

济南市济南新旧动能转换起步区鹊山北、梅花山村城中 村改造项目实施方案

项目单位：济南先投新启建设开发有限公司

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鹊山北、梅花山村城中村改造项目

(二) 立项单位

单位名称：济南先投新启建设开发有限公司。

济南先投新启建设开发有限公司成立于 2022 年 12 月 16 日，注册资本 5000 万元。公司经营范围：一般项目：园林绿化工程施工；对外承包工程；土地整治服务；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁。许可项目：建设工程施工；建设工程设计；建设工程监理；建设工程质量检测；建设工程勘察；住宅室内装饰装修；建筑劳务分包；房地产开发经营。

(三) 项目规划审批

1、2023 年 10 月 12 日，济南新旧动能转换起步区鹊山北、梅花山村城中村改造项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2310-370192-04-05-966978。

2、2024 年 5 月 20 日，济南市住房和城乡建设局、济南市发展和改革委员会、济南市财政局印发《关于公布济南市 2024 年城中村改造计划项目清单的通知》(济建发[2014]16 号)，济南新旧动能转换起步区鹊山北、梅花山村城中村改造项目列入济南市 2024 年城中村改造项目清单。

3、2024年8月9日，济南市自然资源和规划局出具《不动产登记证明》（鲁（2024）济南市不动产证明第0125900号、鲁（2024）济南市不动产证明第0125901号）。

4、2024年9月19日，济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部出具《建设用地规划许可证》（地字第370192202400090号、地字第370192202400091号）。

5、2024年9月19日，济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部出具《建设工程规划许可证》（建字第370192202400076号、建字第370192202400077号）。

6、2024年10月11日，济南新旧动能转换起步区管理委员会建设管理部出具《建筑工程施工许可证》（编号:370192202410110201）。

7、2024年10月18日，济南新旧动能转换起步区管理委员会建设管理部出具《建筑工程施工许可证》（编号:370192202410180101）。

8、2024年11月21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0273475号）

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于起步区大桥片区西部，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21.93万平方米，占地约262.44万平方米。安置区用地包括A-3地块、A-4地

块及 B-6 地块，总用地约 127.35 亩，总建筑面积约 288227 平方米。其中：地上建筑面积约 194159 平方米，地下建筑面积约 94068 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。该项目符合相关政策和法律法规要求。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 3 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、《建设项目经济评价方法和参数》（第三版）；
- 2、《产业结构调整指导目录（2019 年本）》（2021 修改）；
- 3、《中华人民共和国建筑法》（主席令第 46 号）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号）；
- 5、中共中央《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（国发〔2013〕25 号）；
- 6、国务院办公厅《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》；
- 7、《自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资发〔2023〕69 号）；
- 8、国土部《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》；

- 9、《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》；
- 10、《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- 11、《山东省建设用地控制标准(2019年版)》；
- 12、《山东省新旧动能转换重大工程实施规划》；
- 13、《山东省深入推进新型城镇化三年行动方案（2021—2023年）》；
- 14、《山东省住房和城乡建设事业发展第十四个五年规划（2021—2025年）》；
- 15、《济南市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- 16、《济南市国土空间总体规划"三区三线"划定成果》；
- 17、《济南新旧动能转换起步区发展规划（2021—2035年）》；
- 18、《济南新旧动能转换起步区15分钟生活圈服务设施体系规划及实施机制研究》；
- 19、《关于起步区大桥片区安置西区三期项目用地规划意见的函》；
- 20、《关于济南新旧动能转换起步区大桥安置西区三期二批次项目用地预审意见的函》；

