

济南市莱芜区
汶阳花园城市棚户区改造安置项目
二期项目实施方案

项目单位：莱芜高新投资控股有限公司

主管单位：莱芜高新技术产业开发区管理委员会

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

汶阳花园城市棚户区改造安置项目二期项目

（二）立项单位

项目立项单位：莱芜高新投资控股有限公司，统一社会信用代码：91371200MA3CFK1493。该公司系莱芜高新技术产业开发区管理委员会 100%持股的国有独资公司。

莱芜高新投资控股有限公司，法定代表人：朱甲圣，成立日期：2016 年 8 月 19 日，注册资本：53700 万元，住所：济南市莱芜高新区汇源大街 108 号 1311 房间。经营范围：五金交电、电线电缆、机电设备及配件、电动工具、制冷设备、普通机械设备及配件、建材、金属材料、钢材、铁精粉、铁矿石、石材、沙子、木材、装饰材料、水暖器材的批发零售；政府授权范围内的国有资产经营，城市基础设施、市政公用项目、农业项目及产业园区的投资、建设、运营、管理（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；房地产开发销售，物业管理；房屋租赁，汽车租赁；广告设计、制作、代理、发布；土地开发整理。（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 11 月 22 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作出《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），本项目列于其中；

2、2019 年 10 月 14 日，本项目取得山东省投资项目在线审批监管平台出具的《山东省建设项目备案证明》，项目代码:2019-371291-70-03-068753；

3、2020 年 6 月 24 日，取得莱芜高新区管委会颁发的《建设用地规划许可证》（地字第 370194202000020 号）；

4、2020 年 6 月 29 日，取得莱芜高新区管委会颁发的《建设工程规划许可证》（建字第 370194202000030 号）；

5、2021 年 7 月 20 日，济南市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2021）济南市不动产权第 0180621 号）准予登记国有建设用地使用权；

6、2023 年 9 月 14 日，取得济南市莱芜区行政审批服务局颁发的《建筑工程施工许可证》，编号：370116202309140101（2023674）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于衡山路以东，泰莱高速以南，建设 10 栋高层住宅（11 层 1 栋，18 层 3 栋）及相关社区配套，占地约 3.9 万平方米，建筑面积约 9.3 万平方米，其中地下建筑面积约 2.6 万平方米，共计 645 套住宅。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 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和规定；
- 2、《国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- 3、山东省建筑工程综合定额；
- 4、山东省安装工程综合定额；
- 5、《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- 6、济南市莱芜区材料预算价格；
- 7、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。

2、资金来源

本项目估算总投资 43,542.40 万元，其中，项目单位自有资金 31,542.40 万元，已发行专项债券 2,000.00 万元，本次拟发行专项债券 5,000.00 万元，后续拟发行专项债券 5,000.00 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	43,542.40	100.00%	
一、资本金	31,542.40	72.44%	
（一）自有资金	31,542.40	72.44%	
（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）	12,000.00	27.56%	
（一）已发行专项债券	2,000.00	4.59%	
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	11.48%	
（三）后续拟发行专项债券	5,000.00	11.48%	
（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	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	25,252.64				25,252.64	
经营活动支出	B	1,281.30				1,281.30	
支付的各项税费	C	-					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	23,971.34	-	-	-	23,971.34	-
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	43,500.00	6,308.48	13,039.84	24,151.68		
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-43,500.00	-6,308.48	-13,039.84	-24,151.68	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	31,542.40	6,308.48	11,039.84	14,194.08		
专项债券	I	12,000.00		2,000.00	10,000.00		
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	12,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-					
支付债券利息	M	2,746.80	-	-	42.40	392.40	392.40
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	28,795.60	6,308.48	13,039.84	24,151.68	-392.40	-392.40
四、期初现金	P						23,578.94
期内现金变动	Q=D+G+O	9,266.94	-	-	-	23,578.94	-392.40
五、期末现金	R=P+Q	9,266.94	-	-	-	23,578.94	23,186.54

项目/年度	公式	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					
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	-	-		2,000.00	10,000.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	392.40	392.40	392.40	392.40	350.00
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	-392.40	-392.40	-392.40	-2,392.40	-10,350.00
四、期初现金	P	23,186.54	22,794.14	22,401.74	22,009.34	19,616.94
期内现金变动	Q=D+G+O	-392.40	-392.40	-392.40	-2,392.40	-10,350.00
五、期末现金	R=P+Q	22,794.14	22,401.74	22,009.34	19,616.94	9,266.94

