

济宁高新区接庄街道三贾新村
城中村改造项目实施方案

项目单位：山东美达资产管理有限公司

财政部门：济宁高新技术产业开发区财政金融局

2026年9月

一、项目基本情况

（一）项目名称

济宁高新区接庄街道三贾新村城中村改造项目（以下简称“本项目”）。

（二）立项单位

本项目实施单位为山东美达资产管理有限公司，统一社会信用代码：913708003492037759，法定代表人：赵一凡，注册资本：60,000万人民币，经营范围：以自有资产投资；投资管理；投资咨询；房地产开发与经营；建筑工程；园林绿化工程；市政工程；室内外装饰装修设计与施工；对公共基础设施项目的投资、建设、管理、运营和维护；物业服务（以上凭资质经营）；苗木种植；农业技术服务。（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），山东美达资产管理有限公司实际控制人为济宁高新区国有资产管理办公室。

（三）项目规划审批

1. 2024年11月18日，济宁高新区接庄街道三贾新村城中村改造项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2411-370871-04-01-355078。

2. 2025年7月18日，济宁市住房和城乡建设局、济宁市发展和改革委员会、济宁市财政局《关于公布2025年全市保障性住房和城中村改造计划的通知》（济建房字〔2025〕5号）本项目已列入2025年全市保障性住房和城中村改造计划。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于济宁高新区孟子大道南侧、风雅路东侧、远香路西侧、鸿广路北侧区域范围，项目新建住房规划建设用地面积约 177.04 亩，总建筑面积约 369839.00 平方米，其中建设住宅建筑面积 260212.00 平方米（约 2392 套）、地下车库及储藏室建筑面积 96690.00 平方米、公共配套建筑面积 12937.00 平方米，同时配套建设小区内道路、管网、绿化等。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2024 年 12 月至 2027 年 12 月。目前已完成投资 60,000.00 万元，建设进度达 26.00%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- （1）项目建设规模、规划方案；
- （2）工程项目、辅助工程一览表；
- （3）工程设计方案、图纸及主要设备、材料表；
- （4）设备价格、运杂费率，当地材料预算价格；
- （5）同类型建设项目的投资资料；
- （6）有关规定，如对项目建设投资的要求、银行贷款利率等；
- （7）项目规划设计、施工图等设计资料；
- （8）当地施工水平及一般方式。

（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 231,312.59 万元，其中，项目单位自有资金 76,312.59 万元，已发行专项债券 58,700.00 万元，本期拟发行专项债券 26,200.00 万元，后续拟发行专项债券 70,100.00 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	231,312.59	100.00%	
一、资本金	76,312.59	32.99%	
（一）自有资金	76,312.59	32.99%	
（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）	155,000.00	67.01%	
（一）已发行专项债券	58,700.00	25.38%	
（二）本期拟发行专项债券	26,200.00	11.33%	
（三）后续拟发行专项债券	70,100.00	30.31%	
（四）银行融资			

3. 项目总投资、资本金到位情况

本项目总投资 231,312.59 万元，项目单位自有资金 76,312.59 万元，项目地方建设资金已落实到位。

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 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2024 年	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	265,913.17					44,885.12	637.47
经营活动支出	B	27,498.76					15,547.84	108.75
支付的各项税费	C	658.60					64.25	64.25
经营活动现金净流量	D=A-B-C	237,755.81					29,273.03	464.47
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	231,312.59	6,312.59	48,700.00	90,000.00	86,300.00		
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-231,312.59	-6,312.59	-48,700.00	-90,000.00	-86,300.00		
三、融资活动产生的现金	—							
资本金(自有资金)	H	76,312.59	6,312.59	30,000.00	20,000.00	20,000.00		
专项债券	I	155,000.00			70,000.00	66,300.00		
银行借款	J							
偿还债券本金	K	155,000.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	31,525.49					3,536.53	3,536.53
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	44,787.10	6,312.59	48,700.00	90,000.00	86,300.00	-3,536.53	-3,536.53
四、期初现金	P						-	25,736.50
期内现金变动	Q=D+G+O	51,230.32					25,736.50	-3,072.06
五、期末现金	R=P+Q						25,736.50	22,664.44

(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	2037 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	637.47	637.47	215,768.94	669.34	669.34	669.34	669.34	669.34
经营活动支出	B	108.75	108.75	11,053.77	114.18	114.18	114.18	114.18	114.18
支付的各项税费	C	64.25	64.25	64.25	67.47	67.47	67.47	67.47	67.47
经营活动现金净流量	D=A-B-C	464.47	464.47	204,650.92	487.69	487.69	487.69	487.69	487.69
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						18,700.00	70,000.00	66,300.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	3,536.53	3,536.53	3,536.53	3,536.53	3,536.53	3,536.53	2,404.50	828.75
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	-3,536.53	-3,536.53	-3,536.53	-3,536.53	-3,536.53	-22,236.53	-72,404.50	-67,128.75
四、期初现金	P	22,664.44	19,592.38	16,520.32	217,634.71	214,585.87	211,537.03	189,788.19	117,871.38
期内现金变动	Q=D+G+O	-3,072.06	-3,072.06	201,114.39	-3,048.84	-3,048.84	-21,748.84	-71,916.81	-66,641.06
五、期末现金	R=P+Q	19,592.38	16,520.32	217,634.71	214,585.87	211,537.03	189,788.19	117,871.38	51,230.32

