

## 济南市莱芜区

### 王梁坡村“城中村”改造安置区项目实施方案

项目单位：济南市莱芜区张家洼街道办事处王梁坡村民委员会

主管部门：济南市莱芜区人民政府张家洼街道办事处

财政部门：济南市莱芜区财政局

2023 年 3 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

王梁坡村“城中村”改造安置区项目

### （二）立项单位

本项目的立项单位为莱芜经济开发区张家洼街道办事处王梁坡村民委员会。统一社会信用代码：54371202ME05226866，法定代表人：李强，类型：村民委员会，地址：莱芜经济开发区张家洼街道办事处王梁坡村。

### （三）项目规划审批

1、2019年4月28日，济南市莱芜区自然资源局出具用地说明。

2、2019年5月6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2019年第二批棚户区改造计划的通知》（济建发[2019]11号），项目列入2019年第二批棚户区改造项目清单。

3、2019年5月22日，济南市自然资源和规划局出具《建设项目选址意见书》（选字第371207201900001）。

4、2019年7月23日，项目取得环境影响登记备案，备案编号：20193712000200000051。

5、2020年7月6日，莱芜经济开发区经济发展局出具《王

梁坡村“城中村”改造安置区项目核准意见》（莱经开经审批[2020]2号），同意王梁坡村“城中村”改造安置区建设项目。

6、2020年7月23日，项目一期取得济南市自然资源和规划局出具《建设用地规划许可证》（地字第370116202000163号）。

7、2021年7月1日，项目一期取得《不动产权证书》（编号：鲁（2021）济南市不动产权第0157466号）。

8、2021年7月，项目取得二期《不动产权证书》（编号：鲁（2021）济南市不动产权0258489号）。

#### （四）项目规模与主要建设内容

王梁坡村“城中村”改造安置区项目建设地点位于花园路以东、规划二路以北。规划用地面积36639.00平方米。总建筑面积约95767.08平方米，建设17层住宅4幢，11层住宅6幢。项目分二期建设，其中一期占地面积30.9435亩，建筑面积43705.99平方米；二期占地面积24.015亩，建筑面积约52061.09平方米。

#### （五）项目建设期限

本项目于2019年10月份开工建设，预计2023年10月完工。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

- 1、山东省建筑工程综合定额
- 2、山东省安装工程综合定额
- 3、莱芜区材料预算价格及莱城区市场价格
- 4、莱芜区旧村改造及城中村改造的行政收费标准
- 5、现行投资估算的有关规定
- 6、类似工程造价

## （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 31,816.53 万元，其中，项目单位自有资金 25,316.53 万元，已发行专项债券 3,500.00 万元，本期拟发行专项债券 3,000.00 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	31,816.53	100.00%	
一、资本金	25,316.53	79.57%	
（一）自有资金	25,316.53	79.57%	
（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）	6,500.00	20.43%	
（一）已发行专项债券	3,500.00	11.00%	
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00	9.43%	
（三）后续拟发行专项债券			
（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 2-1 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	11,497.75				11,497.75
经营活动支出	B	596.82				596.82
支付的各项税费	C	-				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	10,900.93	-	-	-	10,900.93
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	31,501.00	8,844.56	13,701.78	6,073.86	2,880.80
流动资金支出	F					
投资活动现金净流量	G=E-F	-31,501.00	-8,844.56	-13,701.78	-6,073.86	-2,880.80
三、融资活动产生的现金	—					
资本金 (自有资金)	H	25,316.53	6,888.89	13,777.78	4,649.86	
专项债券	I	6,500.00	2,000.00		1,500.00	3,000.00
银行借款	J	-			-	-
偿还债券本金	K	6,500.00				2,000.00
偿还银行借款本金	L	-				
支付债券利息	M	1,309.73	44.33	76.00	76.00	119.20
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	24,006.80	8,844.56	13,701.78	6,073.86	880.80
四、期初现金	P			-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	3,406.73	-	-	-	8,900.93
五、期末现金	R=P+Q	3,406.73	-	-	-	8,900.93

表 2-2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 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	-		-			1,500.00	3,000.00
偿还银行借款本金						-	-
支付债券利息	148.20	148.20	148.20	148.20	148.20	148.20	105.00
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-148.20	-148.20	-148.20	-148.20	-148.20	-1,648.20	-3,105.00
四、期初现金	8,900.93	8,752.73	8,604.53	8,456.33	8,308.13	8,159.93	6,511.73
期内现金变动	-148.20	-148.20	-148.20	-148.20	-148.20	-1,648.20	-3,105.00
五、期末现金	8,752.73	8,604.53	8,456.33	8,308.13	8,159.93	6,511.73	3,406.73

