

济宁市任城区五里营河北村城中村改造项目
项目实施方案



项目单位：济宁运河控股集团有限公司



财政部门：济宁市任城区财政局

2026 年 8 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

济宁市任城区五里营河北村城中村改造项目（以下简称“本项目”）。

（二）立项单位

立项单位为济宁运河控股集团有限公司。

（三）项目规划审批

2024 年 11 月 5 日项目进行了备案,备案号: 2411-370811-04-01-144660。

（四）项目规模与主要建设内容

主要建设内容为任城区五里营河北村城中村改造,包括原有村庄建筑拆除及安置区建设。本项目拆除建筑面积为 49.19 万平方米,拆迁户数为 2003 户;安置区建设用地面积约 14.74 万平方米,安置户数为 2731 户,总建筑面积 45.33 万平方米,其中地上建筑面积约 33.89 万平方米,包括住宅、配套公建及其他附属建筑等;地下建筑面积约 11.43 万平方米,包括地下车库、储藏室等。同时项目配套建设相应的给排水、供电、热力、燃气、道路等。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2025 年 1 月至 2026 年 12 月。目前已完成部分主体工程,建设进度达 55%。

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、济宁市城中村改造相关政策；
- 8、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。

2、资金来源

本项目估算总投资 314,203.49 万元，其中，项目单位自有资金 214,203.49 万元，已发行专项债券 42,600.00 万元，本期拟发行专项债券 28,000.00 万元，后续拟发行专项债券 29,400.00 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	314,203.49	100.00%	
一、资本金	214,203.49	68.17%	
（一）自有资金	214,203.49	68.17%	
（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）	100,000.00	31.83%	
（一）已发行专项债券	42,600.00	13.56%	
（二）本期拟发行专项债券	28,000.00	8.91%	
（三）后续拟发行专项债券	29,400.00	9.36%	
（四）银行融资			

3、项目总投资、资本金到位情况

本项目估算总投资 314,203.49 万元，其中，项目单位自有资金 214,203.49 万元已按建设计划落实到位。

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 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	179,541.06		179,541.06			
经营活动支出	B	1,130.25		1,130.25			
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	178,410.81		178,410.81			
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	314,203.49	148,803.49	165,400.00			
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F	-314,203.49	-148,803.49	-165,400.00			
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	214,203.49	134,203.49	80,000.00			
专项债券	I	100,000.00	14,600.00	85,400.00			
银行借款	J						
偿还债券本金	K	100,000.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	30,889.90		373.39	3,088.99	3,088.99	3,088.99
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	183,313.59	148,803.49	165,026.61	-3,088.99	-3,088.99	-3,088.99
四、期初现金	P				178,037.42	174,948.43	171,859.44
期内现金变动	Q=D+G+O	47,520.91		178,037.42	-3,088.99	-3,088.99	-3,088.99
五、期末现金	R=P+Q	47,520.91		178,037.42	174,948.43	171,859.44	168,770.45

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	2030年	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							
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						14,600.00	85,400.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	3,088.99	3,088.99	3,088.99	3,088.99	3,088.99	3,088.99	2,715.60
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	-3,088.99	-3,088.99	-3,088.99	-3,088.99	-3,088.99	-17,688.99	-88,115.60
四、期初现金	P	168,770.45	165,681.46	162,592.47	159,503.48	156,414.49	153,325.50	135,636.51
期内现金变动	Q=D+G+O	-3,088.99	-3,088.99	-3,088.99	-3,088.99	-3,088.99	-17,688.99	-88,115.60
五、期末现金	R=P+Q	165,681.46	162,592.47	159,503.48	156,414.49	153,325.50	135,636.51	47,520.91

（二）应付本息情况

本项目 2025 年 10 月已发行专项债券 6,300.00 万元，债券期限为 10 年，利率为 2.05%； 2025 年 12 月已发行专项债券 8,300.00 万元，债券期限为 10 年，利率为 2.08%； 2026 年 6 月已发行专项债券 8,000.00 万元，债券期限为 10 年，利率为 1.79%； 2026 年 8 月已发行专项债券 20,000.00 万元，债券期限为 10 年，利率为 1.74%；本期拟发行专项债券 28,000.00 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 29,400.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。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 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		14,600.00		14,600.00		
2026 年	14,600.00	85,400.00		100,000.00	373.39	373.39
2027 年	100,000.00			100,000.00	3,088.99	3,088.99
2028 年	100,000.00			100,000.00	3,088.99	3,088.99
2029 年	100,000.00			100,000.00	3,088.99	3,088.99
2030 年	100,000.00			100,000.00	3,088.99	3,088.99
2031 年	100,000.00			100,000.00	3,088.99	3,088.99
2032 年	100,000.00			100,000.00	3,088.99	3,088.99
2033 年	100,000.00			100,000.00	3,088.99	3,088.99
2034 年	100,000.00			100,000.00	3,088.99	3,088.99
2035 年	100,000.00		14,600.00	85,400.00	3,088.99	17,688.99

