

## 水利厅宿舍 A 地块项目实施方案



项目单位：济南旧城开发投资集团有限公司



主管部门：济南城市投资集团有限公司

财政部门：济南市财政局



2025 年 12 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

水利厅宿舍 A 地块项目

### （二）立项单位

本项目的立项单位为济南旧城开发投资集团有限公司，成立于 2006 年 10 月 16 日，注册资本壹拾伍亿元。法定代表人李进，住所地址位于济南市长清区文昌街道莲台山路 1470 号城拓金融财富大厦 1202 室。

公司经营范围：从事旧城改造及片区开发项目的投融资业务；实施一级土地开发及土地熟化、收购；承担政府公益性项目建设、经营和管理；国有资产经营；房地产开发与经营、建设项目管理咨询、建筑施工、市政工程、园林绿化、装饰装修工程、物业管理（凭资质证经营）；国内广告业务；建材设备销售；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后开展经营活动）

### （三）项目规划审批

1、2022 年 10 月 9 日，取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2210-370102-04-01-616284）。

2、2022 年 11 月 22 日，入选《关于公布济南市 2023 年省级棚户区改造计划项目清单的通知》（济建发〔2022〕68 号）。

3、2023 年 7 月 4 日，取得济南市自然资源和规划局《关于水利厅宿舍 A、和平路西地块规划意见的复函》（济自然规划函〔2023〕403 号）。

4、2023 年 8 月，取得《水利厅宿舍 A 地块项目可行性研究报告》。

5、2023 年 8 月 9 日，取得济南市城市更新工作领导小组办公室《准予提前开工通知单》（2023 年 1 号）。

#### （四）项目规模与主要建设内容

项目位于济南市历下区山师北街以东、济南建工一宿舍以西、和平路以南、市水文水资源局以北。规划建设总用地面积 17300 平方米，总建筑面积 82521.8 平方米，其中地上建筑面积 50485 平方米，地下建筑面积 32036.8 平方米。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 10 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、《山东省建筑安装工程综合定额》
- 2、《山东省安装工程综合定额》
- 3、《山东省建筑工程费用定额》
- 4、《山东省安装工程费用定额》
- 5、《同类工程造价情况》

## 6、《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、发行专项债券和银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 23,381.99 万元，已发行专项债券 13,700.00 万元，本期拟发行专项债券 9,100.00 万元。后续拟银行融资 19,000.00 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	65,181.99	100.00%	
一、资本金	23,381.99	35.87%	
（一）自有资金	23,381.99	35.87%	
（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）	41,800.00	64.13%	
（一）已发行专项债券	13,700.00	21.02%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（二）本期拟发行专项债券	9,100.00	13.96%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	19,000.00	29.15%	

### 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
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	78,193.98		10,766.36	67,427.62		
经营活动支出	B	2,101.72		938.34	1,163.38		
支付的各项税费	C	4,994.74		1,305.97	3,688.77		
经营活动现金净流量	D=A-B-C	71,097.52		8,522.05	62,575.47	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	65,181.99	21,116.55	627.98	43,437.46		
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-65,181.99	-21,116.55	-627.98	-43,437.46	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	23,381.99	21,116.55	627.98	1,637.46		
专项债券	I	22,800.00	-	-	13,700.00	9,100.00	
银行借款	J	19,000.00	-	-	-	19,000.00	
偿还债券本金	K	22,800.00	-	-	-	-	-
支付债券利息	L	4,153.66	-	-	-	229.38	593.38
偿还银行借款本金	M	19,000.00	-	-	-	-	3,166.67
支付银行借款利息	N	2,793.00	-	-	-	399.00	731.50
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	16,435.31	21,116.55	627.98	15,337.46	27,471.62	-4,491.55
四、期初现金	P		-	-	8,522.05	42,997.52	70,469.14
期内现金变动	Q=D+G+O	22,350.84	-	8,522.05	34,475.47	27,471.62	-4,491.55
五、期末现金	R=P+Q	22,350.84	-	8,522.05	42,997.52	70,469.14	65,977.59

