

济南市天桥区
丁太鲁安置房项目 A-07 地块（安置地块二）项目
实施方案

项目单位：济南百益置业有限公司

主管部门：济南天桥产业发展集团有限公司

财政部门：济南市天桥区财政局

2025 年 12 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

丁太鲁安置房项目 A-07 地块(安置地块二)项目。

（二）立项单位

本项目的立项单位为济南百益置业有限公司（曾用名：济南天桥控股置业有限公司），系济南天桥控股集团有限公司的全资子公司。

济南百益置业有限公司，统一社会信用代码：91370105MA3LYQEL91，法定代表人：宋佃泉，类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），成立日期：2018年06月08日，注册资本：5000.00万元，住所地：山东省济南市天桥区小清河北路8888号滨河商务中心A座32楼3201室，经营范围：房地产开发经营；工程项目管理；资产管理；商品房销售；自有房屋租赁；物业管理；室内外装饰装修工程；建筑工程；建筑材料的销售；园林绿化工程；餐饮服务（仅限分支机构经营）；酒店管理；商务信息咨询；会议及展览服务以及其他法律、法规、国务院决定等规定未禁止和无需经营许可的项目。（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

2024年07月30日，取得山东省建设项目备案证明，项

目代码为 2407-370105-04-01-230371。

（四）项目规模与主要建设内容

项目建设地点位于济南市天桥区药山街道办事处，紧邻黄河南岸，北至横三路，南至横二路，西至纵四路，东至纵三路。项目用地面积约 40830 平方米，为新建项目。主要包括住宅、配套用房，总建筑面积约 142366.38 平方米，地上建筑面积约 98063.46 平方米，住宅部分建筑面积约 95710 平方米，配套用房建筑面积约 1874.31 平方米，地下建筑面积 44302.92 平方米，地下以人防设施及车库为主。

（五）项目建设计划及现状

丁太鲁安置房项目 A-07 地块（安置地块二）于 2025 年 1 月 24 日开工建设，计划 2027 年 6 月竣工验收交付，建筑面积约 14.17 万平方米，目前所有主楼主体施工完成 90%，平均施工至 16 层，二次结构完成 20%；车库主体封闭完成，建设进度达 50%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《山东省建设工程概算定额》
- 2、《济南市工程造价信息》最新一版
- 3、《投资项目可行性研究指南》（试用版）
- 4、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

5、类似工程建设经济指标

6、建设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。

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 85,049.42 万元，其中，项目单位自有资金 19,749.42 万元，本次拟发行专项债券 20,000.00 万元，后续拟发行专项债券 40,300.00 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	85,049.42	100.00%	
一、资本金	19,749.42	23.22%	
（一）自有资金	19,749.42	23.22%	
（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）	65,300.00	76.78%	
（一）已发行专项债券	5,000.00	5.88%	
（二）本期年拟发行专项债券	20,000.00	23.52%	
（三）后续拟发行专项债券	40,300.00	47.38%	
（四）银行融资			

3. 项目总投资、资本金到位情况

丁太鲁安置房项目 A-07 地块（安置地块二）项目估算总投资 8.37 亿元，截至 2026 年底预计累计完成投资 8.11 亿元，施工总承包合同额 61443.11 万元。建设资金来源：国有（非财政）投资，出资比例：100%，资本金已到位。

