

# 起步区大桥片区都市阳台 东组团嵌入式社区服务中心项目实施方案

项目单位：济南先投科创城市建设有限公司

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

起步区大桥片区都市阳台东组团嵌入式社区服务中心项目

### （二）立项单位

济南先投新创城市建设发展有限公司，经营范围：一般项目：建筑工程总承包，市政公用工程总施工总承包，园林绿化工程，建筑装修装饰工程专业承包，施工劳务分包（以上凭资质证办理）；土地整治服务；房地产开发经营。（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）（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

项目已取得的批复文件：

2024 年 3 月 18 日，取得编号为济南起步-01-2024-029 的《国有建设用地使用权出让合同》；

2024 年 5 月 24 日，本项目在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案，取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2405-370192-04-01-27861；

2024 年 5 月 30 日，取得编号为鲁（2024）济南市不动产权第 0143782 号的《不动产权证书》。

### （四）项目规模与主要建设内容

本项目位于起步区大桥片区横三千路以南，纵十路以东，横四支路以北。本项目总占地面积 11575 m<sup>2</sup>，总建筑面积 38100 m<sup>2</sup>。其中地上建筑面积 21995 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 16105 m<sup>2</sup>。项目建设内容为社区服务用房、社区配套服务等，同时配套项目道路、室外管网及其他配套设施建设，该项目符合国家法律规定及相关政策要求。

#### （五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2024 年 10 月至 2026 年 9 月，项目目前正按照施工计划建设中，目前已达到主体结构施工二层阶段。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

1、《中华人民共和国发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2024 年本）》；

2、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

3、《投资项目可行性研究指南》；

4、《起步区大桥片区都市阳台东组团嵌入式社区服务中心项目可行性研究报告》；

5、《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

6、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

7、项目承建单位提供的有关基础资料、数据。

## （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 33,944.65 万元，其中，项目单位自有资金 17,944.65 万元，前期已发行专项债券 10,000.00 万元，本期拟发行专项债券 6,000.00 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	33,944.65	100.00%	
一、资本金	17,944.65	52.86%	
（一）自有资金	17,944.65	52.86%	
（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）	16,000.00	47.14%	
（一）已发行专项债券	10,000.00	29.46%	
（二）本期拟发行专项债券	6,000.00	17.68%	

(三) 后续拟发行专项债券			
(四) 银行融资			

### 3.项目总投资、资本金到位情况

项目总投资 33,944.65 万元，其中项目资本金为 17,944.65 万元，申请专项债资金 16,000 万元。目前项目资本金已按照要求到位并先期投入建设。

## 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	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	35,987.28		2,533.84	3,105.38	3,105.38	3,260.64	3,260.64
经营活动支出	B	4,416.14	-	113.28	426.68	426.68	426.68	426.68
支付的各项税费	C	3,734.29	-	482.39	250.40	250.40	293.21	293.21
经营活动现金流量	D=A-B-C	27,836.85	-	1,938.17	2,428.30	2,428.30	2,540.75	2,540.75
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	33,637.15	14,477.97	19,159.18				
流动资金支出	F	-						
投资活动现金流量	G=E-F	-33,637.15	-14,477.97	-19,159.18	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	17,944.65	4,564.97	13,379.68				
专项债券	I	16,000.00	10,000.00	6,000.00				
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	16,000.00						
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	4,140.00	87.00	294.00	414.00	414.00	414.00	414.00



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	13,804.65	14,477.97	19,085.68	-414.00	-414.00	-414.00	-414.00	-414.00
四、期初现金	P	-	-	-	1,864.67	3,878.97	5,893.27	8,020.03	
期内现金变动	Q=D+G+O	8,004.35	-	1,864.67	2,014.30	2,014.30	2,126.75	2,126.75	
五、期末现金	R=P+Q	8,004.35	-	1,864.67	3,878.97	5,893.27	8,020.03	10,146.78	

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元) (续表)

项目/年度	公式	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	A	3,260.64	3,423.68	3,423.68	3,423.68	3,594.86	3,594.86
经营活动支出	B	431.81	431.81	431.81	431.81	431.81	437.09
支付的各项税费	C	291.93	336.88	336.88	336.88	405.84	456.27
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,536.90	2,654.99	2,654.99	2,654.99	2,757.21	2,701.50
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						







## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目拟发行专项债券共计 16,000.00 万元，前期已发行专项债券 10,000.00 万元，本期拟发行专项债券 6,000.00 万元；前期发行债券期限为 10 年，利率为 1.74%，假设本期发行债券期限为 10 年，利率为 4.0%，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 本期拟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
2026 年	0	6000	0	6000	4.00%	120	120
2027 年	6000	0	0	6000	4.00%	240	240
2028 年	6000		0	6000	4.00%	240	240
2029 年	6000		0	6000	4.00%	240	240
2030 年	6000		0	6000	4.00%	240	240
2031 年	6000		0	6000	4.00%	240	240
2032 年	6000		0	6000	4.00%	240	240
2033 年	6000		0	6000	4.00%	240	240
2034 年	6000		0	6000	4.00%	240	240
2035 年	6000		0	6000	4.00%	240	240
2036 年	6000		6000	0	4.00%	120	6120



