条件较为完善，建设方案合理，技术上可行。

## 6、项目资金来源和到位可行性

项目拟发行专项债融资 10000 万元，拟银行融资 180000 万元，项目建设单位自筹资金 321,446.00 万元。资金充足且有保障。

## 7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入来源及成本都参考可研报告进行披露，具备合理性。

## 8、债券资金需求合理性

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。

## 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据预测项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.98 倍，项目偿债能力有保证，经过对本项目社会因素的分析，研究认为本项目社会风险较小。因此，要发挥各级政府及其相关职能部门在项目社会稳定风险管理工作中的主导作用，构建合理、通畅的风险管理联动机制，通过制定项目风险管理工作计划，深入开展调查分析，加强对项目的正面宣传，优化设计方案，强化施工和运营期的管理，全方位地投入到落实、开展风

险管理，落实惠民政策，使得项目风险发生概率进一步降低、风险影响程度也可降至最低，确保本项目稳步推进。

#### 10、绩效目标合理性

一是依据《关于贯彻落实〈中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见〉的通知》、财政部门绩效指标框架及行业绩效指标体系，结合项目及行业特点，科学设计本项目的绩效指标，包括产出指标、效益指标、服务对象满意度指标。产出指标具体包括数量指标、质量指标、时效指标，效益指标具体包括经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续发展影响指标等。

二是对各个指标提出量化目标，量化目标不能过高，否则实施结果可能完不成预期目标，也不能过低，使项目单位成本远高于行业通常的标准。

该项目绩效目标科学合理、细化量化、可比可测。

#### （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 557,936.66 万元，融资本息合计 282,200.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.98，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款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。