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。

（二）应付本息情况

1. 专项债券

本项目 2025 年 10 月已发行专项债券 13,100.00 万元，期限 10 年，利率为 2.05%；2025 年 12 月已发行专项债券 5,600.00 万元，期限 10 年，利率为 2.08%；2026 年 1 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 10 年，利率为 1.92%；2026 年 5 月已发行专项债券 30,000.00 万元，期限 10 年，利率为 1.84%；本期拟发行专项债券 26,200.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 2.50%；后续拟发行专项债券 70,100.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 2.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。专项债券还本付息情况如下：

表 2 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	应付利息	还本付息合计
2025 年		18,700.00		18,700.00		
2026 年	18,700.00	70,000.00		88,700.00	1,132.03	1,132.03
2027 年	88,700.00	66,300.00		155,000.00	2,707.78	2,707.78
2028 年	155,000.00			155,000.00	3,536.53	3,536.53
2029 年	155,000.00			155,000.00	3,536.53	3,536.53
2030 年	155,000.00			155,000.00	3,536.53	3,536.53
2031 年	155,000.00			155,000.00	3,536.53	3,536.53
2032 年	155,000.00			155,000.00	3,536.53	3,536.53
2033 年	155,000.00			155,000.00	3,536.53	3,536.53
2034 年	155,000.00			155,000.00	3,536.53	3,536.53
2035 年	155,000.00		18,700.00	136,300.00	3,536.53	22,236.53
2036 年	136,300.00		70,000.00	66,300.00	2,404.50	72,404.50
2037 年	66,300.00		66,300.00		828.75	67,128.75
合计		155,000.00	155,000.00		35,365.30	190,365.30

（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 237,755.81 万元，融资本息合计 190,365.30 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.25。

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

1. 拆迁补偿工作风险

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

济宁高新区接庄街道三贾新村城中村改造项目，项目单位为山
东美达资产管理有限公司，本次拟申请专项债券 26,200.00 万元用
于项目建设。

（二）项目绩效目标

济宁高新区接庄街道三贾新村城中村改造项目总体绩效目标
为新建住房规划建设用地面积约 177.04 亩，总建筑面积约
369839.00 平方米，其中建设住宅建筑面积 260212.00 平方米（约
2392 套）、地下车库及储藏室建筑面积 96690.00 平方米、公共配套
建筑面积 12937.00 平方米，同时配套建设小区内道路、管网、绿化
等。本项目申请专项债 155,000.00 万元，专项债券发行利率控制在
合理区间，确保项目全生命周期融资成本最小化。本项目预期收入
主要来源于土地出让收益、公共配套出租收入，本项目可用于资金

平衡的项目的息前净现金流量能够覆盖融资本息，为实现债券还本付息打下坚实基础。

2026 年项目绩效目标为 100%完成年度建设计划，各项工程验收合格率达到 100%，力争达到优良标准，确保建筑结构与配套设施安全可靠。专项债券资金按规定用途、按工程进度及时拨付到位，资金使用无重大违规问题。

