

天桥区成大社区城中村改造安置地块 项目实施方案

财政部门：天桥区财政局

立项主体：济南天桥城市发展有限公司

编制时间：2022年5月



一、项目基本情况

（一）项目名称

成大社区城中村改造安置地块项目

（二）项目单位

济南天桥城市发展有限公司是本项目的立项主体,济南天桥城市发展有限公司为济南市天桥区发展和改革局的全资子公司,公司成立于2020年8月,注册资金2亿元,法人代表李敏杰。公司主要经营范围包括,一般项目:城市更新建设与综合开发;土地整理、熟化和开发经营;教育、卫生基础设施建设、公用工程;环保项目建设、运营与管理;政府授权国有资产的管理;以自有资金对外投资;区域综合开发;棚户区(城中村)改造开发;城市老旧小区改造;房地产开发与经营(含安居房、共有产权房、公租房类保障性住房);物业管理;建筑装饰装修工程;市政公用工程;工程项目管理咨询;园林绿化服务;国内广告业务;房屋租赁(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

2020年8月17日,该项目取得了在线审批监管平台出具的《山东省建设项目备案证明》(项目代码:2020-370105-47-03-084826);

2021年1月4日,济南市生态环境局天桥分局出具《关于成大社区城中村改造安置地块项目环境影响评价有关情况的说明》,提出项目不需要进行建设项目环境影响评价;

2021年2月26日,项目取得《不动产权证书》(鲁(2021)济南市不动产权第0042526号)

2021年3月5号,该项目取得了济南市自然资源和规划局出

具的《建设用地规划许可证》（证号：地字第 370105202100080）；

2021 年 4 月 1 日，该项目取得了济南市自然资源和规划局出具的《建设工程设计方案规划审查意见函》（编号：审字【2021】-05-0023 号）；

2021 年 4 月 10 日，济南市住房和城乡建设局、济南市发展和改革委员会、济南市财政局、济南市自然资源和规划局发布《关于公布济南市 2021 年省级棚户区改造计划项目清单的通知》（济建发【2021】5 号），项目列于其中。

2021 年 4 月 21 日，该项目取得了济南市自然资源和规划局出具的《建设工程规划许可证》（证号：建字第 370105202100145 号）；

2021 年 7 月 5 日，该项目取得了济南市天桥区行政审批服务局出具的《建筑工程施工许可证》（编号：370105202107050101(2021313)）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目规划建设总用地面积 44571.38 平方米，规划总建筑面积 179016.52 平方米，其中地上建筑面积 125925.74 平方米，（包括住宅 120204.61 平方米，配套商业 1434.07 平方米，配套服务设施用房 4287.06 平方米），地下建筑面积 53090.78 平方米（地下储藏室 16350.87 平方米，地下车库及设备用房 36739.91 平方米）。

（五）项目建设期限

本项目建设期约 36 个月，预计工期为 2021 年 7 月至 2024 年 7 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

- （1）《建设项目投资估算编审规程》（CECA / GC1-2015）；
- （2）《山东省建设工程概算定额》（2018 年）；
- （3）《国家发改委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）；
- （4）《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10 号）；
- （5）《建设工程监理与相关服务收费管理规定》；

2. 估算总额

项目总投资 126,657.50 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

（1）项目投入一定资本金，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

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

（1）项目资本金 36,797.50 万元，资本金比例 29.05%；

（2）2022 年 1 月份已发行专项债 8000 万元，期限 7 年，利率 2.83%，本期拟发行地方政府专项债券 16100 万元，发行期限 7 年，利率按照 3.5%测算。

(3) 剩余 65760 万元由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决。出于风险谨慎原则考虑, 假设期限 10 年, 该部分融资成本暂按照 4.00%进行测算。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

1、腾空土地出让价格预测

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询济南公共资源交易中心网土地出让信息, 参照项目腾空地周边已出让的地块信息, 考虑不同地块的区位、容积率、用途等因素作适当修正后确定 2022 年土地出让单价为 1,025.00 万元。参考的地块信息如下:

地块编号	土地位置	宗地面积 (亩)	用途	出让年限(年)	成交价(万元)	单价(万元/亩)
2022TDGP 05R0031	天桥区板桥路以南, 红星美凯龙以北, 枫景园小区以西, 柳行头河以东	63.50	城镇住宅用地	70	65,146.00	1,025.92

本次土地价格增长率暂按照济南市 2019 年-2021 年 GDP 平均增速(6.37%)计算, 再分别考虑 100%、90%、80%的概率进行测算。具体测算如下:

(1) 土地价格增长率为 2018-2020 年 GDP 平均增速的 100%, 即 6.37%。

单位: 万元/亩

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
成大社区城中村改造安置地块项目	1,025.00	1,090.29	1,159.74	1,233.62	1,312.20	1,395.79	1,484.70	1,579.28

(2) 土地价格增长率为 2018-2020 年 GDP 平均增速的 90%, 即 5.73%。

单位: 万元/亩

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

成大社区城中村改造安置地块项目	1,025.00	1,083.73	1,145.83	1,211.49	1,280.91	1,354.31	1,431.91	1,513.96
-----------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