21、《关于济南新旧动能转换起步区大桥安置西区三期二批次项目建议书批复》；

22、《济南新旧动能转换起步区安置区设计导则与质量要求》；

23、《济南新旧动能转换起步区大桥片区控制性详细规划》；

24、其他建设单位提供的有关资料。

（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。

2、资金来源

本项目估算总投资 291,619.81 万元，其中，项目单位自有资金 99,057.03 万元，本期拟调整使用专项债券 4,000.00 万元，后续拟发行专项债 70,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），已银行借款 118,562.78 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 | 291,619.81 | 100.00% | |
| 一、资本金 | 103,057.03 | 35.34% | |

| | | | |
|-------------------|------------|--------|--|
| (一) 自有资金 | 99,057.03 | 33.97% | |
| (二) 专项债券 | 4,000.00 | 1.37% | |
| 1、已发行专项债券 | - | - | |
| 2、本期拟发行专项债券 | 4,000.00 | 1.37% | |
| 3、后续拟发行专项债券 | - | - | |
| 二、债务资金（不含用作资本金部分） | 188,562.78 | 64.66% | |
| (一) 已发行专项债券 | - | - | |
| (二) 本期拟发行专项债券 | | | |
| (三) 后续拟发行专项债券 | 70,000.00 | 24.00% | |
| (四) 银行融资 | 118,562.78 | 40.66% | |

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

| 序号 | 项目 | (万元) 数量 | 资金来源 |
|----|-------|------------|-------|
| 1 | 项目总投资 | 18,910.195 | 项目资本金 |
| 2 | 项目资本金 | 50,720.00 | 项目资本金 |

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

| 项目/年度 | 公式 | 合计 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
|-------------|-----------------|-------------|------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 一、经营活动产生的现金 | — | | | | | | | | |
| 经营活动收入 | A | 288,218.35 | - | - | - | 141,027.01 | 147,191.34 | - | - |
| 经营活动支出 | B | 15,228.48 | - | - | - | 7,460.14 | 7,768.34 | - | - |
| 支付的各项税费 | C | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 经营活动现金净流量 | D=A-B-C | 272,989.87 | - | - | - | 133,566.87 | 139,423.00 | - | - |
| 二、投资活动产生的现金 | — | | | | | | | | |
| 建设成本支出 | E | 284,259.00 | 99,490.66 | 113,703.61 | 71,064.73 | | | | |
| 流动资金支出 | F | - | - | | | | | | |
| 投资活动现金净流量 | G=E-F | -284,259.00 | -99,490.66 | -113,703.61 | -71,064.73 | - | - | - | - |
| 三、融资活动产生的现金 | — | | | | | | | | |
| 资本金 (自有资金) | H | 99,057.03 | 70,726.40 | 23,909.42 | 4,421.21 | | | | |
| 专项债券 | I | 74,000.00 | - | 4,000.00 | 70,000.00 | - | | | |
| 银行借款 | J | 118,562.78 | 29,508.11 | 89,054.67 | - | - | | | |
| 偿还债券本金 | K | 74,000.00 | - | - | - | - | - | - | - |
| 偿还银行借款本金 | L | 118,562.78 | | | | 59,281.39 | 59,281.39 | | |
| 支付债券利息 | M | 19,934.00 | - | - | 96.00 | 2,546.00 | 2,546.00 | 2,546.00 | 2,546.00 |
| 支付银行借款利息 | N | 10,525.29 | 743.85 | 3,260.48 | 3,260.48 | 2,445.36 | 815.12 | - | - |
| 融资活动现金净流量 | O=H+I+J-K-L-M-N | 68,597.74 | 99,490.66 | 113,703.61 | 71,064.73 | -64,272.75 | -62,642.51 | -2,546.00 | -2,546.00 |
| 四、期初现金 | P | | - | - | - | - | 69,294.12 | 146,074.61 | 143,528.61 |
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | 57,328.61 | - | - | - | 69,294.12 | 76,780.49 | -2,546.00 | -2,546.00 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | 57,328.61 | - | - | - | 69,294.12 | 146,074.61 | 143,528.61 | 140,982.61 |