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
2036 年	85,400.00		85,400.00		2,715.60	88,115.60
合计		100,000.00	100,000.00		30,889.90	130,889.90

（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 178,410.81 万元，融资本息合计 130,889.90 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.36。

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

本项目征地拆迁补偿工作有可能引发矛盾纠纷，所以必须对其潜在风险进行先期预测、先期研判、先期介入、先期化解，在了解民情、反映民意、集中民智、珍惜民力的基础之上，实现科学决策、民主决策、依法决策，切实维护最广大人民群众的根本利益。

六、项目绩效情况

（一）项目概况

济宁市任城区五里营河北村城中村改造项目，项目单位为济宁运河控股集团有限公司，本次拟申请专项债券 28,000.00 万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

项目总体绩效目标:全面完成济宁市任城区五里营河北村城中村改造工程建设,完成全村49.19万平方米建筑拆除、2003户居民拆迁安置工作;建成总用地面积14.74万平方米、总建筑面积45.33万平方米的标准化安置区,落实2731户安置保障,配套完善给排水、供电、热力、燃气、道路等基础设施及公建附属设施。通过项目实施彻底改善片区老旧脏乱的人居环境,有效解决城中村基础设施薄弱、居住条件落后、安全隐患突出等问题,优化城市空间布局、提升城市更新品质与片区整体风貌,切实保障拆迁群众居住权益、提升居民生活幸福感。项目严格规范专项债券资金管理使用,严控综合融资成本,建立健全稳定的偿债机制,有效防范化解专项债偿债风险,保障债券本息按期足额兑付,实现项目社会效益、民生效益、城市发展效益有机统一,助力区域城市更新和新型城镇化高质量发展。

2026年项目绩效目标为:持续推进五里营河北村城中村改造项目建设,依托当前55%的建设进度,稳步推进剩余拆迁收尾、安置区主体施工及配套工程建设,全力推进项目竣工收尾工作。年度内规范高效使用专项债资金,严格管控年度融资成本,做到资金专款专用、合规使用、精准落地,无资金挤占、挪用、闲置等问题,有效防控年度债务风险。有序推进安置区住宅、配套公建、地下车库及储藏室等剩余工程施工,同步推

进给排水、供电、热力、燃气、道路等配套基础设施建设，持续完善片区功能。通过年度工程建设，进一步完善片区居住配套体系，大幅提升片区人居环境和基础保障能力，加快实现居民回迁安置条件，有效保障群众民生权益，稳步达成城市更新改造年度建设任务，确保项目整体按期建成投用，充分发挥专项债资金撬动城市更新建设的积极作用。

（三）事前绩效评估内容

1、项目实施的必要性

（1）发展规划的符合性

①符合国家“十四五”发展规划的要求

《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》中指出：以促进城市群发展为抓手，全面形成“两横三纵”城镇化战略格局。建立健全城市群一体化协调发展机制和成本共担、利益共享机制，统筹推进基础设施协调布局、产业分工协作、公共服务共享、生态共建环境共治。优化城市群内部空间结构，构筑生态和安全屏障，形成多中心、多层级、多节点的网络型城市群。

按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、

绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。

②符合山东省“十四五”发展规划建议的要求

《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》中提出：强化城市载体功能。优化城市空间布局，统筹地上地下空间利用，建立功能混用、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式。实施城市更新行动，加快老旧小区、街区、厂区和城中村改造。增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。完善城市综合交通体系，加强城市停车场、公交站点和充电、加氢、加气等设施建设。建设海绵城市，完善城市防洪排涝设施体系，建设城市水循环系统。建设韧性城市，增强公共设施和建筑应对自然灾害能力，强化应急避难功能。加强社区养老、托育、医疗、体育、文化等服务设施建设，推动“15 分钟生活圈”全覆盖。建立成本合理、期限匹配、多元可持续的城市建设融资机制。

（2）符合国家产业政策

根据国家发改委发布《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，经分析，本项目建设符合第一类中鼓励类，第四十二项，第一条，保障性住房建设与管理的要求，因此，本项目属于国家鼓励类建设项目。

