

济南市新旧动能转换起步区
济南新旧动能转换起步区大庄村等城中村改造项目
实施方案

项目单位：济南先投新璟城市建设发展有限公司

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大庄村等城中村改造项目

（二）立项单位

立项单位名称：济南先投新璟城市建设发展有限公司

立项单位简介：

济南先投新璟城市建设发展有限公司成立于 2024 年 10 月 15 日，系济南先行投资集团有限责任公司（简称“先投集团”）的全资三级子公司。

统一社会信用代码：91370100MAE2XH043H；住所：山东省济南市起步区孙耿街道迎新大街 259 号院东平房 1009 室；法定代表人：王金虎。

经营范围：许可项目：建设工程施工；建筑劳务分包；建筑智能化系统设计；房地产开发经营；建设工程设计；施工专业作业；住宅室内装饰装修。（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）。一般项目：工程管理服务；土石方工程施工；家具安装和维修服务；家用电器安装服务；金属门窗工程施工；养老服务；园林绿化工程施工；体育场地设施工程施工；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；土地整治服务；非居住房地产租赁；住房租赁。（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

本项目已列入 2025 年济南市城中村改造计划（济建发〔2025〕38 号）；

2024 年 10 月 26 日，取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2410-370192-04-01-426947。

（四）项目规模与主要内容

项目主要建设内容为济南新旧动能转换起步区大庄村等城中村改造，包括原有区域建筑的拆除及安置区建设。该项目已纳入 2025 年济南市城中村改造计划(济建发(2025)38 号)，项目涉及起步区大桥片区 AZX-R-01、AZX-R-02 地块，规划用地面积约 7.5 万平方米，总建筑面积约 26.3 万平方米，其中地上建筑面积约 17.3 万平方米、地下建筑面积约 9 万平方米。同时项目配套建设相应的道路、广场、大门、围墙等室外工程。

（五）项目建设计划及现状

项目建设计划：本项目预计工期为 2026 年 1 月至 2028 年 12 月。

项目现状：本项目涉及地块的土地出让合同已经签订，勘察已完成，勘察报告已出具，设计已经完成，规划意见函和图审意见书已获取，总包招标文件已发布。

建设情况：目前尚未开工。

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与参数》（第三版）；
- 2.《投资项目经济咨询评估指南》；
- 3.《山东省建设工程概算定额》（鲁建标字〔2018〕29号）；
- 4.《山东省建筑工程概算定额》（2018年版）；
- 5.《山东省安装工程概算定额》（2018年版）；
- 6.《山东省市政工程概算定额》（2018年版）；
- 7.济南地区材料预算价格；
- 8.国家现行有关投资估算的规定；
- 9.建设单位提供的有关基础数据资料；
- 10.《济南新旧动能转换起步区大庄村等城中村改造项目可行性研究报告》。

（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 334,212.00 万元，其中，项目单位自有

资金 124,212.00 万元,本期拟发行专项债券 30,000.00 万元(作为项目资本金,符合国办发〔2024〕52号文件规定的用作项目资本金“正面清单”),后续拟发行专项债券 180,000.00 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	334,212.00	100.00%	
一、资本金	154,212.00	46.14%	
(一) 自有资金	124,212.00	37.17%	
(二) 专项债券	30,000.00	8.98%	
1. 已发行专项债券			
2. 本期拟发行专项债券	30,000.00	8.98%	
3. 后续拟发行专项债券			
二、债务资金(不含用作资本金部分)	180,000.00	53.86%	
(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	180,000.00	53.86%	
(四) 银行融资			

3.项目总投资、资本金到位情况

本项目资本金已到位 27,808.00 万元(包含中央专项补贴 13,600.00 万元)。

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	公式	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	394,180.65				394,180.65		
经营活动支出	B	21,739.19				21,739.19		
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	372,441.46				372,441.46		
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	324,012.00	81,003.00	113,404.20	129,604.80			
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-324,012.00	-81,003.00	-113,404.20	-129,604.80			
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	124,212.00	51,603.00	26,404.20	46,204.80			
专项债券	I	210,000.00	30,000.00	90,000.00	90,000.00			
银行借款	J							
偿还债券本金	K	210,000.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	84,000.00	600.00	3,000.00	6,600.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00
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	40,212.00	81,003.00	113,404.20	129,604.80	-8,400.00	-8,400.00	-8,400.00
四、期初现金	P						364,041.46	355,641.46
期内现金变动	Q=D+G+O	88,641.46				364,041.46	-8,400.00	-8,400.00
五、期末现金	R=P+Q	88,641.46				364,041.46	355,641.46	347,241.46