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

| 项目/年度 | 公式 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 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 | - | - | 70,000.00 | - | - | - | - | - | - |
| 偿还银行借款本金 | L | | | | | | | | | |
| 支付债券利息 | M | 2,546.00 | 2,546.00 | 2,546.00 | 96.00 | 96.00 | 96.00 | 96.00 | 96.00 | 96.00 |
| 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 | -2,546.00 | -2,546.00 | -72,546.00 | -96.00 | -96.00 | -96.00 | -96.00 | -96.00 | -96.00 |
| 四、期初现金 | P | 140,982.61 | 138,436.61 | 135,890.61 | 63,344.61 | 63,248.61 | 63,152.61 | 63,056.61 | 62,960.61 | 62,864.61 |
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | -2,546.00 | -2,546.00 | -72,546.00 | -96.00 | -96.00 | -96.00 | -96.00 | -96.00 | -96.00 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | 138,436.61 | 135,890.61 | 63,344.61 | 63,248.61 | 63,152.61 | 63,056.61 | 62,960.61 | 62,864.61 | 62,768.61 |

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

| 项目/年度 | 公式 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 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 | 96.00 | 96.00 | 96.00 | 96.00 | 96.00 | 96.00 | 96.00 | 96.00 | 96.00 |
| 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 | -96.00 | -96.00 | -96.00 | -96.00 | -96.00 | -96.00 | -96.00 | -96.00 | -96.00 |
| 四、期初现金 | P | 62,768.61 | 62,672.61 | 62,576.61 | 62,480.61 | 62,384.61 | 62,288.61 | 62,192.61 | 62,096.61 | 62,000.61 |
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | -96.00 | -96.00 | -96.00 | -96.00 | -96.00 | -96.00 | -96.00 | -96.00 | -96.00 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | 62,672.61 | 62,576.61 | 62,480.61 | 62,384.61 | 62,288.61 | 62,192.61 | 62,096.61 | 62,000.61 | 61,904.61 |

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

| 项目/年度 | 公式 | 2049 年 | 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 | | | | | | |
| 偿还银行借款本金 | L | | | | | | |
| 支付债券利息 | M | 96.00 | 96.00 | 96.00 | 96.00 | 96.00 | 96.00 |
| 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 | -96.00 | -96.00 | -96.00 | -96.00 | -96.00 | -4,096.00 |
| 四、期初现金 | P | 61,904.61 | 61,808.61 | 61,712.61 | 61,616.61 | 61,520.61 | 61,424.61 |
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | -96.00 | -96.00 | -96.00 | -96.00 | -96.00 | -4,096.00 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | 61,808.61 | 61,712.61 | 61,616.61 | 61,520.61 | 61,424.61 | 57,328.61 |

（二）应付本息情况

1、专项债券

本期拟调整使用 2024 年 8 月发行的 2024 年山东省政府专项债券（三十四期）清宁书院保护利用项目中的专项债券 4,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.4%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金；后续拟发行专项债券 70,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），假设债券期限为 7 年，利率为 3.5%，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汇总表（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 |
|-----------|-----------|------------|------------|------------|----------|-----------|
| 2025 年 | - | 4,000.00 | - | 4,000.00 | | |
| 2026 年 | 4,000.00 | 70,000.00 | - | 74,000.00 | 96.00 | 96.00 |
| 2027 年 | 74,000.00 | - | - | 74,000.00 | 2,546.00 | 2,546.00 |
| 2028 年 | 74,000.00 | - | - | 74,000.00 | 2,546.00 | 2,546.00 |
| 2029 年 | 74,000.00 | - | - | 74,000.00 | 2,546.00 | 2,546.00 |
| 2030 年 | 74,000.00 | - | - | 74,000.00 | 2,546.00 | 2,546.00 |
| 2031 年 | 74,000.00 | - | - | 74,000.00 | 2,546.00 | 2,546.00 |
| 2032 年 | 74,000.00 | - | - | 74,000.00 | 2,546.00 | 2,546.00 |
| 2033 年 | 74,000.00 | - | 70,000.00 | 4,000.00 | 2,546.00 | 72,546.00 |
| 2034 年 | 4,000.00 | - | - | 4,000.00 | 96.00 | 96.00 |
| 2035 年 | 4,000.00 | - | - | 4,000.00 | 96.00 | 96.00 |
| 2036 年 | 4,000.00 | - | - | 4,000.00 | 96.00 | 96.00 |
| 2037 年 | 4,000.00 | - | - | 4,000.00 | 96.00 | 96.00 |
| 2038 年 | 4,000.00 | - | - | 4,000.00 | 96.00 | 96.00 |
| 2039 年 | 4,000.00 | - | - | 4,000.00 | 96.00 | 96.00 |

