

## 水利厅宿舍 A 地块项目实施方案

项目单位：济南旧城开发投资集团有限公司

主管部门：济南城市投资集团有限公司

财政部门：济南市财政局

2025 年 4 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

水利厅宿舍 A 地块项目

### （二）立项单位

本项目的立项单位为济南旧城开发投资集团有限公司，成立于 2006 年 10 月 16 日，注册资本壹拾伍亿元。法定代表人李进，住所地址位于济南市长清区文昌街道莲台山路 1470 号城拓金融财富大厦 1202 室。

公司经营范围：从事旧城改造及片区开发项目的投融资业务；实施一级土地开发及土地熟化、收购；承担政府公益性项目建设、经营和管理；国有资产经营；房地产开发与经营、建设项目管理咨询、建筑施工、市政工程、园林绿化、装饰装修工程、物业管理（凭资质证经营）；国内广告业务；建材设备销售；房屋租赁。（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）

### （三）项目规划审批

1、2022 年 10 月 9 日，取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2210-370102-04-01-616284）。

2、2022 年 11 月 22 日，入选《关于公布济南市 2023 年省级棚户区改造计划项目清单的通知》（济建发〔2022〕68

号)。

3、2023 年 7 月 4 日，取得济南市自然资源和规划局《关于水利厅宿舍 A、和平路西地块规划意见的复函》（济自然规划函〔2023〕403 号）。

4、2023 年 8 月，取得《水利厅宿舍 A 地块项目可行性研究报告》。

5、2023 年 8 月 9 日，取得济南市城市更新工作领导小组办公室《准予提前开工通知单》（2023 年 1 号）。

#### （四）项目规模与主要建设内容

项目位于济南市历下区山师北街以东、济南建工一宿舍以西、和平路以南、市水文水资源局以北。规划建设总用地面积 17300 平方米，总建筑面积 82521.8 平方米，其中地上建筑面积 50485 平方米，地下建筑面积 32036.8 平方米。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 10 月至 2026 年 6 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

- 1、《山东省建筑安装工程综合定额》
- 2、《山东省安装工程综合定额》
- 3、《山东省建筑工程费用定额》
- 4、《山东省安装工程费用定额》

5、《同类工程造价情况》

6、《现行投资估算的有关规定》

(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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券和银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 27,672.09 万元，本期拟发行专项债券 2,600.00 万元，后续拟发行专项债券 7,400.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺）。后续拟银行融资 28,100.00 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       | 65,772.09 | 100.00% |    |
| 一、资本金       | 27,672.09 | 42.07%  |    |
| （一）自有资金     | 27,672.09 | 42.07%  |    |
| （二）专项债券     |           |         |    |
| 1、已发行专项债券   |           |         |    |
| 2、本期拟发行专项债券 |           |         |    |

| 资金来源              | 金额（万元）    | 占比     | 备注 |
|-------------------|-----------|--------|----|
| 3、后续拟发行专项债券       |           |        |    |
| 二、债务资金（不含用作资本金部分） | 38,100.00 | 57.93% |    |
| （一）已发行专项债券        |           |        |    |
| （二）本期拟发行专项债券      | 2,600.00  | 3.95%  |    |
| （三）后续拟发行专项债券      | 7,400.00  | 11.25% |    |
| （四）银行融资           | 28,100.00 | 42.73% |    |

### 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 项目资金平衡测算表（单位：万元）

| 项目/年度       | 公式                  | 合计         | 2023 年     | 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                   | 78,193.98  |            | 10,766.36 | 67,427.62  |           |           |
| 经营活动支出      | B                   | 2,101.72   |            | 938.34    | 1,163.38   |           |           |
| 支付的各项税费     | C                   | 4,994.74   |            | 1,305.97  | 3,688.77   |           |           |
| 经营活动现金净流量   | D=A-B-C             | 71,097.52  |            | 8,522.05  | 62,575.47  | -         | -         |
| 二、投资活动产生的现金 | —                   | -          |            |           |            |           |           |
| 建设成本支出      | E                   | 65,181.99  | 26,116.55  | 627.98    | 38,437.46  |           |           |
| 流动资金支出      | F                   | -          |            |           |            |           |           |
| 投资活动现金净流量   | G=-E-F              | -65,181.99 | -26,116.55 | -627.98   | -38,437.46 | -         | -         |
| 三、融资活动产生的现金 | —                   | -          |            |           |            |           |           |
| 资本金（自有资金）   | H                   | 27,672.09  | 26,116.55  | 627.98    | 927.56     |           |           |
| 专项债券        | I                   | 10,000.00  | -          | -         | 10,000.00  |           |           |
| 银行借款        | J                   | 28,100.00  | -          | -         | 28,100.00  |           |           |
| 偿还债券本金      | K                   | 10,000.00  | -          | -         | -          | -         | -         |
| 支付债券利息      | L                   | 2,800.00   | -          | -         | -          | 400.00    | 400.00    |
| 偿还银行借款本金    | M                   | 28,100.00  | -          | -         | -          | 4,683.33  | 4,683.33  |
| 支付银行借款利息    | N                   | 4,130.70   | -          | -         | 590.10     | 1,081.85  | 885.15    |
| 融资活动现金净流量   | O=H+I+J-K-L-M-<br>N | 20,741.41  | 26,116.55  | 627.98    | 38,437.46  | -6,165.18 | -5,968.48 |
| 四、期初现金      | P                   |            | -          | -         | 8,522.05   | 71,097.52 | 64,932.34 |