（三）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）重大战略和规划层面

本项目符合国家新型城镇化战略要求，有助于推动城乡融合发展，促进人口和土地资源的优化配置，提升城市综合承载力。

作为淮海经济区的中心城市，本项目有助于加强区域间互联互通，促进区域协调发展，提升区域整体竞争力。

济宁市制定的新型城镇化规划明确提出要优化城镇空间布局，提升城市功能品质。城中村改造作为城市更新的重要内容，对于实现这一目标具有重要意义。

（2）经济社会发展层面

城中村改造项目能够带动建筑业、装修业、物业服务业等相关产业的发展，促进经济增长和就业。同时，改造后的区域还能吸引更多的投资和消费，为城市经济发展注入新的活力。

城中村改造有助于改善城市面貌，提升城市形象，增强城市的吸引力和竞争力。这对于吸引人才、资金等要素流入，推动城市经

济社会发展具有重要意义。

城中村改造能够改善居民的居住条件和生活环境，提升居民的生活质量和幸福感。同时，通过完善基础设施和公共服务设施，还能提高城市的宜居性和宜业性。

（3）项目需求层面

城中村居民普遍面临居住环境差、基础设施不完善等问题。通过改造，可以改善居民的居住条件，提升生活品质，满足居民对美好生活的向往。

城中村改造有助于完善城市功能布局，优化土地资源配置。通过引入商业、文化、教育等配套设施，可以提升区域功能和品质，满足城市发展的多元化需求。

城中村改造有助于加强社会治理，提升城市管理水平。通过改善社区环境、完善基层治理体系等措施，可以增强社区凝聚力和居民归属感，促进社会稳定和谐。

（4）单位履职尽责层面

建设单位贯彻执行国家、省、市有关住房和城乡建设与管理工作的法律法规、方针、政策；负责辖区内城中村改造的申报工作和业务指导工作。

本项目的实施不仅能改善群众的居住条件，兼顾完善城市功能、改善城市环境。同时，还会改善区域投资环境，提升土地本身价值以及开发价值，从而吸引投资，创造就业机会和培育高素质人才，促进地方经济的多元化和协调发展。

2. 项目实施的公益性

（1）促进经济增长

城中村改造项目通常涉及大规模的基础设施建设、房屋拆迁与重建等，这些活动直接带动了建筑业、装修业、材料供应等相关产业的发展，为区域经济增长提供了动力。随着改造项目的推进，周边地区的商业、服务业等也会得到相应的发展，如新增的商铺、餐饮、娱乐设施等，进一步促进了区域经济的繁荣。

（2）提升土地利用效率

城中村改造通过重新规划和布局，提高了土地资源的利用效率。改造后的土地可以用于建设更现代化的住宅、商业设施、公共设施等，为区域经济的持续发展提供了空间支持。

（3）优化产业结构

城中村改造有助于推动区域产业结构的优化升级。通过引入新兴产业、淘汰落后产能，促进区域经济向高端化、智能化、绿色化方向发展。

（4）增加就业机会

城中村改造项目在建设和运营过程中会创造大量的就业机会，包括建筑工人、设计师、销售人员、物业管理人員等，有助于缓解区域就业压力。

（5）改善投资环境

改造后的城中村环境更加优美、设施更加完善，吸引了更多的投资者关注。良好的投资环境有助于吸引更多的资金流入，推动区

域经济的进一步发展。

3. 项目实施的收益性

本项目经济效益指标来自于可行性研究报告，预期收入主要来源于土地出让收益、公共配套出租收入，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量能够覆盖融资本息，因此该项目实施的收益性可观。

4. 项目投资建设合规性

本项目前期经过了集体决策，并进行了可行性论证和研究。

本项目的实施计划基本完整、可行、合理，具备明确的项目范围和项目内容，具备明确的项目组织及分工。

5. 项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目总投资 231,312.59 万元，综合考虑各方情况，确定该项目申请专项债 155,000.00 万元，项目资本金为 76,312.59 万元，资金来源渠道及筹措程序合规。除项目自有资金外，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

本项目预测土地收益数据时，本着土地用途性质一致、地块相邻的原则，参考目前周边地价估算，计算出让时的土地价格。

按照相关法律法规等文件规定，根据腾空拟出让土地的性质，扣除集体土地社保费、农业土地开发基金、廉租房保证金、水利建设资金、教育资金等政策性基金。

8. 债券资金需求合理性

本项目总投资共计 231,312.59 万元，项目资本金为 76,312.59 万元，该项目资金缺口为 155,000.00 万元，根据本项目的投资需求，拟申请政府专项债券 155,000.00 万元，债券期限为 10 年。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

房地产投资的成功在很大程度上依赖于对风险的认识和管理。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。项目控制风险的方式包括三项措施：

(1) 通过加快进度来回避风险

首先，开发经营周期越长，项目建成以后的经济形势就越难预测。其次，开发经营周期越长，项目建成以后的政策形势也越难预测。所以回避房地产开发经营风险的办法是加快完成开发项目。项目建议采取提高项目前期的速度、利用法律手段，来保证工作的顺利进行、采用招投标的办法和建设单位签订具有法律效力的承包合同，以保证资金的充分供应，与建筑材料等物资供应商签订施工材料供应合同。这样可避免主要因素的影响。

(2) 通过市场调查来降低风险

项目通过周密的房地产市场调查，获得了尽可能多的信息。获得的有关投资环境和投资项目的市场信息越多，公司决策层作出的

决策就越精确，从而能进行正确的科学的决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的方式选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好地控制项目投资过程中的风险。

（3）通过加强管理来回避风险

良好的项目管理是重要的保证。从投资开发来看，项目全过程的投资、进度和质量是重点。建议公司聘请有经验的房地产专家进行指导和培训，这样就可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

10. 绩效目标合理性

国家发改委发布的《产业结构调整指导目录》（2011 年本，2013 年修正），将第三十七项其他服务业第 1 条“保障性住房建设与管理”列为鼓励发展的建设项目。该项目绩效目标符合国家政策发展的要求，绩效指标明确合理、细化量化，可衡量；指标值合理，可考核。

（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 237,755.81 万元，融资本息合计为 190,365.30 万元，项目本息覆盖倍数为 1.25，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。