(续)表2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入						
经营活动支出						
支付的各项税费						
经营活动现金净流量	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	13,700.00	9,100.00
支付债券利息	593.38	593.38	593.38	593.38	593.38	364.00
偿还银行借款本金	3,166.67	3,166.67	3,166.67	3,166.67	3,166.67	-
支付银行借款利息	598.50	465.50	332.50	199.50	66.50	-
融资活动现金净流量	-4,358.55	-4,225.55	-4,092.55	-3,959.55	-17,526.55	-9,464.00
四、期初现金	65,977.59	61,619.04	57,393.49	53,300.94	49,341.39	31,814.84
期内现金变动	-4,358.55	-4,225.55	-4,092.55	-3,959.55	-17,526.55	-9,464.00
五、期末现金	61,619.04	57,393.49	53,300.94	49,341.39	31,814.84	22,350.84

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目 2025 年 4 月已发行专项债券 2,600.00 万元，期限 7 年，利率 1.65%；2025 年 6 月已发行专项债券 11,100.00 万元，期限 7 年，利率 1.68%；本期拟发行专项债券 9,100.00 万元，假设期限 7 年，利率 4.00%。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 3-1 2025 年 4 月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
2025 年	-	2,600.00		2,600.00	1.65%		-
2026 年	2,600.00			2,600.00	1.65%	42.90	42.90
2027 年	2,600.00			2,600.00	1.65%	42.90	42.90
2028 年	2,600.00			2,600.00	1.65%	42.90	42.90
2029 年	2,600.00			2,600.00	1.65%	42.90	42.90
2030 年	2,600.00			2,600.00	1.65%	42.90	42.90
2031 年	2,600.00			2,600.00	1.65%	42.90	42.90
2032 年	2,600.00		2,600.00	-	1.65%	42.90	2,642.90
合计		2,600.00	2,600.00			300.30	2,900.30

表 3-2 2025 年 6 月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
2025 年	-	11,100.00		11,100.00	1.68%		-
2026 年	11,100.00			11,100.00	1.68%	186.48	186.48



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
2027 年	11,100.00			11,100.00	1.68%	186.48	186.48
2028 年	11,100.00			11,100.00	1.68%	186.48	186.48
2029 年	11,100.00			11,100.00	1.68%	186.48	186.48
2030 年	11,100.00			11,100.00	1.68%	186.48	186.48
2031 年	11,100.00			11,100.00	1.68%	186.48	186.48
2032 年	11,100.00		11,100.00	-	1.68%	186.48	11,286.48
合计	-	11,100.00	11,100.00			1,305.36	12,405.36

表 3-3 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	-	9,100.00		9,100.00	4.00%		
2027 年	9,100.00			9,100.00	4.00%	364.00	364.00
2028 年	9,100.00			9,100.00	4.00%	364.00	364.00
2029 年	9,100.00			9,100.00	4.00%	364.00	364.00
2030 年	9,100.00			9,100.00	4.00%	364.00	364.00
2031 年	9,100.00			9,100.00	4.00%	364.00	364.00
2032 年	9,100.00			9,100.00	4.00%	364.00	364.00
2033 年	-		9,100.00	-	4.00%	364.00	9,464.00
合计	-	9,100.00	9,100.00			2,548.00	11,648.00

## 2、银行借款

本项目拟银行贷款 19,000.00 万元，根据资金情况偿还本金，借款利率 4.20%；银行借款还本付息情况如下：

表 4 银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存续期	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	-	19,000.00		19,000.00	4.20%	399.00	399.00
2027 年	19,000.00		3,166.67	15,833.33	4.20%	731.50	3,898.17
2028 年	15,833.33		3,166.67	12,666.67	4.20%	598.50	3,765.17
2029 年	12,666.67		3,166.67	9,500.00	4.20%	465.50	3,632.17
2030 年	9,500.00		3,166.67	6,333.33	4.20%	332.50	3,499.17
2031 年	6,333.33		3,166.67	3,166.67	4.20%	199.50	3,366.17
2032 年	3,166.67		3,166.67	-	4.20%	66.50	3,233.17
合计		19,000.00	19,000.00			2,793.00	21,793.00