(3) 土地价格增长率为 2018-2020 年 GDP 平均增速的 80%，即 5.10%。

单位：万元/亩

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
成大社区城中村改造安置地块项目	1,025.00	1,077.28	1,132.22	1,189.96	1,250.65	1,314.43	1,381.47	1,451.92

2、土地出让收入预测

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地在 2029 年土地挂牌交易，项目涉及的土地预计 2029 年腾空 115.42 亩。根据对预测资料的审核，分别以济南市 2019-2021 年平均 GDP 增速（6.37%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，2029 年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况后，该项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：万元

项目	按 2018-2020 年平均 GDP 增速的 100%	按 2018-2020 年平均 GDP 增速的 90%	按 2018-2020 年平均 GDP 增速的 80%
成大社区城中村改造安置地块项目	156,382.62	151,482.11	146,827.70

3、项目收益预测

按土地出让政策规定，扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，该项目可用于资金平衡的土地收益如下：

①:项目收益预测（100%）

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	182,280.50
1	可出让土地面积	亩	115.42
2	预计土地单价	万元/亩	1,579.28
二	扣减项目合计	万元	25,897.88
1	农业土地开发资金	万元	138.50

序号	项目	单位	金额
2	国有土地收益基金	万元	9,114.03
3	廉租住房保障资金	万元	5,548.45
4	教育资金	万元	5,548.45
5	农田水利建设资金	万元	5,548.45
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	156,382.62

②:项目收益预测（90%）

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	174,741.26
1	可出让土地面积	亩	115.42
2	预计土地单价	万元/亩	1,513.96
二	扣减项目合计	万元	23,259.15
1	农业土地开发资金	万元	138.50
2	国有土地收益基金	万元	8,737.06
3	廉租住房保障资金	万元	4,794.53
4	教育资金	万元	4,794.53
5	农田水利建设资金	万元	4,794.53
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	151,482.11

③:项目收益预测（80%）

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	167,580.61
1	可出让土地面积	亩	115.42
2	预计土地单价	万元/亩	1,451.92
二	扣减项目合计	万元	20,752.91
1	农业土地开发资金	万元	138.50
2	国有土地收益基金	万元	8,379.03
3	廉租住房保障资金	万元	4,078.46
4	教育资金	万元	4,078.46
5	农田水利建设资金	万元	4,078.46
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	146,827.70

（二）运营成本预测

1、专项债券应付本息

根据发行计划，该项目 2022 年 1 月已发行专项债券 8,000.00 万元。债券票面利率为 2.83%，期限 7 年。债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金；该项目本次拟发行专项债券 16,100.00 万元。假设债券票面利率为 3.50%，期限 7 年。债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金，专项债券应付本息情况如下：

2022 年 1 月专项债券融资还本付息测算表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年度		8,000.00		8,000.00	2.83%		-
2023 年度	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2024 年度	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2025 年度	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2026 年度	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2027 年度	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2028 年度	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2029 年度	8,000.00		8,000.00		2.83%	226.40	8,226.40
合计		8,000.00	8,000.00			1,584.80	9,584.80

本次专项债券融资还本付息测算表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年度	-	16,100.00		16,100.00	3.50%		-
2023 年度	16,100.00	-		16,100.00	3.50%	563.50	563.50
2024 年度	16,100.00	-		16,100.00	3.50%	563.50	563.50
2025 年度	16,100.00			16,100.00	3.50%	563.50	563.50
2026 年度	16,100.00			16,100.00	3.50%	563.50	563.50
2027 年度	16,100.00			16,100.00	3.50%	563.50	563.50
2028 年度	16,100.00			16,100.00	3.50%	563.50	563.50
2029 年度	16,100.00		16,100.00	-	3.50%	563.50	16,663.50
合计	-	16,100.00	16,100.00			3,944.50	20,044.50

专项债券融资还本付息汇总表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2022 年度	-	24,100.00		24,100.00	-	-
2023 年度	24,100.00	-		24,100.00	789.90	789.90
2024 年度	24,100.00	-		24,100.00	789.90	789.90
2025 年度	24,100.00			24,100.00	789.90	789.90
2026 年度	24,100.00			24,100.00	789.90	789.90
2027 年度	24,100.00			24,100.00	789.90	789.90
2028 年度	24,100.00			24,100.00	789.90	789.90
2029 年度	24,100.00		24,100.00	-	789.90	24,889.90
合计	-	24,100.00	24,100.00		5,529.30	29,629.30

2、后续资金应付本息

按照资金筹集计划，后续资金 65,760.00 万元，由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 4.00%进行测算。还本付息测算表如下：

后续资金还本付息测算表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		65,760.00		65,760.00	4.00%	1,315.20	1,315.20
2023 年	65,760.00			65,760.00	4.00%	2,630.40	2,630.40
2024 年	65,760.00			65,760.00	4.00%	2,630.40	2,630.40
2025 年	65,760.00			65,760.00	4.00%	2,630.40	2,630.40
2026 年	65,760.00			65,760.00	4.00%	2,630.40	2,630.40
2027 年	65,760.00			65,760.00	4.00%	2,630.40	2,630.40
2028 年	65,760.00			65,760.00	4.00%	2,630.40	2,630.40
2029 年	65,760.00			65,760.00	4.00%	2,630.40	2,630.40
2030 年	65,760.00			65,760.00	4.00%	2,630.40	2,630.40
2031 年	65,760.00			65,760.00	4.00%	2,630.40	2,630.40
2032 年	65,760.00		65,760.00	-	4.00%	1,315.20	67,075.20