表 2 (续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 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					30,000.00	90,000.00	90,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	7,800.00	5,400.00	1,800.00
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	-8,400.00	-8,400.00	-8,400.00	-8,400.00	-37,800.00	-95,400.00	-91,800.00
四、期初现金	P	347,241.46	338,841.46	330,441.46	322,041.46	313,641.46	275,841.46	180,441.46
期内现金变动	Q=D+G+O	-8,400.00	-8,400.00	-8,400.00	-8,400.00	-37,800.00	-95,400.00	-91,800.00
五、期末现金	R=P+Q	338,841.46	330,441.46	322,041.46	313,641.46	275,841.46	180,441.46	88,641.46

（二）应付本息情况

1.专项债券

本项目本期拟发行专项债券 30,000.00 万元，后续拟发行专项债券 180,000.00 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一次债券利息，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	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
2026 年		30,000.00		30,000.00	4.00%	600.00	600.00
2027 年	30,000.00	90,000.00		120,000.00	4.00%	3,000.00	3,000.00
2028 年	120,000.00	90,000.00		210,000.00	4.00%	6,600.00	6,600.00
2029 年	210,000.00			210,000.00	4.00%	8,400.00	8,400.00
2030 年	210,000.00			210,000.00	4.00%	8,400.00	8,400.00
2031 年	210,000.00			210,000.00	4.00%	8,400.00	8,400.00
2032 年	210,000.00			210,000.00	4.00%	8,400.00	8,400.00
2033 年	210,000.00			210,000.00	4.00%	8,400.00	8,400.00
2034 年	210,000.00			210,000.00	4.00%	8,400.00	8,400.00
2035 年	210,000.00			210,000.00	4.00%	8,400.00	8,400.00
2036 年	210,000.00		30,000.00	180,000.00	4.00%	7,800.00	37,800.00
2037 年	180,000.00		90,000.00	90,000.00	4.00%	5,400.00	95,400.00
2038 年	90,000.00		90,000.00	0.00	4.00%	1,800.00	91,800.00
合计	1,830,000.00	210,000.00	210,000.00			84,000.00	294,000.00

2.银行借款

本项目资金筹措计划未安排银行借款融资。

（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 372,441.46 万元，融资本息合计 294,000.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27。

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.项目建设过程中产生的废水、废气、固体废弃物和噪声等，将对周边环境产生一定影响，如果处理不当，可能导致不满情绪的扩大和传播，引发社会稳定风险。

2.若项目承建单位对施工技术方案、重要施工步骤、施工组织、重要节点控制等环节的质量控制降低，可能造成项目建设施工质量事故，这将影响项目的建设质量，在公众中引起对项目建设施工质量的担心，降低对本项目建设安全性的信心，加剧公众对本项目安全的担心和抵触情绪。

3.本项目建设会对当地的交通带来一定的影响。由于施工期间车辆比较集中，会对当地的交通有一定的影响，但随着施工结束而消除，影响时间有限。运营期间，增加的车辆有限，对当地交通的影响不大。

（二）与项目收益相关的风险

1.收入的不确定性

主要来源于市场环境及整体经济态势走向、供给与需求之间的不平衡而导致的经济损失，具体表现为土地出让面积变化或出让价格的变化。

2.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

六、项目绩效情况

（一）项目概况

济南新旧动能转换起步区大庄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璟城市建设发展有限公司，本次拟申请专项债券3亿元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