|        |         |           |   |          |           |           |           |
|--------|---------|-----------|---|----------|-----------|-----------|-----------|
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | 26,656.94 | - | 8,522.05 | 62,575.47 | -6,165.18 | -5,968.48 |
| 五、期末现金 | R=P+Q   | 26,656.94 | - | 8,522.05 | 71,097.52 | 64,932.34 | 58,963.86 |

(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

| 项目/年度       | 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      |           |           |           |           |            |
| 经营活动支出      |           |           |           |           |            |
| 支付的各项税费     |           |           |           |           |            |
| 经营活动现金净流量   | -         | -         | -         | -         | -          |
| 二、投资活动产生的现金 |           |           |           |           |            |
| 建设成本支出      |           |           |           |           |            |
| 流动资金支出      |           |           |           |           |            |
| 投资活动现金净流量   | -         | -         | -         | -         | -          |
| 三、融资活动产生的现金 |           |           |           |           |            |
| 资本金 (自有资金)  |           |           |           |           |            |
| 专项债券        |           |           |           |           |            |
| 银行借款        |           |           |           |           |            |
| 偿还债券本金      | -         | -         | -         | -         | 10,000.00  |
| 支付债券利息      | 400.00    | 400.00    | 400.00    | 400.00    | 400.00     |
| 偿还银行借款本金    | 4,683.33  | 4,683.33  | 4,683.33  | 4,683.33  | -          |
| 支付银行借款利息    | 688.45    | 491.75    | 295.05    | 98.35     | -          |
| 融资活动现金净流量   | -5,771.78 | -5,575.08 | -5,378.38 | -5,181.68 | -10,400.00 |
| 四、期初现金      | 58,963.86 | 53,192.08 | 47,617.00 | 42,238.62 | 37,056.94  |

|        |           |           |           |           |            |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 期内现金变动 | -5,771.78 | -5,575.08 | -5,378.38 | -5,181.68 | -10,400.00 |
| 五、期末现金 | 53,192.08 | 47,617.00 | 42,238.62 | 37,056.94 | 26,656.94  |



## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

根据项目资金筹措计划，本项目本期拟发行发行专项债券 2,600.00 万元，期限 7 年，假设年利率 4.00%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。2025 年后续拟发行 7,400.00 万元，期限 7 年，建设利率 4.00%。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 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 | -        | 2,600.00 |          | 2,600.00 | 4.00% |        | -        |
| 2026 年 | 2,600.00 |          |          | 2,600.00 | 4.00% | 104.00 | 104.00   |
| 2027 年 | 2,600.00 |          |          | 2,600.00 | 4.00% | 104.00 | 104.00   |
| 2028 年 | 2,600.00 |          |          | 2,600.00 | 4.00% | 104.00 | 104.00   |
| 2029 年 | 2,600.00 |          |          | 2,600.00 | 4.00% | 104.00 | 104.00   |
| 2030 年 | 2,600.00 |          |          | 2,600.00 | 4.00% | 104.00 | 104.00   |
| 2031 年 | 2,600.00 |          |          | 2,600.00 | 4.00% | 104.00 | 104.00   |
| 2032 年 | 2,600.00 |          | 2,600.00 | -        | 4.00% | 104.00 | 2,704.00 |
| 合计     |          | 2,600.00 | 2,600.00 |          |       | 728.00 | 3,328.00 |

表 2-2 后续拟发行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 | -      | 7,400.00 |        | 7,400.00 | 4.00% |      | -      |

| 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   |
|--------|----------|----------|----------|----------|-------|----------|----------|
| 2026 年 | 7,400.00 |          |          | 7,400.00 | 4.00% | 296.00   | 296.00   |
| 2027 年 | 7,400.00 |          |          | 7,400.00 | 4.00% | 296.00   | 296.00   |
| 2028 年 | 7,400.00 |          |          | 7,400.00 | 4.00% | 296.00   | 296.00   |
| 2029 年 | 7,400.00 |          |          | 7,400.00 | 4.00% | 296.00   | 296.00   |
| 2030 年 | 7,400.00 |          |          | 7,400.00 | 4.00% | 296.00   | 296.00   |
| 2031 年 | 7,400.00 |          |          | 7,400.00 | 4.00% | 296.00   | 296.00   |
| 2032 年 | 7,400.00 |          | 7,400.00 | -        | 4.00% | 296.00   | 7,696.00 |
| 合计     | -        | 7,400.00 | 7,400.00 |          |       | 2,072.00 | 9,472.00 |