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	合计	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	201,227.64	-	-	53,408.56	39,820.12	30,249.12	11,107.12
经营活动支出	2,012.27	-	-	534.09	398.20	302.49	111.07
支付的各项税费	45,388.08	-	-	12,374.54	9,422.03	7,062.46	2,343.31
经营活动现金净流量	153,827.29	-	-	40,499.93	29,999.89	22,884.17	8,652.74
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	83,288.17	10,000.00	71,796.50	1,491.67			
流动资金支出							
投资活动现金净流量	-83,288.17	-10,000.00	-71,796.50	-1,491.67	-	-	-
三、融资活动产生的现金							
资本金（自有资金）	19,749.42	5,000.00	12,000.00	2,749.42			
专项债券	65,300.00	5,000.00	60,300.00	-	-	-	-
银行借款	-						
偿还债券本金	65,300.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	25,155.00	-	503.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-5,405.58	10,000.00	71,796.50	233.92	-2,515.50	-2,515.50	-2,515.50
四、期初现金	-	-	-	-	39,242.18	66,726.57	87,095.24
期内现金变动	65,133.54	-	-	39,242.18	27,484.39	20,368.67	6,137.24
五、期末现金	65,133.54	-	-	39,242.18	66,726.57	87,095.24	93,232.48

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	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	11,107.12	11,107.12	11,107.12	11,107.12	11,107.12	11,107.12
经营活动支出	111.07	111.07	111.07	111.07	111.07	111.07
支付的各项税费	2,343.31	2,343.31	2,343.31	2,343.31	2,343.31	2,469.19
经营活动现金净流量	8,652.74	8,652.74	8,652.74	8,652.74	8,652.74	8,526.86
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	-	-	-	-	5,000.00	60,300.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,012.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-2,515.50	-2,515.50	-2,515.50	-2,515.50	-7,515.50	-62,312.00
四、期初现金	93,232.48	99,369.72	105,506.96	111,644.20	117,781.44	118,918.68
期内现金变动	6,137.24	6,137.24	6,137.24	6,137.24	1,137.24	-53,785.14
五、期末现金	99,369.72	105,506.96	111,644.20	117,781.44	118,918.68	65,133.54

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2025 年 12 月已发行专项债券 5,000.00 万元，债券期限 10 年，年利率 2.07%；本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，后续拟发行专项债券 40,300.00 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 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）

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
2025 年		5,000.00		5,000.00		
2026 年	5,000.00	60,300.00		65,300.00	503.50	503.50
2027 年	65,300.00			65,300.00	2,515.50	2,515.50
2028 年	65,300.00			65,300.00	2,515.50	2,515.50
2029 年	65,300.00			65,300.00	2,515.50	2,515.50
2030 年	65,300.00			65,300.00	2,515.50	2,515.50
2031 年	65,300.00			65,300.00	2,515.50	2,515.50
2032 年	65,300.00			65,300.00	2,515.50	2,515.50
2033 年	65,300.00			65,300.00	2,515.50	2,515.50

2034 年	65,300.00			65,300.00	2,515.50	2,515.50
2035 年	65,300.00		5,000.00	60,300.00	2,515.50	7,515.50
2036 年	60,300.00		60,300.00		2,012.00	62,312.00
合计		65,300.00	65,300.00		25,155.00	90,455.00

（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 153,827.29 万元，融资本息合计 90,455.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.70。

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. 选择性风险

项目选择设计单位、施工单位、服务单位等外部合作伙伴，

在选择风险识别上存在诸多风险。尤其是施工单位，挂靠、分包违规现象比较多，给施工管理和风险抵御带来很大挑战。项目应严格按照国家规定的程序和资质要求选择相应的服务机构。

2. 工程技术风险分析

工程风险是指因设计方案、平台技术方案、软件设计、工程地质、水文地质、施工与工期及不可抗力等存在的各种不确定性给项目带来的风险。虽然项目工程方案变动的可能性较小，但在工程项目建设期内，项目的某些费用支出可能较难准确把握，因此，项目建设具有一定的工程风险。

3. 工期和工程质量风险

项目实施中，工程管理和建设资金落实对能否及时按工期竣工有决定性影响，资金是否能够及时到位，将对项目建设进度带来一定风险。工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

