

济宁市任城区八里庙片区（三期）棚户区改造
项目实施方案


项目单位：山东任城融鑫发展有限公司
财政部门：济宁市任城区财政局
2025 年 3 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

八里庙片区(三期)棚户区改造项目(以下简称“本项目”)。

(二) 立项单位

立项单位为山东任城融鑫发展有限公司。

(三) 项目规划审批

2021 年 1 月 26 日, 济宁市任城区行政审批服务局出具《关于八里庙片区(三期)建设项目可行性研究报告的批复》(济任行审投〔2021〕3 号), 同意本项目, 并对项目建设地点、规模及内容进行了批复

2021 年 12 月 29 日, 济宁市任城区行政审批服务局出具《关于调整八里庙片区(三期)棚户区改造项目的意见》(济任行审投〔2021〕72 号), 同意本项目, 并对项目建设地点、规模及内容进行了批复, 本项目建成后, 将用于前张宇棚户区改造安置。

2022 年 1 月 25 日, 济宁市任城区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》(编号 370811202201250401), 经审查, 本建筑工程符合施工条件, 准予施工。

2022 年 1 月 12 日, 济宁市任城区行政审批服务局颁发《建设工程规划许可证》(建字第 3708-R202201-07 号), 经审查, 本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2022 年 12 月 30 日，济宁市任城区行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》(地字第 3708-R202112-20)，经审查，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目位于任城区新兗铁路防护绿地北、西十二路南、安顺路西，该项目新建总套数 788 套，总占地面积 59106.00 平方米，总建筑面积 146871.69 平方米。本项目建成后，将用于前张宇棚户区改造安置；其中 A1 地块总占地面积 54106.00 平方米，总建筑面积 143539.18 平方米。其中地上建筑面积 107633.00 平方米，包括住宅建筑面积 93857.34 平方米，商业建筑面积 10351.33 平方米，公共配套建筑面积 3424.33 平方米；地下建筑面积 35906.18 平方米，包括地下停车及其他建筑面积 26405.96 平方米，储藏室建筑面积 9500.22 平方米；A2 地块占地面积 5000.00 平方米，规划为 1 座 9 班幼儿园，建筑面积 3332.51 平方米。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 2 月至 2025 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与参数》(第三版)；
- 2、相关类似工程实际工程费用；

- 3、现行投资估算的有关规定；
- 4、《济宁市价目表》；
- 5、《济宁市工程造价信息》；
- 6、建设工程配套使用的取费标准和相关文件；
- 7、济宁市棚户区改造相关政策；
- 8、现行投资估算的有关规定；
- 9、《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 124,123.00 万元，其中，项目单位自有资金 104,123.00 万元，本期拟发行专项债券 20,000.00 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	124,123.00	100.00%	
一、资本金	104,123.00	83.89%	
（一）自有资金	104,123.00	83.89%	
（二）专项债券	-		
1、已发行专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
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）	20,000.00	16.11%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00	16.11%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

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	2022 年	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	33,124.52				16,000.27	11,752.37	3,523.36
经营活动支出	B	176.53				88.27	61.79	17.65
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	32,947.99	-			15,912.00	11,690.58	3,505.70
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	124,123.00	4,123.00	35,000.00	35,000.00	50,000.00		
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-124,123.00	-4,123.00	-35,000.00	-35,000.00	-50,000.00	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	104,123.00	4,123.00	35,000.00	35,000.00	30,000.00		
专项债券	I	20,000.00				20,000.00		
银行借款	J							
偿还债券本金	K	20,000.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	5,600.00					800.00	800.00
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	O=H+I+K+L+M+N	98,523.00	4,123.00	35,000.00	35,000.00	50,000.00	-800.00	-800.00
四、期初现金	P						15,912.00	26,802.58
期内现金变动	Q=D+G+O	7,347.99				15,912.00	10,890.58	2,705.70
五、期末现金	R=P+Q					15,912.00	26,802.58	29,508.28