### （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 27,836.85 万元，融资本息合计 20,140.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.38。

### 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.项目的合法性、合理性及可行性

主要涉及问题为项目的建设实施是否符合现行政策、法律、法规及相关规划；是否与当地的风俗民情相悖；是否经过严谨科学的可行性论证；是否具有详细、可行的建设实施方案；是否经过严格的报批和审查（批）程序。

##### 2. 建设给周围住户带来不便的风险

建设的原材料运输量大，会影响周边住户的生活和商家正



常的营业，如挤占道路、影响居民通行和商家营业、给居民的人身安全和近路房屋安全带来危险等会引起住户和商家的不满，而引发阻拦通行的现象和上访事件；建设施工期间，施工时间与周边居民的休息时间发生冲突，而引起矛盾纠纷等。

## （二）与项目收益相关的风险

### 1.营业收入达不到预期的风险

从财务分析的敏感性分析计算表可知，项目收益对于营业收入较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，服务收费价格下降，将会对项目的收益带来一定的风险。

### 2.判断偏差产生的风险

影响项目的最大风险在于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目收益等重要环节出现判断偏差，项目资金投入和现金流出不能平衡的结果。

### 3.运营成本增加的风险

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

起步区大桥片区都市阳台东组团嵌入式社区服务中心项



目单位为济南先投新创城市开发建设有限公司，本次拟申请专项债券 0.60 亿元用于项目建设。

## （二）项目绩效目标

起步区大桥片区都市阳台东组团嵌入式社区服务中心总体绩效目标为项目利用城市建设发展的契机，对周边地区的土地进行开发，建设大规模综合性基础设施及配套，充分发挥其影响效应，实现经济效益和社会效益，促进该地区的经济发展。2026 年项目绩效目标为按照项目实施计划实现项目的竣工验收并实现项目的投入使用。

## （三）事前绩效评估内容

### 1、项目实施的必要性

《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出：“推动公共文化设施资源共建共享，完善省市县乡村五级公共文化服务体系。创新实施文化惠民工程，提高公共图书馆、美术馆、文化馆（站）、博物馆、工人文化宫等设施覆盖率、利用率。建设山东自然博物馆、泰安博物馆、中国教师博物馆等重大文化场馆。加强公共文化数字化建设，完善提升“齐鲁文化云”“齐鲁艺票通”平台，打造数字“文化超市”。创新公共文化服务运行机制，鼓励社会力量参与公共文化服务供给和设施建设。”

本项目的建设是落实区域发展规划的重要内容，符合起步



区整体规划要求，有利于推动起步区的发展。

## 2、项目实施的公益性

本项目利用城市建设发展的契机，对周边地区的土地进行开发，建设大规模综合性基础设施及配套，充分发挥其影响效应，实现经济效益和社会效益，促进该地区的经济发展。同时项目的建设可以带动建筑、建材、交通、等相关产业的发展，促进内需。

本项目建成后能够成为城市区域的耦合剂，利用社区服务家园广场建设将周边区域的城市街区联系起来，改善周边生活条件，提高区域的可达性，带动周边住宅、配套服务设施等品质提升，有利于城市营销，强化城市竞争力，促进整体区域共同发展。

## 3、项目实施的收益性

本项目收入来源养老托育收入，房屋出租，停车场出租，物业收入，具有良好的经济效益。本项目项目建成后收入稳定，专项债券本息能从自身项目收益中偿还。

## 4、项目投资建设合规性

本项目已取得相关立项批复，同意实施起步区大桥片区都市阳台东组团嵌入式社区服务中心项目。

## 5、项目成熟度

2024 年 3 月 18 日，取得《国有建设用地使用权出让合



同》。

2024年5月24日，本项目在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案，取得《山东省建设项目备案证明》。

2024年5月30日取得《不动产权证书》。

本项目已取得《起步区大桥片区都市阳台东组团嵌入式社区服务中心项目可行性研究报告》。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为自有资金、专项债资金。本项目计划总投资33,944.65万元，其中，项目单位自有资金17,944.65万元，项目拟发行专项债券16,000.00万元，本期拟发行专项债券6,000.00万元。

#### 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

项目申请债券资金需求参考可研及项目建设进度，与项目当年投资进度、支出进度相匹配。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据本项目资金筹措计划，本期拟申请发行债券6,000.00万元，假设年利率4.0%，期限10年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流



量为 27,836.85 万元，融资本息合计为 20,140.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.38 倍，计算结果表明，项目具有较强的偿债能力。

项目审批进度在一定程度上影响项目进展，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等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。

由于建设项目规模较大，资金投入较多。加强财务管理，保证投资资金专款专用，保证投资资金按计划、按需要投入，产生应有的效益。

#### 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），该项目设置了多个一级指标、二级指标及细化的三级指标，项目立项、资金投入、债券还本付息、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。项目具有稳定的自身收益，能够覆盖融资本息，绩效目标合理。

#### （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 27,836.85 万元，融资本息合计为 20,140.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.38，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。