

济南市市中区大涧沟城中村改造项目实施方案



项目单位：济南城茂城乡发展有限公司



主管部门：济南市中城市投资集团有限公司

财政部门：济南市市中区财政局



2025 年 4 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

济南市市中区大涧沟城中村改造项目

（二）立项单位

本项目的立项单位为济南城茂城乡发展有限公司，该公司是济南市中城市投资集团有限公司全资子公司。

公司成立于 2020 年 08 月 07 日，统一社会信用代码：91370103MA3TP77L0Y。经营范围：一般项目：园区管理服务；商业综合体管理服务；供应链管理服务；市场营销策划；广告设计、代理；会议及展览服务；以自有资金从事投资活动；品牌管理；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；规划设计管理；市政设施管理；城乡市容管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；园林绿化工程施工；工程管理服务；城市绿化管理；对外承包工程；专业设计服务；物业管理；建筑装饰材料销售；机械设备租赁；建筑工程机械与设备租赁；住房租赁；房地产经纪；股权投资（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）。

（三）项目规划审批

2023 年 12 月，取得山东省建设项目备案证明（项目代码：

2312-370103-04-01-784096)。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目位于市中区十六里河街道办事处，规划路以东，东一路南端以西北六路以南，大涧沟路以北。主要进行大涧沟片区优化提升及配套公共服务设施建设等，总占地面积约 1151 万平方米，提升面积约 210 万平方米。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 1 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、《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（国办发〔2023〕25 号）；
- 2、《2021 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》；
- 3、《关于印发山东省城市品质提升三年行动方案的通知》（鲁政办字〔2019〕146 号）；
- 4、《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》；
- 5、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。

（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、发行专项债券及银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 244,272.70 万元，2024 年 12 月调整使用专项债券 50,000.00 万元，2025 年 3 月已发行专项债券 16,000.00 万元，本期拟发行专项债券 14,000.00 万元，已通过银行融资 700,000.00 万元，拟通过银行融资 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	1,204,272.70	100.00%	
一、资本金	244,272.70	20.28%	
（一）自有资金	244,272.70	20.28%	
（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）	960,000.00	79.72%	
（一）已发行专项债券	66,000.00	5.47%	
（二）本期拟发行专项债券	14,000.00	1.15%	
（三）后续拟发行专项债券			

（四）银行融资	880,000.00	73.07%	
---------	------------	--------	--

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

表 2 项目资金平衡测算表 (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	1,503,257.18	-	-	-	40,582.52	70,783.49	740,739.45
经营活动支出	B	77,583.67	-	-	-	2,101.75	3,660.22	38,247.38
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,425,673.51	-	-	-	38,480.77	67,123.28	702,492.07
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	1,126,152.00	818,706.73	261,144.83	46,300.43	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	1,126,152.00	-818,706.73	-261,144.83	-46,300.43	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	244,272.70	81,424.23	81,424.23	81,424.23	-	-	-
专项债券	I	80,000.00	50,000.00	30,000.00	-	-	-	-
银行借款	J	880,000.00	700,000.00	180,000.00	-	-	-	-
偿还债券本金	K	80,000.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	880,000.00	-	-	-	-	-	700,000.00
支付债券利息	M	47,489.20	642.50	1,719.40	2,153.80	2,153.80	2,153.80	2,153.80
支付银行借款利息	N	164,850.00	12,075.00	28,560.00	32,970.00	32,970.00	32,970.00	20,895.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	31,933.50	818,706.73	261,144.83	46,300.43	-35,123.80	-35,123.80	-723,048.80
四、期初现金	P		-	-	-	-	3,356.97	35,356.44
期内现金变动	Q=D+G+O	331,455.01	-	-	-	3,356.97	31,999.48	-20,556.73
五、期末现金	R=P+Q	331,455.01	-	-	-	3,356.97	35,356.44	14,799.72

表 2 项目资金平衡测算表 (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	651,151.72						
经营活动支出	B	33,574.32						
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	617,577.40						
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	-	-	-	-	-	30,000.00	-
偿还银行借款本金	L	180,000.00	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,153.80	2,153.80	2,405.00	2,153.80	2,153.80	1,719.40	1,285.00
支付银行借款利息	N	4,410.00		-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-186,563.80	-2,153.80	-2,405.00	-2,153.80	-2,153.80	-31,719.40	-1,285.00
四、期初现金	P	14,799.72	445,813.31	443,659.51	441,254.51	439,100.71	436,946.91	405,227.51