注: 运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”, 建设期利息由建设期项目资本金支付, 包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中。

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	1,848.53				
经营活动支出	B	8.83				
支付的各项税费	C					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,839.70				
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					20,000.00
偿还债券本金	K					
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
支付银行借款利息	N					
融资活动现金净流量	O=H+I+K-L-M-N	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-20,800.00
四、期初现金	P	29,508.28	30,547.99	29,747.99	28,947.99	28,147.99
期内现金变动	Q=D-G-O	1,039.70	-800.00	-800.00	-800.00	-20,800.00
五、期末现金	R=P+Q	30,547.99	29,747.99	28,947.99	28,147.99	7,347.99

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4%。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 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	应付利息	还本付息合计
2025 年		20,000.00		20,000.00		
2026 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2032 年	20,000.00		20,000.00		800.00	20,800.00
合计		20,000.00	20,000.00		5,600.00	25,600.00

（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 32,947.99 万元，融资本息合计 25,600.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.29。

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、自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对项目实施过程造成的影响，自然风险因素主要包括：火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险。

2、技术风险

技术风险是指由于科学技术的进步、技术结构以及相关变量的变动给项目可能带来的损失。包括：建筑施工技术和工艺革新的风险、建筑设计变动或计算失误的风险、设备故障或损坏的风险、建筑生产力因素短缺风险、施工事故风险。

3、社会稳定风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对项目的影 响。风险因素主要有城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、住户干预风险、治安风险。

（二）与项目收益相关的风险

由于拆迁涉及群众的切身利益，加上群众对拆迁的政策缺乏理解，因此在征地拆迁问题上群众往往会与政府站在对立

面，以各种形式抵制拆迁，这种负面情绪一经积累有可能演变为激烈的抵制行动，从而影响社会稳定。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

八里庙片区（三期）棚户区改造项目，项目单位为山东任城融鑫发展有限公司，本次拟申请专项债券 20,000.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目符合国家产业政策的要求

为全面落实科学发展观，加强和改善宏观调控，引导社会投资，推进产业结构优化升级，促进一、二、三产业健康协调发展，逐步形成农业为基础、高新技术产业为先导、基础产业和制造业为支撑、服务业全面发展的产业格局，坚持节约发展、清洁发展、安全发展，实现可持续发展，国家发展和改革委员会发布了《产业结构调整指导目录（2024 年本）》。该目录由鼓励、限制和淘汰三类产业组成，本项目不属于以上三类，属于允许建设项目。因此，项目建设符合国家产业政策的规定。

（2）项目建设是济宁市城市发展和改善人居环境的需要

城市化是标志一个区域现代化发展水平的标准，也是城市建设产生深远影响的重要因素。住房问题作为人的最基本的生活需求，是广大人民群众最关心、最直接、最迫切需要解决的

问题。因此，建设任城区棚户区安置房，满足被拆迁人的住房需求，既关系到千家万户拆迁居民的切身利益，也是人民政府义不容辞的责任。建设任城区棚户区安置房，让符合条件的被拆迁人住得上经济、实用的住房，对于维护社会稳定体现社会公平，对建设和谐济宁市具有重要意义。

本项目的建设，能够完善城市基础设施建设，改善人居环境。项目在不久的将来，必将成为任城区又一个繁华商住核心区域的标志。项目建设对区域经济起到辐射和集聚效应。近几年任城区以城市基础设施建设和生态环境建设为重点，致力改善人居环境，大规模实施城市建设和改造，提高市民的居住水平和生活质量。改造大部分城市主干道路，城市旅游交通状况明显改善，将城区建设成为配套完善、功能齐全、环境优美的现代化城区；城市管理体制基本理顺，市容市貌、环境卫生等得到改观，城市面貌及人居环境得到改善。