(3) 有助于加快解决中低收入群众的住房困难, 提高生活质量, 改善人居环境, 是进一步加快改善民生的重大举措

新时代, 农村人居环境整治的意义不仅在于改善农村人居环境本身, 更在于其重要的时代价值。本项目通过实施安置房建设, 加快解决中低收入群众的住房困难, 提高生活质量, 改善人居环境, 共享改革发展成果, 提高党和政府的威信, 增强人民群众的向心力和凝聚力。因此, 本项目建设是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程, 是将城市建设发展成果惠及更多百姓, 很好地体现以人为本执政理念的需要。

(4) 是破解新时代社会主要矛盾的有效途径

党的十九大报告提出, 中国特色社会主义进入了新时代, 我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。对广大农村而言, 随着农村居民收入的持续增加, 干净的农村人居环境与良好的生态环境、洁净的饮用水、安全的食品等逐渐成为农村居民日益增长的美好生活需要的重要内容, 而且这种需要会变得日益迫切。从这个意义上来讲, 本项目通过安置房建设, 实现农村人居环境的改善, 是破解新时代社会主要矛盾的一个有效途径。

(5) 是实施乡村振兴战略的重要组成部分

党的十九大报告提出实施乡村振兴战略, 坚持农业农村优先发展, 按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求, 建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系,

加快推进农业农村现代化。2018年3月8日，总书记在参加十三届全国人大一次会议山东代表团审议时指出，要深刻认识实施乡村振兴战略的重要性和必要性，扎扎实实把乡村振兴战略实施好。“产业振兴、人才振兴、文化振兴、生态振兴、组织振兴”是总书记对实施乡村振兴战略目标和路径的明确指示。本项目的建设是实施乡村振兴战略，实现乡村生态振兴的重要组成部分。

综上所述，本项目的建设符合各级建设发展规划的要求，是其精神和发展原则的具体贯彻和落实，是一项实实在在的民生工程。

2、项目实施的公益性

（1）改善当地居民居住条件

本项目通过实施安置房建设，加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善人居环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

（2）符合城市总体规划

本项目的实施分别符合《济宁市城市总体规划（2014-2030年）》及《任城区城市总体规划（2010-2030）》的要求，符合城区总体发展布局。通过安置房建设工程，可以充分发挥该区域的自然环境优势，对于提高城市文化底蕴和城市整体功能，促进城区基础设施建设的步伐，对于改善人民的生活条件，树立城市对外良好形象，将起到积极的推动作用。

（3）对繁荣经济的影响

本项目建设所用的大部分建筑材料和部分设备将由本地区供应，这将给建材业带来发展机遇。扩大就业渠道，增加人民收入。

（4）对发展第三产业的影响

项目建设能够带动第三产业的发展，当地居民可从第三产业的消费中获取相当的收入，在第三产业的带动下，本地区的农业、餐饮等行业将会产生乘数效应。对拉动经济增长，培育新的经济增长点，促使济宁市经济快速、稳定的发展，加快全面建设小康社会的步伐，起到了积极作用。

（5）对节约及合理利用国家资源的影响

项目建设符合济宁市城市总体规划，既可节约土地又能合理地利用国家资源；既可扩大劳务市场，又能解决农村劳动力过剩问题，从而实现人力资源的合理配置；既可增加就业渠道，又能提高居民的生活水平和质量；既可保护环境又能繁荣经济。总之，项目建设符合国家可持续发展的战略。

（6）提高人民物质文化生活及社会福利的影响

项目建设可繁荣市场，可增加居民收入，可实现人力资源的合理配置，并可带动相关经济的发展，可培育新的经济增长点，可提高人民的物质文化水平。

项目建设生活服务设施配套齐全，功能合理，为居民创造了一个良好的健康、文明、安全、卫生的环境，对环境社会居

民的公共福利起到了积极促进作用。

(7) 对远景发展的影响

项目建设对济宁市城市总体规划具有积极地影响。一是有利于优化资源配置,调整产业结构,繁荣产业结构,繁荣经济,扩大再就业,提高人民的物质文化生活水平;二是有利于节约土地资源,积极构建节约型社会;三是有利于加快城市化进程和全面建设小康社会步伐。

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。2024年11月5日,项目进行了备案,备案号:2411-370811-04-01-144660。因此本项目建设投资合规。

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 214,203.49 万元，占总投资 68.17%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 100,000.00 万元，占总投资 31.83%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 314,203.49 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 314,203.49 万元，发行专项债券筹资 100,000.00 万元，占总投资 31.83%，本项目资本金 214,203.49 万元，占总投资 68.17%，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，合理考虑本项目的运营期收入，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。

（四）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 178,410.81 万元，融资本息合计 130,889.90 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.36，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。