| 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 |
|--------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|
| 2040 年 | 4,000.00 | - | - | 4,000.00 | 96.00 | 96.00 |
| 2041 年 | 4,000.00 | - | - | 4,000.00 | 96.00 | 96.00 |
| 2042 年 | 4,000.00 | - | - | 4,000.00 | 96.00 | 96.00 |
| 2043 年 | 4,000.00 | - | - | 4,000.00 | 96.00 | 96.00 |
| 2044 年 | 4,000.00 | - | - | 4,000.00 | 96.00 | 96.00 |
| 2045 年 | 4,000.00 | - | - | 4,000.00 | 96.00 | 96.00 |
| 2046 年 | 4,000.00 | - | - | 4,000.00 | 96.00 | 96.00 |
| 2047 年 | 4,000.00 | - | - | 4,000.00 | 96.00 | 96.00 |
| 2048 年 | 4,000.00 | - | - | 4,000.00 | 96.00 | 96.00 |
| 2049 年 | 4,000.00 | - | - | 4,000.00 | 96.00 | 96.00 |
| 2050 年 | 4,000.00 | - | - | 4,000.00 | 96.00 | 96.00 |
| 2051 年 | 4,000.00 | - | - | 4,000.00 | 96.00 | 96.00 |
| 2052 年 | 4,000.00 | - | - | 4,000.00 | 96.00 | 96.00 |
| 2053 年 | 4,000.00 | - | - | 4,000.00 | 96.00 | 96.00 |
| 2054 年 | 4,000.00 | - | 4,000.00 | - | 96.00 | 4,096.00 |
| 合计 | | 74,000.00 | 74,000.00 | | 19,934.00 | 93,934.00 |

2、银行借款

本项目已银行融资 118,562.78 万元，利率为 2.75%，银行融资还本付息情况如下：

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 | 融资利率 | 应付利息 | 应付本息合计 |
|--------|------------|------------|------------|------------|-------|-----------|------------|
| 2024 年 | | 29,508.11 | - | 29,508.11 | 2.75% | 743.85 | 743.85 |
| 2025 年 | 29,508.11 | 89,054.67 | - | 118,562.78 | 2.75% | 3,260.48 | 3,260.48 |
| 2026 年 | 118,562.78 | | - | 118,562.78 | 2.75% | 3,260.48 | 3,260.48 |
| 2027 年 | 118,562.78 | | 59,281.39 | 59,281.39 | 2.75% | 2,445.36 | 61,726.75 |
| 2028 年 | 59,281.39 | | 59,281.39 | - | 2.75% | 815.12 | 60,096.51 |
| 合计 | | 118,562.78 | 118,562.78 | | | 10,525.29 | 129,088.07 |

（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 272,989.87 万元，融资本息合计 223,022.07 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

1、项目建设过程中手续办理繁琐，有不能按时完成的可能。

2、施工过程中产生的噪声、扬尘等的污染受到社会舆论和附近企业、居民的抵制。

3、项目投资风险

本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响

项目的进展。

4、自然条件风险

自然条件风险主要表现在两个方面，一是由于自然条件的复杂多变，容易发生严寒、酷暑、多雨、塌方等对工程质量、进度和投资的影响。二是当地出现的异常地质、气候、水文等不可抗拒的自然灾害。