（3）项目建设是节约用地、提高城市土地利用率的迫切需要

经过近几年的政策调整和落实，房地产业给国民经济做出了巨大贡献，但也助推了经济泡沫化倾向。为此，国家出台了一系列的土地调控政策，提出要大力节约土地等有效资源。启动本项目建设，一方面能盘活片区存量土地，提升容积率，实现土地的节约集约利用。另一方面，随着城市的发展，城市用地日趋紧张。因此，按照规划进行项目区的更新改造，既可以

改善城市环境，又可以提高城市土地利用效率，实现城市的内涵式发展。同时，老旧城区的存在，也影响了城市房地产和物业价值。老旧城区周边房地产的价格普遍比其他区域低，销售也受到影响，如果更新改造老旧城区，不但将使周边的房地产升值，而且将使整个城市资产随着环境的改善而升值。

(4)项目建设是加强社会主义精神文明建设的迫切需要。

城边村缺乏必要的配套基础设施，居民生活普遍不方便，不能适应城市发展的要求。因此，改造老旧城区的物质环境，加强社区建设，更新居民的思想观念和提高其文明素质，已成为维护社会治安和加强城市精神文明建设的当务之急。总之，通过实施本项目，可使城边村物质形态融入到城市整体中去，有利于改善城市环境，提高城市综合竞争力，促进城市经济社会的发展，否则会制约城市的发展。

城市棚户区改造是国内城市发展的必然选择与结果。对于城市的发展具有重大的意义，不仅有利于改善居民居住环境，提高居民生活水平，同时还能改变城市形象与面貌，增强城市辐射力和带动力，不断提高城市知名度和竞争力，集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高居民经济收入，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，切实解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。

2、项目实施的公益性

(1)对居民生活水平与生活质量的影响

将会直接影响到项目建成后的居住人员，项目建成后可以
为居民创建优美、舒适、安全、方便、现代化的生活空间，提
高人们的住房质量和居住环境。

（2）对地区文化、教育、卫生的影响

增添文化气氛、形成健康卫生环境。

（3）对地区基础设施、社会服务质量和城市化进程的影响

促进地区基础设施建设，带动附近的公建快速发展，有助
于提高社会服务质量，加快城市化进程。

（4）在经济效益上，可以增加地方税收，提高地区经济
水平，打造以房地产开发建设为前端，建筑、建材、物业管理
等相关产业为后续的产业链，同时拉动信息及其集成技术、网
络技术的发展

3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于土地出让收入。本项目实施的
收益性可观。

4、项目建设投资合规性

项目的实施，符合国家及地方发展规划和企业发展要求，
是加快企业发展，全面提高企业经济效益的必然要求。2021 年
12 月 29 日，济宁市任城区行政审批服务局出具《关于调整八
里庙片区(三期)建设项目的意见》(济任行审投〔2021〕72 号)，
经研究，同意本项目立项，并对项目建设地点、建设规模及内

容，总投资进行了批复。因此该项目建设投资合规。

5、项目成熟度

项目编制详细实施方案、可研报告、项目建议书等资料上报相关部门进行方案论证，经过专家详细论证，项目技术路线完整、先进、可行、合理，与项目内容及绩效目标相匹配；项目组织、进度安排合理；与项目有关的基础设施条件能够得以有效保障。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目资本金 104,123.00 万元，占总投资 83.89%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 20,000.00 万元，占总投资 16.11%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 124,123.00 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入是在结合济宁及济宁周边地区相同业务基础上，参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)规定的原则和要求进行预测，估算数据合理。

8、债券资金需求合理性

项目总投资为 124,123.00 万元，发行专项债券筹资 20,000.00 万元，占总投资 16.11%，本项目资本金 104,123.00 万元，占总投资 83.89%，项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入主要是土地出让收入，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑该项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行性。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，济宁市任城区财政局拟通过提供财政补助的方式进行弥补，确保项目顺利实施。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确

项目绩效目标设定明确，与部门长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 32,947.99 万元，

融资本息合计 25,600.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.29，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。