## 2、银行借款

本项目拟银行贷款 28,100.00 万元，根据资金情况偿还本金，借款利率 4.20%；银行借款还本付息情况如下：

表 4 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   |
|--------|-----------|-----------|----------|-----------|-------|----------|----------|
| 2025 年 | -         | 28,100.00 |          | 28,100.00 | 4.20% | 590.10   | 590.10   |
| 2026 年 | 28,100.00 |           | 4,683.33 | 23,416.67 | 4.20% | 1,081.85 | 5,765.18 |
| 2027 年 | 23,416.67 |           | 4,683.33 | 18,733.33 | 4.20% | 885.15   | 5,568.48 |
| 2028 年 | 18,733.33 |           | 4,683.33 | 14,050.00 | 4.20% | 688.45   | 5,371.78 |
| 2029 年 | 14,050.00 |           | 4,683.33 | 9,366.67  | 4.20% | 491.75   | 5,175.08 |
| 2030 年 | 9,366.67  |           | 4,683.33 | 4,683.33  | 4.20% | 295.05   | 4,978.38 |
| 2031 年 | 4,683.33  |           | 4,683.33 | -         | 4.20% | 98.35    | 4,781.68 |

| 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    |
|-------|--------|-----------|-----------|--------|------|----------|-----------|
| 合计    |        | 28,100.00 | 28,100.00 |        |      | 4,130.70 | 32,230.70 |

### （三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流 71,097.52 万元，融资本息合计 45,030.70 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.58。

## 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

### 1、收入波动风险

本项目收入预测的准确性与当地经济发展情况、项目周边租售价格水平等因素关系密切,而上述这些因素都具有一定的不确定性。

### 2、风险控制措施

广泛搜集与项目具有相似性的数据,充分论证、解读经济政策,科学选取样本,建立较为科学的预测模型;在项目运营期间,不断完善先行区硬件设施,提升项目的口碑。

## 六、项目事前绩效评估

### (一) 项目概况

水利厅宿舍 A 地块项目主管部门为济南城市投资集团有限公司,项目单位为济南旧城开发投资集团有限公司,本次拟申请专项债券 0.26 亿元用于项目建设。

### (二) 评估内容

#### 1、项目实施的必要性

本项目实施是改善民生的重大举措,片区居民完全靠自身

力量购买商品房的现实，群众要求对现有居住环境进行改造的呼声强烈，实施棚户区改造，有利于加快解决片区群众住房困难，满足片区居民住房需求，提高其生活质量，改善其生活环境，让其共享经济发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力，从而有力地促进和谐社会建设。

## 2、项目实施的公益性

项目的建设及运营带动了建筑、物业管理、社区服务等行业快速发展，为劳动就业提供了大量的机会，减轻社会就业压力，就业效果显著。同时繁荣了商业服务业，促进了第三产业的发展。

## 3、项目实施的收益性

水利厅宿舍 A 地块项目收入包括 447 套房屋的收购款，另一部分是正常销售收入。正常销售收入主要依靠剩余 100 套住宅、商业网点、地下储藏室和车位的出售，预测合理。

## 4、项目投资合规性

2022 年 10 月 9 日，取得《山东省建设项目备案证明》项目代码：2210-370102-04-01-616284。

## 5、项目成熟度

(1) 2022 年 10 月 9 日，取得《山东省建设项目备案证明》项目代码：2210-370102-04-01-616284。

(2) 2022 年 11 月 22 日，入选《关于公布济南市 2023

年省级棚户区改造计划项目清单的通知》（济建发〔2022〕68号）。

（3）2023年7月4日，取得济南市自然资源和规划局《关于水利厅宿舍A、和平路西地块规划意见的复函》（济自然规划函〔2023〕403号）。

（4）2023年8月，取得《水利厅宿舍A地块项目可行性研究报告》。

（5）2023年8月9日，取得济南市城市更新工作领导小组办公室《准予提前开工通知单》（2023年1号）

#### 6、项目资金来源和到位可行性

水利厅宿舍A地块资本金为27,672.09万元，本期拟发行专项债券2,600.00万元，后续拟发行专项债券7,400.00万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺）。后续拟银行融资28,100.00万元。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

水利厅宿舍A地块项目收入包括447套房屋的收购款，另一部分是正常销售收入，总成本费用包括其他费用及销售费用等，预测合理。

#### 8、债券资金需求合理性

水利厅宿舍A地块项目于2023年10月开工，2026年6月竣工。根据项目工程进度，2025年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息前净现金流 71,097.52 万元,

融资本息合计 45,030.70 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.58，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。