（二）与项目收益相关的风险

1. 资金筹措风险分析

按照规划，项目总投资 85049.42 万元。资金的需求量相对较大，必定会有一定的风险，所以要确保资金到位，项目的建设规模才能达到预期目的。

2. 生产成本增加风险

项目在运营中人工、软硬件更新等运营成本增加，给收入带来不确定性，因此应加强市场调研、准确把握市场动向，及时制定应对措施，同时加强日常管理，提升服务质量水平。

3. 运营管理水平低的风险

项目建成后的运营管理，特别是日常运营、维护、修缮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是否能够按照预期进行运营，运营管理效率高低将直接影响项目收益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

丁太鲁安置房项目 A-07 地块（安置地块二）项目主管部门为济南天桥控股集团有限公司，项目单位为济南百益置业有限公司，本次拟申请专项债券 20000 万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

丁太鲁安置房项目 A-07 地块（安置地块二）项目主管部门为济南天桥控股集团有限公司，项目单位为济南百益置业有限公司，本次拟申请专项债券 2 亿元用于项目建设。

丁太鲁安置房项目 A-07 地块（安置地块二）项目总体绩效目标是项目建设完成，2027 年 6 月竣工验收交付。2026 年项等施工完成。建成后满足安置居民居住需求的住宅及配套设

施，核心效益体现在民生保障、社会稳定及城市发展优化三个维度。让安置居民满意、让区、街道及相关单位满意。

（三）事前绩效评估内容

1、项目实施的必要性

项目建设符合国家、山东省、济南市相关政策要求，符合《济南市发展新格局之“中优”近期重点打造片区和项目行动方案》，是落实山东省推进城镇更新、济南市加快推进《济南市天桥区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》等政策的重要举措。该项目建设将加快济南市棚户区建设的改造和完善，通过全面实施“强省会”战略，加快将济南建设成为“强新优富美高”现代化国际大都市，济南天桥区作为泉城核心区域，拥有大量的历史街区与古城遗留，是济南市弥足珍贵、不可再生的财富。

2、项目实施的公益性

按照市委、市政府提出的“中优”战略有关部署，天桥区城市更新将以保护和更新为遵循，以突出历史文化和泉城风貌为核心，以“泉·城”文化景观申遗为抓手，凸显泉城特色，展现泉城魅力，打造宜居、宜业、宜行、宜乐、宜游的老城区。项目的实施建设对于提升城市综合服务功能，对促进区域城镇现代化建设具有重要意义。由此可见该项目的建设是十分必要的。通过对项目周边建设条件、建设方案与经济方案的论证，

该项目的建设是可行的。

3、项目实施的收益性

本项目的利益相关者包括项目建设及管理的直接参与者、外围配套服务的提供者、政府部门及所在区域居民。本项目的直接参与者包括为项目服务的工程设计人员、建筑施工人员、监理人员、组织管理人员及为项目提供材料、配套服务的相关单位等，场址外围配套服务的提供者包括给水、电力、通信等的专业公司和交通、餐饮、住宿、商业等服务的提供者，项目的建设将会为这部分人员及单位带来直接的就业机会或业务，促进其收入的增加。地方政府部门作为区域的社会管理者，其工作内容之一就是优化产业结构布局，以促进区域经济的发展。

4、项目建设投资合规性

该项目相关文件已齐全、所有手续合法合规。

5、项目成熟度

目前该项目已取得发改委备案立项文件。开发建设四证正在陆续取得过程中。

6、项目资金来源和到位可行性

项目建设总投资85049.42万元，其中建设单位自有资金19749.42万元，约占总投资的23.22%，拟申请专项债券融资65300万元，约占总投资的76.78%。

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。本项目预期收入主要来源于安置房、物业费收入和广告收入，项目运营成本包括人员费用等。

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

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，合理确定债券资金需求。

经测算，该项目申请债券资金 65300 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

项目拟申请专项债券65300万元，期限10年。偿还本息资金来源为项目经营收入。具有还本付息能力。本项目计划通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以服务收益所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。评估认为，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行。

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。

（四）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 153,827.29 万元，融资本息合计 90,455.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.70，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券方式完成资金筹措，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。