期内现金变动	Q=D+G+O	431,013.60	-2,153.80	-2,405.00	-2,153.80	-2,153.80	-31,719.40	-1,285.00
五、期末现金	R=P+Q	445,813.31	443,659.51	441,254.51	439,100.71	436,946.91	405,227.51	403,942.51

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 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	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,285.00	1,285.00	1,285.00	1,285.00	1,285.00	1,285.00	1,285.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	-1,285.00	-1,285.00	-1,285.00	-1,285.00	-1,285.00	-1,285.00	-1,285.00
四、期初现金	P	403,942.51	402,657.51	401,372.51	400,087.51	398,802.51	397,517.51	396,232.51

期内现金变动	Q=D+G+O	-1,285.00	-1,285.00	-1,285.00	-1,285.00	-1,285.00	-1,285.00	-1,285.00
五、期末现金	R=P+Q	402,657.51	401,372.51	400,087.51	398,802.51	397,517.51	396,232.51	394,947.51

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 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	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,285.00	1,285.00	1,285.00	1,285.00	1,285.00	1,285.00
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	Q=H+I+J-K-L-M-N	-1,285.00	-1,285.00	-1,285.00	-1,285.00	-1,285.00	-1,285.00
四、期初现金	P	394,947.51	393,662.51	392,377.51	391,092.51	389,807.51	388,522.51

期内现金变动	Q=D+G+O	-1,285.00	-1,285.00	-1,285.00	-1,285.00	-1,285.00	-1,285.00	-1,285.00
五、期末现金	R=P+Q	393,662.51	392,377.51	391,092.51	389,807.51	388,522.51	387,237.51	-1,285.00

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 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	-	-	-	-	50,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,285.00	1,285.00	1,285.00	1,285.00	642.50
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=I+J+L-K-I-L-M-N	-1,285.00	-1,285.00	-1,285.00	-1,285.00	-50,642.50
四、期初现金	P	387,237.51	385,952.51	384,667.51	383,382.51	382,097.51

期内现金变动	Q=D+C+O	-1,285.00	-1,285.00	-1,285.00	-1,285.00	-50,642.50
五、期末现金	R=P+Q	385,952.51	384,667.51	383,382.51	382,097.51	331,455.01

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2024 年 12 月调整专项债券 50,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.57%；2025 年 3 月发行专项债券 16,000.00 万元，债券期限为 10 年，利率为 1.93%；本次拟发行专项债券 14,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，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	应付利息	还本付息合 计
2024 年	-	50,000.00	-	50,000.00	642.50	642.50
2025 年	50,000.00	30,000.00	-	80,000.00	1,719.40	1,719.40
2026 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,153.80	2,153.80
2027 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,153.80	2,153.80
2028 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,153.80	2,153.80
2029 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,153.80	2,153.80
2030 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,153.80	2,153.80
2031 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,153.80	2,153.80
2032 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,405.00	2,405.00
2033 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,153.80	2,153.80
2034 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,153.80	2,153.80
2035 年	80,000.00	-	30,000.00	50,000.00	1,719.40	31,719.40
2036 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,285.00	1,285.00
2037 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,285.00	1,285.00
2038 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,285.00	1,285.00
2039 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,285.00	1,285.00
2040 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,285.00	1,285.00
2041 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,285.00	1,285.00

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	应付利息	还本付息合计
2042 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,285.00	1,285.00
2043 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,285.00	1,285.00
2044 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,285.00	1,285.00
2045 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,285.00	1,285.00
2046 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,285.00	1,285.00
2047 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,285.00	1,285.00
2048 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,285.00	1,285.00
2049 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,285.00	1,285.00
2050 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,285.00	1,285.00
2051 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,285.00	1,285.00
2052 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,285.00	1,285.00
2053 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,285.00	1,285.00
2054 年	50,000.00	-	50,000.00	-	642.50	50,642.50
合计		80,000.00	80,000.00		47,489.20	127,489.20

2、银行借款

本项目已银行借款 700,000.00 万元，利率 3.45%，拟银行借款 180,000.00 万元，利率 4.90%，资金充裕时偿还借款。银行借款应还本付息情况如下：

