

济南新旧动能转换起步区孙耿街道李家屯村、高官屯村
等城中村改造项目实施方案

项目单位：济南先投生态环境集团有限公司

主管部门：济南先行投资集团有限责任公司

财政部门：济南新旧动能转换起步区管理委员会财政金融部

2025 年 12 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

济南新旧动能转换起步区孙耿街道李家屯村、高官屯村等城中村改造项目

（二）立项单位

本项目的立项单位为济南先投生态环境集团有限公司，该公司系济南先行投资集团有限责任公司的全资子公司，实际控股方为济南新旧动能转换起步区管理委员会。

济南先投生态环境集团有限公司成立于 2022 年 12 月 05 日，注册地位于山东省济南市起步区太平街道谢胡路 9 号国际标准地招商产业园 12 号楼 205 室，统一社会信用代码：91370100MAC5HP6TXL。经营范围：一般项目：环保咨询服务；生态资源监测；水污染治理；水环境污染防治服务；自然生态系统保护管理；环境保护监测；生态环境材料销售；生态环境监测及检测仪器仪表销售；生态环境材料制造；生态环境监测及检测仪器仪表制造；环境监测专用仪器仪表制造；新材料技术研发；土壤及场地修复装备制造；环境保护专用设备制造；城市绿化管理；园区管理服务；园林绿化工程施工；固体废物治理；再生资源回收（除生产性废旧金属）；城乡市容管理。

（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：建设工程施工；建设工程设计；河道疏浚施工

专业作业；房地产开发经营；道路货物运输（不含危险货物）。
（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）。

（三）项目规划审批

2023年12月22日，取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2312-370192-04-01-519387）。

2024年10月23日，济南市自然资源和规划局出具《不动产权证书》（鲁(2024)济南市不动产权第0253083号）。

2024年10月23日，济南市自然资源和规划局出具《不动产权证书》（鲁(2024)济南市不动产权第0253984号）。

2024年10月23日，济南市自然资源和规划局出具《不动产权证书》（鲁(2024)济南市不动产权第0253085号）。

2024年11月25日，济南市自然资源和规划局出具《不动产权证书》（鲁(2024)济南市不动产权第0275692号）。

2024年11月25日，济南市自然资源和规划局出具《不动产权证书》（鲁(2024)济南市不动产权第0275690号）。

2024年11月25日，济南市自然资源和规划局出具《不动产权证书》（鲁(2024)济南市不动产权第0275694号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于济南新旧动能转换起步区孙耿街道，G104以东，迎宾大街以南，顺民路以西，202乡道以北。项目主要建设内

容包括原有区域拆迁及安置区建设。拆迁区域建筑面积 38.07 万平方米，占地约 1288.94 万平方米。安置区总用地约 292 亩，总建筑面积约 595459.00 平方米，其中地上建筑面积约 415256.03 平方米，地下建筑面积约 180202.97 平方米，同时进行给排水、强电、热力、燃气、绿化、道路等配套设施建设。

（五）项目建设期限

本项目建设期限为 2023 年 12 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、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、济南市起步区材料预算价格；
- 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。

(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、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 387,722.33 万元，其中，项目单位自有资金 82,722.33 万元，已调整使用专项债券 20,000.00，本期拟调整使用专项债券 4,500.00 万元，后续拟发行专项债券 18,500.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），拟银行借款 262,000.00 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	387,722.33	100.00%	
一、资本金	82,722.33	21.34%	
（一）自有资金	82,722.33	21.34%	
（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）	305,000.00	78.66%	
（一）已调整使用专项债券	20,000.00	5.16%	
（二）本期拟调整使用专项债券	4,500.00	1.16%	
（三）后续拟发行专项债券	18,500.00	4.77%	
（四）银行融资	262,000.00	67.57%	

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	2028 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	A	480,061.64	-				42,448.11	177,222.57
经营活动支出	B	24,770.19	-				2,199.12	9,167.97
支付的各项税费	C	-	-		-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	455,291.45	-		-	-	40,249.00	168,054.60
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	E	366,982.98	18,349.15	209,180.30	55,047.45	84,406.09		
流动资金支出	F	-	-					
投资活动现金净流量	G=E+F	-366,982.98	-18,349.15	-209,180.30	-55,047.45	-84,406.09	-	-
三、融资活动产生的现金								
资本金 (自有资金)	H	82,722.33	18,349.15	4,090.67	60,368.18	5,922.57		
专项债券	I	43,000.00		20,000.00	4,500.00	18,500.00	-	-
银行借款	J	262,000.00		190,000.00	-	72,000.00	-	-
偿还债券本金	K	43,000.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	262,000.00	-	-	-	-	20,000.00	155,000.00
支付债券利息	M	22,235.61	-	255.37	510.74	942.49	1,266.24	1,266.24
支付银行借款利息	N	51,964.50	-	4,655.00	9,310.00	11,074.00	12,838.00	11,858.00
融资活动现金净流量	O=M+N	14,530.47	18,349.15	209,180.30	55,047.45	84,406.09	-34,104.24	-168,124.24
四、期初现金	P		-	-	-	-	-	6,144.76
期内现金变动	Q=D+G+O	102,838.93	-	-	-	-	6,144.76	-69.64
五、期末现金	R=P+Q	102,838.93	-	-	-	-	6,144.76	6,075.12