5、外部环境风险

外部的自然环境、社会环境、经济环境和政府的相关政策等因素的变化也可能引发风险。例如如果出现通货膨胀，使建设成本加大。

（二）与项目收益相关的风险

1、经营管理风险

由于项目各种管理因素造成的风险，引起管理风险的风险，管理人的能力不足及有限理性；管理制度不健全或各项管理机制有缺陷；组织机构散乱、僵化，项目内职责不清、内部消耗严重，整个项目的支撑架构出现超载现象，可能会导致成本过高、人员素质下降、质量不能满足导致财务控制失控等现象。

2、市场风险

市场是影响项目预测收益的最大的风险因素之一，尤其在市场经济的体制下，竞争能力直接决定该项目的生存与发展。

一般来说，市场风险来源于以下方面：一是市场供需实际情况与预期发生偏离；二是项目市场竞争能力或竞争对手情况发生重大变化。

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鹊山北、梅花山村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，本次拟申请专项债券 4,000.00 万元用于项目建设。

（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发展的
高质量发展之路。

2021年5月，国家发改委印发《济南新旧动能转换起步区建设实施方案》，标志着济南新旧动能转换起步区正式获国务院批复设立，属于国家级新型战略新区，《方案》提出要着力加快新旧动能转换，创新城市发展方式，保护生态环境，深化开放合作，完善体制机制，走出一条绿色可持续发展之路。2021年10月，中共中央、国务院印发《黄河流域生态保护和高质量发展规划纲要》，习近平总书记多次实地考察黄河流域生态保护和经济社会发展情况，强调黄河流域生态保护和高质量发展是重大国家战略。

建设山东新旧动能转换综合试验区，是在我国改革开放40周年的关键节点上，党中央交给山东省的重大政治责任和必须完成好的重大政治任务，是全国第一个以新旧动能转换为主题的区域发展战略，是山东发展的重大历史机遇。作为我国由南向北扩大开放、由东向西梯度发展的战略节点，山东在全国发展大局中具有及其重要的地位。改革开放特别是党的十八大以来，山东经济社会发展取得显著成就，同时也存在着发展不平衡不充分等一些突出问题。目前，制度红利正在逐步释放，发展环境不断改善，但动能转换的动力活力仍需培育。总体上，山东正处于新旧动能转换、经济转型升级的关键阶段，任务艰

巨而繁重。

2023年7月24日，国务院常务会议审议通过了《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》，会议指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。济南新旧动能转换起步区积极主动融入国家战略，谋划推动起步区城中村改造项目。

2、项目实施的公益性

加快推进起步区内城中村改造项目，是社会统筹发展，树立以人为本，坚持科学发展观的重要体现，是保障人民群众生命财产安全，改善居住条件，增加绿化面积，树立起步区形象的一项民生工程，是起步区城市建设工作的重要举措。原城市区内脏乱差的居住环境严重制约了城市发展和人民生活的改善。区内路网、水网不完善，供热、供气跟不上，项目区周边老旧厂房、老旧房屋数量多、分布广，生活配套设施极为落后，广大群众改善居住条件和生活环境的愿望十分迫切。因此，通过本项目的建设，不仅使居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于各城区更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。特别是一些脏、乱、差的死角得到了治理，在提高居民生活质量的同时，也提升了各城区人居环境和城市品味。同

时，通过项目的建设，城市供水排水、道路交通、垃圾处理以及供电、通讯等设施实现了集约化改造，改变了过去分散建设，效率不高的问题，提高了城市基础设施综合利用水平，符合建设资源节约型、环境友好型社会的要求。

3、项目实施的收益性

本项目建成投入运营后收益来源于居住用地土地出让金返还收入、商住混合用地土地出让金返还收入。项目具有良好的社会效益，以及可观的收入。增加当地财政税收，增加就业机会。

通过对各类收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的收益为 272,989.87 万元，融资本息合计为 223,022.07 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.22 倍，由此可见项目具有较好的财务盈利能力。

4、项目建设投资合规性

该项目为济南市重点支持项目，符合济南市国民经济和社会发展规划第十四个五年规划；项目经可行性研究，结论是建设必要的，可行的。

2023 年 10 月 12 日，济南新旧动能转换起步区鹊山北、梅花山村城中村改造项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2310-370192-04-05-966978。