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2024 年 8 月已发行债券 2,000.00 万元，期限为 7 年，利率为 2.12%，本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%。后续拟发行专项债券 5,000.00 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 7 年，利率为 3.50%，在债券存续期每一年支付债券利息，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
2024 年		2,000.00		2,000.00	2.12%/3.50%		
2025 年	2,000.00	10,000.00		12,000.00	2.12%/3.50%	42.40	42.40
2026 年	12,000.00			12,000.00	2.12%/3.50%	392.40	392.40
2027 年	12,000.00			12,000.00	2.12%/3.50%	392.40	392.40
2028 年	12,000.00			12,000.00	2.12%/3.50%	392.40	392.40
2029 年	12,000.00			12,000.00	2.12%/3.50%	392.40	392.40
2030 年	12,000.00			12,000.00	2.12%/3.50%	350.00	392.40
2031 年	12,000.00		2,000.00	10,000.00	2.12%/3.50%	350.00	2,392.40
2032 年	10,000.00		10,000.00		2.12%/3.50%	350.00	10,350.00
合计		12,000.00	12,000.00			2,746.80	14,746.80

（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 23,971.34 万元，融资本息合计 14,746.80 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.63。

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

工程项目进度风险的影响因素有审批周期长，设计和招投标等相关工作不及时，压缩工程建设工期；项目设计时考虑不周，各专业配合不足，造成施工过程中的方案调整或设计变更更多，或设计变更方案滞后；施工单位人员不足（或不稳定）施工组织不合理，材料供应不及时，工程施工各工序难以全面铺开；与设计方、施工方、监理方的协调不足，或公司内各技术管理人员间协调与配合不充分；材料、设备的性能和工艺要求

的特殊性不能及时到货,或设备到货后的配套设施与原设计不匹配的调整;复杂的工程地质或风沙、雨雪天气等自然因素,导致工程进度拖延不能按计划时点验收,延期投产造成收入延迟取得。

(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计收入的判断不准确、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

汶阳花园城市棚户区改造安置项目二期项目主管部门为莱芜高新技术产业开发区管理委员会,项目单位为莱芜高新投资控股有限公司,本次拟申请专项债券 5,000.00 万元用于项目建设。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

本项目的建设符合国家有关产业政策;本项目的建设符合

各级政府国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要对于棚户区改造的工作要求:本项目的建设是保障和改善民生的重大举措:城中村改造是完善城市功能、加快推进城镇化进程的客观要求:城中村改造是促进经济社会协调发展、维护社会和谐稳定的有效途径。

2、项目实施的公益性

实施该项目,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

该项目预期产生的现金流入主要来源于腾空地土地出让收入。

4、项目建设投资合规性

(1) 2022 年 11 月 22 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作出《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),本项目列于其中;

(2) 2019 年 10 月 14 日,本项目取得山东省投资项目在线审批监管平台出具的《山东省建设项目备案证明》,项目代码:2019-371291-70-03-068753;

(3) 2020 年 6 月 24 日，取得莱芜高新区管委会颁发的《建设用地规划许可证》(地字第 370194202000020 号)；

(4) 2020 年 6 月 29 日，取得莱芜高新区管委会颁发的《建设工程规划许可证》(建字第 370194202000030 号)；

(5) 2021 年 7 月 20 日，济南市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》(鲁(2021)济南市不动产权第 0180621 号)准予登记国有建设用地使用权；

(6) 2023 年 9 月 14 日，取得济南市莱芜区行政审批服务局颁发的《建筑工程施工许可证》，编号：370116202309140101(2023674)。

5、项目成熟度

该项目已取得相关备案证明、建筑工程施工许可证等手续。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 43,542.40 万元，项目单位自有资金项目资本金 31,542.40 万元，占总投资的 72.44%，债务资金共 12,000.00 万元，占总投资的 27.56%，资金来源渠道符合规定；根据项目可行性研究报告，资金筹措城乡较科学规范，相关论证程序较完善。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

该项目预期产生的现金流入主要来源于腾空地土地出让收入；成本按照土地出让政策规定，扣除农业土地开发资金国

有土地收益基金、农田水利建设资金后，用于平衡债务融资本息。

8、债券资金需求合理性

本项目估算总投资 43,542.40 万元，按照“资金跟着项目走”原则，该项目 2024 年 8 月份已发行专项债券 2,000.00 万元，本次拟发行专项债券 5,000.00 万元，后续拟发行专项债券 5,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），与投资支出进度相匹配，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：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，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：

收益波动风险，本项目未来产生的土地出让收入与周边经济发展、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息前净现金流为 23,971.34 万元,融资本息合计 14,746.80 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.63,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。