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	115,611.14	-	25,190.16	-		-	119,589.65
经营活动支出	B	5,972.33	-	1,297.86	-		-	6,132.90
支付的各项税费	C	-	-	-	-		-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	109,638.81	-	23,892.30	-		-	113,456.74
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	-	-	-	-	18,500.00	1,483.00	-
偿还银行借款本金	L	85,000.00	2,000.00	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,266.24	1,266.24	1,266.24	1,266.24	942.49	601.31	583.89
支付银行借款利息	N	2,180.50	49.00	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J+K+L+M+N	-88,446.74	-3,315.24	-1,266.24	-1,266.24	-19,442.49	-2,084.31	-583.89
四、期初现金	P	6,075.12	27,267.19	23,951.96	46,578.02	45,311.78	25,869.30	23,784.98
期内现金变动	Q=D+G+O	21,192.07	-3,315.24	22,626.06	-1,266.24	-19,442.49	-2,084.31	112,872.85
五、期末现金	R=P+Q	27,267.19	23,951.96	46,578.02	45,311.78	25,869.30	23,784.98	136,657.84

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 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	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款利息	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	583.89	583.89	583.89	583.89	583.89	583.89	583.89
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	-583.89	-583.89	-583.89	-583.89	-583.89	-583.89	-583.89
四、期初现金	P	136,657.84	136,073.95	135,490.06	134,906.18	134,322.29	133,738.40	133,154.52
期内现金变动	Q=D+G+O	-583.89	-583.89	-583.89	-583.89	-583.89	-583.89	-583.89
五、期末现金	R=P+Q	136,073.95	135,490.06	134,906.18	134,322.29	133,738.40	133,154.52	132,570.63

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2043 年	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	583.89	583.89	583.89	583.89	583.89	583.89	583.89
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	-583.89	-583.89	-583.89	-583.89	-583.89	-583.89	-583.89
四、期初现金	P	131,570.63	131,986.74	131,402.86	130,818.97	130,235.08	129,651.20	129,067.31
期内现金变动	Q=D+G+O	-583.89	-583.89	-583.89	-583.89	-583.89	-583.89	-583.89
五、期末现金	R=P+Q	131,986.74	131,402.86	130,818.97	130,235.08	129,651.20	129,067.31	128,483.42

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	-	-	-	-	23,017.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	583.89	583.89	583.89	583.89	291.94
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	-583.89	-583.89	-583.89	-583.89	-23,308.94
四、期初现金	P	128,483.42	127,899.53	127,315.65	126,731.76	126,147.87
期内现金变动	Q=D+G+O	-583.89	-583.89	-583.89	-583.89	-23,308.94
五、期末现金	R=P+Q	127,899.53	127,315.65	126,731.76	126,147.87	102,838.93

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目已调整使用 2024 年山东省政府专项债券（二十二期）18,517.00 万元，期限 30 年，利率 2.57%；已调整使用 2024 年山东省政府专项债券（二十四期）1,483.00 万元，期限 10 年，利率 2.35%；本期拟调整使用 2024 年山东省政府专项债券（三十四期）4,500.00 万元，期限 30 年，利率 2.40%；后续拟发行专项债券 18,500.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%，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 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	-	20,000.00	-	20,000.00	255.37	255.37
2025 年	20,000.00	4,500.00	-	24,500.00	510.74	510.74
2026 年	24,500.00	18,500.00	-	43,000.00	942.49	942.49
2027 年	43,000.00	-	-	43,000.00	1,266.24	1,266.24
2028 年	43,000.00	-	-	43,000.00	1,266.24	1,266.24
2029 年	43,000.00	-	-	43,000.00	1,266.24	1,266.24
2030 年	43,000.00	-	-	43,000.00	1,266.24	1,266.24
2031 年	43,000.00	-	-	43,000.00	1,266.24	1,266.24
2032 年	43,000.00	-	-	43,000.00	1,266.24	1,266.24
2033 年	43,000.00	-	18,500.00	24,500.00	942.49	19,442.49
2034 年	24,500.00	-	1,483.00	23,017.00	601.31	2,084.31
2035 年	23,017.00	-	-	23,017.00	583.89	583.89
2036 年	23,017.00	-	-	23,017.00	583.89	583.89
2037 年	23,017.00	-	-	23,017.00	583.89	583.89
2038 年	23,017.00	-	-	23,017.00	583.89	583.89
2039 年	23,017.00	-	-	23,017.00	583.89	583.89