5、项目成熟度

2023年10月12日，济南新旧动能转换起步区鹊山北、梅花山村城中村改造项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2310-370192-04-05-966978。

2024年5月20日，济南市住房和城乡建设局、济南市发展和改革委员会、济南市财政局印发《关于公布济南市2024年城中村改造计划项目清单的通知》（济建发[2014]16号），济南新旧动能转换起步区鹊山北、梅花山村城中村改造项目列入济南市2024年城中村改造项目清单。

2024年8月9日，济南市自然资源和规划局出具《不动产登记证明》（鲁（2024）济南市不动产证明第0125900号、鲁（2024）济南市不动产证明第0125901号）。

2024年9月19日，济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部出具《建设用地规划许可证》（地字第370192202400090号、地字第370192202400091号）。

2024年9月19日，济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部出具《建设工程规划许可证》（建字第370192202400076号、建字第370192202400077号）。

2024年10月11日，济南新旧动能转换起步区管理委员会建设管理部出具《建筑工程施工许可证》（编号:370192202410110201）。

2024年10月18日，济南新旧动能转换起步区管理委员

会建设管理部出具《建筑工程施工许可证》（编号:370192202410180101）。

2024年11月21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0273475号）

该项目已取得相关备案证明、土地使用权证、建设用地许可证，施工许可证等手续，准备充分，较为成熟。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资291,619.81万元，其中，项目单位自有资金99,057.03万元，本期拟调整使用专项债券4,000.00万元，后续拟发行专项债70,000.00万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），已银行借款118,562.78万元。项目资本金正在随工程进度逐步投入，能够保证项目前期费用及后期融资所需，确保本项目顺利实施。

济南先投新启建设开发有限公司受市政府委托承担项目投资、管理、开发经营，资产规模大，实力雄厚，项目资金按期到位有保障。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入为居住用地土地出让金返还收入、商住混合用地土地出让金返还收入，成本主要为农业土地开发资金、国有土地收益基金等。

本项目的收入、成本、收益预测考虑了通化膨胀、长期竞

争规律、按照项目所在地的市场情况并考虑了市场风险因素进行预测，预测合理。

8、债券资金需求合理性

由于本项目规模较大、建设周期较长、后期收益较高，通过精确测算项目建设各阶段经费需求，本着债券资金“逐次到位”、“按需发放”、“精准保障”；债券资金拨付与库款支出进度的衔接匹配的原则。

经测算，该项目本次拟发行债券资金 4,000.00 万元，具有一定的合理性，与支出进度相匹配。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

(1) 项目偿债计划

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

由于项目运营期限较长，市场情况存在一定的不确定性，项目单位在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，由于项目资金较多，如管理不善，后期可能存在欠费现象。

（3）偿债风险的应对措施

①偿债专项小组人员安排

项目单位在本次债券发行前成立偿债专项小组，专项小组自本期债券发行日起履行职责，全面负责本期债券存续期的各项事务，在兑付日执行相关兑付工作并视需要在本期债券兑付完成后执行后续相关工作。

②防范管理风险

管理经验不足可能会导致各部门不能紧密合作、运营受阻，对此应健全管理机制，加强奖惩制度，防范管理风险，保障项目的正常运营。

③可聘请更高水平的技术人员指导运营工作或委托专业的第三方公司负责运营工作。

10、绩效目标合理性

一是依据《关于贯彻落实〈中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见〉的通知》、财政部门绩效指标框架及行业绩效指标体系，结合项目及行业特点，科学设计本项目的绩效指标，包括产出指标、效益指标、服务对象满意度指标。产出指标具体包括数量指标、质量指标、时效指标，效益指标具体包括经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标等。

二是对各个指标提出量化目标，量化目标不能过高，否则

实施结果可能完不成预期目标，也不能过低，使项目单位成本远高于行业通常的标准。

该项目绩效目标科学合理、细化量化、可比可测。

（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 272,989.87 万元，融资本息合计为 223,022.07 万元，项目本息覆盖倍数为 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。