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		700,000.00		700,000.00	12,075.00	12,075.00
2025 年	700,000.00	180,000.00		880,000.00	28,560.00	28,560.00
2026 年	880,000.00			880,000.00	32,970.00	32,970.00
2027 年	880,000.00			880,000.00	32,970.00	32,970.00
2028 年	880,000.00			880,000.00	32,970.00	32,970.00
2029 年	880,000.00		700,000.00	180,000.00	20,895.00	720,895.00
2030 年	180,000.00		180,000.00	-	4,410.00	184,410.00
合计		880,000.00	880,000.00		164,850.00	1,044,850.00

（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 1,425,673.51 万元，融资本息合计 1,172,339.20 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.22。

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

项目投资建设过程中可能会存在组织管理方面的风险，即由于组织管理、经营决策不当而引起的风险，将导致外部配套条件发生重大变化、造价不合理、工期延长等风险。

（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，项目运营管理水平可能导致运营成本增加，进而影响项目收益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

济南市市中区大涧沟城中村改造项目单位为济南城茂城乡发展有限公司，本期拟专项债券 14,000.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

今年以来，城中村改造多次被中央重要会议提及。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造，是党中央站在战略全局高度作出的具有重大而深远意义的工作部署。城中村改造的推进，关乎民生福祉，也有助于促进经济社会发展。城中村改造是推动城市高质量发展的重要举措。推进城中村改造将进一步激发上下游相关产业发展活力，带动有效投资和消费。同时，还将有助于补齐济南市作为特大城市发展的短板，在改善城市环境的同时完善公共服务，提升城市文明程度，推动城市高质量发展。

因此，项目建设是必要的。

2、项目实施的公益性

本项目按照“改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展”原则，推动土地资源整合和再开发，解决城中村改造与村民安

置保障，通过提升土地价值实现自身收益平衡，实现城市的转型升级，提高居民的生活品质，促进城市持续健康发展。

3、项目实施的收益性

本项目为城中村改造建设项目，产业关联度高，有利于济南市促进产业结构调整，大力发展新兴服务业，提升服务业在经济结构中的比重，倡导节能降耗，推动经济可持续健康发展的政策导向。

项目建成投入使用后，可形成人流物流聚集区，为周边商贸零售业、银行及其他配套服务设施提供潜在的消费群，带动其发展，增加政府税收，有利于促进区域经济的协调快速发展。

项目建成后，可发挥城中村改造在扩张城市规模、支撑产业发展、改善居住条件等方面的作用，进一步加强和改善市场调控，稳定市场预期，推动产业健康发展。

4、项目建设投资合规性

本项目符合国家、山东省、济南市、市中区经济社会发展规划、产业政策和市场准入标准要求，项目的建设将有利于提升城市建设品质，更好的满足居民的居住需求，完善住房保障体系，增加公共基础设施。

5、项目成熟度

2023 年 12 月，取得山东省建设项目备案证明（项目代码：2312-370103-04-01-784096）。

6、项目资金来源和到位可行性

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。其中，项目单位自有资金 244,272.70 万元，2024 年 12 月调整使用专项债券 50,000.00 万元，2025 年 3 月已发行专项债券 16,000.00 万元，本期拟发行专项债券 14,000.00 万元，已通过银行融资 700,000.00 万元，拟通过银行融资 180,000.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可研报告，同时参考周边同类项目收益情况，对本项目收入、成本、收益情况进行合理预测。本项目的收入、成本、收益预测充分考虑了项目所在地的市场情况、通货膨胀、长期竞争规律等因素，预测合理。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，本期拟发行专项债券资金 14,000.00 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

（1）项目偿债计划

本次拟发行债券为十年期固定利率，每半年付息一次，到期一次偿还本金。项目偿债计划符合专项债券特征，偿债金额

与每年运营收益相匹配，发行期内各阶段均可顺利还款，项目偿债计划合理可行。

（2）偿债风险

①经营风险

由于市场情况存在一定的不确定性，项目运营过程管理存在一定风险。

②财务风险

项目财务风险主要表现在应收账款上，由于项目租金较多，如管理不善，后期可能存在欠费现象。

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，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 1,425,673.51 万元，融资本息合计 1,172,339.20 万元，项目净现金流覆盖融资

本息的覆盖倍数为 1.22，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。