1.项目总体绩效目标

目标 1：按时保质保量完成项目的建设与竣工。

目标 2：通过获取项目自身产生的经营收入，实现收益和融资自求平衡，增加地方财政收入，提升财政支出能力。

目标 3：通过对起步区大庄村等城中村进行改造，包括

原有区域建筑的拆除及安置区建设，优化区域住房供需结构，促进当地经济发展，维护社会和谐稳定，提高居民生活质量。

2.2026 年项目绩效目标

完成主体结构封顶建设。

（三）事前绩效评估内容

1.项目实施的必要性

（1）城市发展的必然要求

随着经济社会的快速发展和城镇化进程的加速，城市面貌需要更新，基础设施需要完善，产业结构需要优化。这一系列发展活动，如道路拓宽、轨道交通建设、公共设施兴建、旧城区改造等，不可避免地涉及原有土地的重新规划和利用，从而产生大量的房屋征收和居民动迁。

安置房建设正是为了妥善安置这些为城市发展作出贡献的被拆迁居民，保障他们的基本居住权益，确保城市更新和重大工程能够顺利推进。例如，一些地区在快速建设时期，城区房屋征收面积连年增长，带来了巨大的安置需求。因此，安置房项目是城市发展到一定阶段的必然产物，是协调发展与稳定、推进城市建设的重要支撑。

（2）高品质安置住宅对于济南新旧动能转换起步区的发展具有重要作用

济南新旧动能转换起步区是全国唯一以“新旧动能转

换”为主题的新区，也是《黄河流域生态保护和高质量发展规划纲要》中支持设立的“实体性”新区。其发展定位为“四个新”，其中包括建设绿色智慧宜居的新城区，发展目标是“五年成形、十年成势、十五年成城”，高品质住宅建设是实现这一目标的重要组成部分，有助于吸引人口集聚，推动新城发展。

新旧动能转换起步区部分地块位于城市副中心示范区，处在泉城特色风貌轴上，面山面河，毗邻鹊山水库大面积水域，周边龙湖湿地、黄河风貌带等生态资源丰富，具有建设高品质住宅的天然优势，能为居民提供优质的居住环境。

随着新旧动能转换起步区的发展，居民对居住品质的要求越来越高，从“住有所居”向“住有优居”转变。新旧动能转换起步区此前在安置房建设上已坚持高标准，按照“绿建二星+亮点”标准建设，实现低高度、低密度、低容积率和“全装修”交房，这也为高品质安置住宅建设奠定了基础，进一步建设高品质住宅能够满足居民对美好生活的向往。

因此，本项目的建设是十分必要的。

2.项目实施的公益性

本项目的建设是一项具有良好社会效益的公益性工程，能够改善起步区的生活现状，可有效改善待安置居民的生活质量和居住环境；同时能够提升土地利用价值，促进济南市的城市化进程和现代化建设，推进地区经济发展。

3.项目实施的收益性

本项目专项债券本息优先从项目自身现金流入中偿还，预期收入主要为土地出让收入，收益可以覆盖项目融资本息，具有收益性。

4.项目建设投资合规性

项目符合国家有关法律法规及规范，贯彻国家有关基础设施建设的规定，已取得立项批复手续，项目建设投资合规。

5.项目成熟度

2024年10月26日，项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2410-370192-04-01-426947。

该项目目前已形成成熟规划设计，项目建设规模合理，建设项目与周围环境相协调，建设方案切实可行，投资规模较为合理，综合考虑多方面的因素，本项目的建设实施较为成熟。

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和发行专项债券，到位情况得到有效保证。项目总投资334,212.00万元，其中，由项目单位自筹的项目资本金为124,212.00万元，拟通过专项债融资210,000.00万元，本期拟发行专项债3,0000.00万元（用作项目资本金），后续拟发行专项债券180,000.00万元。项目资金来源安排合理，到位可行性较高。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

项目现金流入、成本和收益预测参考可研报告数据和有关部门收费文件，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，该项目本次拟申请债券资金 30,000.00 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

项目建成后，每年可产生稳定的现金流，能够满足偿债资金充足性的要求。

10.绩效目标合理性

根据《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），本项目设置了绩效目标，绩效目标符合项目实际情况，绩效目标设置合理。依据绩效目标设置项目产出、项目效益等一级指标，产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、经济效益、社会效益、满意度等二级指标，及多个具体细化的三级指标。绩效指标比较清晰、量化、可衡量。

（四）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 372,441.46 万元，融资本息合计为 294,000.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.27，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。