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目已发行专项债券 3,500.00 万元，其中发行专项债券 2,000.00 万元，期限为 5 年，利率 3.8%；发行专项债券 1,500.00 万元，期限为 7 年，利率 2.88%，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 已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
2020 年		2,000.00		2,000.00	3.80%	44.33	44.33
2021 年	2,000.00			2,000.00	3.80%	76.00	76.00
2022 年	2,000.00	1,500.00		3,500.00	3.80%	76.00	76.00
2023 年	3,500.00		2,000.00	1,500.00	3.41%	119.20	2,119.20
2024 年	1,500.00			1,500.00	2.88%	43.20	43.20
2025 年	1,500.00			1,500.00	2.88%	43.20	43.20
2026 年	1,500.00			1,500.00	2.88%	43.20	43.20
2027 年	1,500.00			1,500.00	2.88%	43.20	43.20
2028 年	1,500.00			1,500.00	2.88%	43.20	43.20
2029 年	1,500.00		1,500.00	0.00	2.88%	43.20	1,543.20
合计		3,500.00	3,500.00			574.73	4,074.73

表 3-2 本项目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
2023 年		3,000.00		3,000.00	3.50%		
2024 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2025 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2026 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2027 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2028 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2030 年	3,000.00		3,000.00	0.00	3.50%	105.00	3,105.00
合计		3,000.00	3,000.00			735.00	3,735.00

### （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 10,900.93 万元，融资本息合计 7,809.73 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.40。

### 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

王梁坡村“城中村”改造安置区项目主管部门为莱芜区张家洼街道办事处，项目单位为莱芜区张家洼街道办事处王梁坡村民委员会，本次拟申请专项债券 0.30 亿元用于项目建设。

### （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来越紧张。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

实施王梁坡村“城中村”改造安置区项目，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土地出让收入。

### 4、项目建设投资合规性

(1) 2019 年 4 月 28 日，济南市莱芜区自然资源局出具用地说明。

(2) 2019 年 5 月 6 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 2019 年第二批棚户区改造计划的通知》（济建发[2019]11 号），项目列入 2019 年第二批棚户区改造项目清单。

(3) 2019 年 5 月 22 日，济南市自然资源和规划局出具《建设项目选址意见书》。

(4) 2019 年 7 月 23 日，项目取得环境影响登记备案，备案编号：20193712000200000051。

(5) 2020 年 7 月 6 日，莱芜经济开发区经济发展局出具《王梁坡村“城中村”改造安置区项目核准意见》，同意王梁坡村“城中村”改造安置区建设项目。

(6) 2020 年 7 月 23 日，济南市自然资源和规划局出具《建设用地规划许可证》。

(7) 2021 年 7 月 1 日，项目取得《不动产权证书》（编



号：鲁（2021）济南市不动产权第 0157466 号）。

（8）2021 年 7 月，项目取得二期《不动产权证书》（编号：鲁（2021）济南市不动产权 0258489 号）。

#### 5、项目成熟度

该项目已取得莱芜经济开发区经济发展局立项批复、建设项目选址意见书、建设土地规划等手续。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资额 31,816.53 万元，其中，项目资本金 25,316.53 万元，已发行政府专项债券 3,500.00 万元，本次拟发行政府专项债券 3,000.00 万元。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

王梁坡村“城中村”改造安置区项目参照腾空地周边已出让地块信息确定土地单价，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、廉租住房保障资金、教育资金、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

王梁坡村“城中村”改造安置区项目于 2019 年 10 月份开工，计划 2023 年 10 月完工。根据项目工程进度，2023 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



### （1）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及管理水平的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，签订规范合同，切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

### （2）社会稳定风险

征地拆迁补偿等社会风险主要存在于以下几方面：利益相关者的接受程度；补偿金额足额到位问题；是否存在违规占用、拆迁现象；临时占地的恢复问题；安置房源的数量和质量等。

风险控制措施：设计过程中设计单位详细调查沿线居民及企业拆迁数量；成立征地拆迁补偿机构；增加拆迁工作的透明度，倡导文明拆迁；加强监督管理，加强资金管理；确定合理的补偿标准，确定合理的土地、房屋征收补偿程序和方案，补偿资金及时到位；坚决杜绝出现强征强拆情况，加强与基层村组织的沟通交流。

## 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 10,900.93 万元，融资本息合计为 7,809.73 万元，项目本息覆盖倍数为 1.40，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。