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
2040 年	23,017.00	-	-	23,017.00	583.89	583.89
2041 年	23,017.00	-	-	23,017.00	583.89	583.89
2042 年	23,017.00	-	-	23,017.00	583.89	583.89
2043 年	23,017.00	-	-	23,017.00	583.89	583.89
2044 年	23,017.00	-	-	23,017.00	583.89	583.89
2045 年	23,017.00	-	-	23,017.00	583.89	583.89
2046 年	23,017.00	-	-	23,017.00	583.89	583.89
2047 年	23,017.00	-	-	23,017.00	583.89	583.89
2048 年	23,017.00	-	-	23,017.00	583.89	583.89
2049 年	23,017.00	-	-	23,017.00	583.89	583.89
2050 年	23,017.00	-	-	23,017.00	583.89	583.89
2051 年	23,017.00	-	-	23,017.00	583.89	583.89
2052 年	23,017.00	-	-	23,017.00	583.89	583.89
2053 年	23,017.00	-	-	23,017.00	583.89	583.89
2054 年	23,017.00	-	23,017.00	-	291.94	23,308.94
合计		43,000.00	43,000.00		22,235.61	65,235.61

2、银行借款

本项目拟银行借款 262,000.00 万元，假设利率 4.90%。银行借款还本付息情况如下：

表 4 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2024 年	-	190,000.00		190,000.00	4,655.00	4,655.00
2025 年	190,000.00	-	-	190,000.00	9,310.00	9,310.00
2026 年	190,000.00	72,000.00	-	262,000.00	11,074.00	11,074.00
2027 年	262,000.00	-	20,000.00	242,000.00	12,838.00	32,838.00
2028 年	242,000.00	-	155,000.00	87,000.00	11,858.00	166,858.00
2029 年	87,000.00	-	85,000.00	2,000.00	2,180.50	87,180.50
2030 年	2,000.00	-	2,000.00	-	49.00	2,049.00
合计		262,000.00	262,000.00		51,964.50	313,964.50

（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 455,291.45 万元，融资本息合计 379,200.11 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.20。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（济南先投生态环境集团有限公司）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、项目合法性、合理性遭质疑的风险

该项目的建设是否与现行政策、法律、法规相抵触，是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否经过严谨科学的可行性研究论证；建设方案是否具体，详实，配套措施是否完善。

2、项目可能造成环境破坏的风险

本项目在建设期间可能对环境产生的影响包括施工噪声、粉尘、废弃土石方、生态破坏的影响等，项目在运营期间可能

对环境产生的影响主要包括废水、废气、噪声、固废、生态、事故风险等对环境的影响。

（二）与项目收益相关的风险

1、数量达不到预期风险

从财务分析中可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2、运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、维护、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

济南新旧动能转换起步区孙耿街道李家屯村、高官屯村等城中村改造项目主管部门为济南先行投资集团有限责任公司，项目单位为济南先投新启建设开发有限公司，本次拟调整使用专项债券 0.45 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

中共中央、国务院印发的《黄河流域生态保护和高质量发展规划纲要》明确提出“支持济南建设新旧动能转换起步区”。

国务院以国办函[2021]44号文件批复《济南新旧动能转换起步区建设实施方案》，明确了起步区四至范围、战略定位、发展目标和工作任务，支持起步区复制自由贸易试验区、国家级新区、国家自主创新示范区和全面改革创新试验区的经验政策。

按照党中央、国务院决策部署，坚持以水定城、以水定地、以水定人、以水定产，着力加快新旧动能转换，着力创新城市发展方式，着力保护生态环境，着力深化开放合作，着力完善体制机制，在推动新旧动能转换中创新发展，走出一条绿色可持续的高质量发展之路。

2、项目实施的公益性

项目能较好的改善起步区的生活现状，尤其是可以改善人们的住房问题。本项目的建设将使城市低收入住房困难家庭住上宽敞明亮的楼房改善居民的居住和生活环境。

项目的实施能加快城市建设和城市化进程，根据起步区总体规划，本项目的建设将加快城市建设的步伐，推进城市化。

3、项目实施的收益性

项目建成投入运营后有明确的收益来源，收入主要来源于住宅用地土地出让金返还收入、商业用地土地出让金返还收入、工业用地土地出让金返还收入、工业用地土地出让金返还收入等，可以覆盖项目融资本息。

4、项目建设投资合规性

项目已编制完成可研报告，已获取相关备案证明。

5、项目成熟度

2023 年 12 月 4 日，取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2312-370192-04-01-871666）。

2023 年 11 月，取得《济南新旧动能转换起步区孙耿街道李家屯村、高官屯村等城中村改造项目可行性研究报告》。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金主要来源为项目资本金、发行专项债券、银行贷款。项目总投资 387,722.33 万元，其中资本金 82,722.33 万元，专项债融资 43000 万元，银行贷款 262000 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入来源及成本预测参照项目单位提供的可行性研究报告和周边同类型价格，具备合理性。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，本次拟申请债券资金 0.45 亿元，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

本次拟调整债券为 30 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

《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、绩效指标、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 455,291.45 万元，融资本息合计 379,200.11 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.2，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。