### （三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流 71,097.52 万元，融资本息合计 48,746.66 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.46。

### 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。

#### 2、风险控制措施

选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

### （二）与项目收益相关的风险

#### 1、收入波动风险

本项目收入预测的准确性与当地经济发展情况、项目周边租售价格水平等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

#### 2、风险控制措施

广泛搜集与项目具有相似性的数据，充分论证、解读经济政策，科学选取样本，建立较为科学的预测模型；在项目运营期间，不断完善先行区硬件设施，提升项目的口碑。

## 六、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

水利厅宿舍 A 地块项目主管部门为济南城市投资集团有限公司，项目单位为济南旧城开发投资集团有限公司，本次拟申请专项债券 0.91 亿元用于项目建设。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

本项目实施是改善民生的重大举措，片区居民完全靠自身力量购买商品房不现实，群众要求对现有居住环境进行改造的呼声强烈，实施棚户区改造，有利于加快解决片区群众住房困难，满足片区居民住房需求，提高其生活质量，改善其生活环境，让其共享经济发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力，从而有力地促进和谐社会建设。

### 2、项目实施的公益性

项目的建设及运营带动了建筑、物业管理、社区服务等行业快速发展，为劳动就业提供了大量的机会，减轻社会就业压力，就业效果显著。同时繁荣了商业服务业，促进了第三产业的发展。

### 3、项目实施的收益性

水利厅宿舍 A 地块项目收入包括 447 套房屋的收购款，另一部分是正常销售收入。正常销售收入主要依靠剩余 100 套住宅、商业网点、地下储藏室和车位的出售，预测合理。

### 4、项目投资建设合规性

2022 年 10 月 9 日，取得《山东省建设项目备案证明》项目代码：2210-370102-04-01-616284。

#### 5、项目成熟度

（1）2022 年 10 月 9 日，取得《山东省建设项目备案证明》项目代码：2210-370102-04-01-616284。

（2）2022 年 11 月 22 日，入选《关于公布济南市 2023 年省级棚户区改造计划项目清单的通知》（济建发〔2022〕68 号）。

（3）2023 年 7 月 4 日，取得济南市自然资源和规划局《关于水利厅宿舍 A、和平路西地块规划意见的复函》（济自然规划函〔2023〕403 号）。

（4）2023 年 8 月，取得《水利厅宿舍 A 地块项目可行性研究报告》。

（5）2023 年 8 月 9 日，取得济南市城市更新工作领导小组办公室《准予提前开工通知单》（2023 年 1 号）

#### 6、项目资金来源和到位可行性

水利厅宿舍 A 地块资本金为 23,381.99 万元，本期拟发行专项债券 9,100.00 万。后续拟银行融资 19,000.00 万元。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

水利厅宿舍 A 地块项目收入包括 447 套房屋的收购款，另一部分是正常销售收入，总成本费用包括其他费用及销售费

用等，预测合理。

#### 8、债券资金需求合理性

水利厅宿舍 A 地块项目于 2023 年 10 月开工，2026 年 6 月竣工。根据项目工程进度，2025 年债券资金需求与投资进度、支出进度相匹配。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

工期拖延风险：项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术和管理水平等也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。

风险控制措施：深化各阶段设计方案,强化地质勘探工作,减少工程设计方案的变更,避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程;选择有较高施工技术与管理水平,经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍,确保工程的质量与进度;通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商,签订规范的合同,切实做好合同管理的工作,可以达到抵御风险的目的。

#### 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), 该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标, 以及多个细化的二级、三级指标, 经济效益和社会效益明显, 绩效目标明确合理。

### (三) 评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流 71,097.52 万元, 融资本息合计 48,746.66 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.46, 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。