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
合计		65,760.00	65,760.00			26,304.00	92,064.00

(三) 项目收益与融资平衡情况

本次融资项目收入为土地出让收益。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。成大社区城中村改造安置地块项目 2029 年腾空 115.42 亩出让收益和用于偿还棚改专项债。根据项目收益与融资平衡分析，土地挂牌出让价格增长率按济南市 2019-2021 年 GDP 平均增速 6.37% 的 100.00%、90.00%、80.00% 比例计算时，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数情况如下：

1、按 2019-2021 年 GDP 平均增速 6.37% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的项目收益覆盖项目融资本息总额倍数：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年	89,860.00	1,315.20	1,315.20	
2023 年		3,420.30	3,420.30	
2024 年		3,420.30	3,420.30	
2025 年		3,420.30	3,420.30	
2026 年		3,420.30	3,420.30	
2027 年		3,420.30	3,420.30	
2028 年		3,420.30	3,420.30	
2029 年		3,420.30	27,520.30	156,382.62
2030 年		2,630.40	2,630.40	
2031 年		2,630.40	2,630.40	
2032 年		1,315.20	67,075.20	
合计	89,860.00	31,833.30	121,693.30	156,382.62
本息覆盖倍数				1.29

2、按 2019-2021 年 GDP 平均增速 6.37% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的项目收益覆盖项目融资本息总额倍数：

3、单位：万元

年度	借贷本息支付	项目收益
----	--------	------

	本金	利息	本息合计	
2022 年	89,860.00	1,315.20	1,315.20	
2023 年		3,420.30	3,420.30	
2024 年		3,420.30	3,420.30	
2025 年		3,420.30	3,420.30	
2026 年		3,420.30	3,420.30	
2027 年		3,420.30	3,420.30	
2028 年		3,420.30	3,420.30	
2029 年		3,420.30	27,520.30	151,482.11
2030 年		2,630.40	2,630.40	
2031 年		2,630.40	2,630.40	
2032 年		1,315.20	67,075.20	
合计	89,860.00	31,833.30	121,693.30	151,482.11
本息覆盖倍数	1.24			

3、按 2019-2021 年 GDP 平均增速 6.37%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下的项目收益覆盖项目融资本息总额倍数:

单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年	89,860.00	1,315.20	1,315.20	
2023 年		3,420.30	3,420.30	
2024 年		3,420.30	3,420.30	
2025 年		3,420.30	3,420.30	
2026 年		3,420.30	3,420.30	
2027 年		3,420.30	3,420.30	
2028 年		3,420.30	3,420.30	
2029 年		3,420.30	27,520.30	146,827.70
2030 年		2,630.40	2,630.40	
2031 年		2,630.40	2,630.40	
2032 年		1,315.20	67,075.20	
合计	89,860.00	31,833.30	121,693.30	146,827.70
本息覆盖倍数	1.21			

经上述测算，在满足假设条件的前提下，土地挂牌出让价格增长率按济南市 2019-2021 年 GDP 平均增速 6.37% 的 100%、90%、80% 比例计算时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，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

施工扰民风险：本项目施工中可能会出现一些施工扰民的事件，但是经针对性治理后，引起较大矛盾的可能性较低。为确保施工现场周围的单位、居民有一个良好的工作、学习和生活环境，在施工过程中也将严格执行相应的扰民施工措施。

安全风险：施工单位将尽可能提供安全施工环境，倡导安全施工意识与技术，尽可能把安全事故发生率降到最低。

（二）与项目收益相关的风险

1. 资金风险

资金来源中断或供应不足，导致融资成本提高，给建设造成的损失。

2. 上游行业波动风险

建筑施工行业与国民经济众多行业相关，特别是对上游建材等行业由较大的依赖性，这些行业的产品质量、产品价格、产品更新的周期等均影响到本行业的发展。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

成大社区城中村改造安置地块项目，项目主体为济南天桥城市发展有限公司，本次拟申请专项债券 1.61 亿元，年限为 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

该项目的建设符合《济南市城市总体规划（2011-2020）》的规划要求，是落实山东省推进城镇更新、济南市加快推进城中村改造细则等政策的重要举措。该项目建设将加快济南市旧城区的改造和完善，通过腾退拆迁城中村、危旧房，完善基础设施，可以改善和提升老城整体环境，提升城市综合服务功能，对促进区域城镇现代化建设具有重要意义，可见该项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

城中村建筑物房屋结构简单，建筑密度较大，房屋使用年限较长，质量较差，基础实施简陋。片区内居民多为中低收入者，对城

中村改造的呼声日益激烈。实施城中村改造，是保障和改善民生的重大举措，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善居住环境，共享改革成果，是党和政府爱民护民的重要措施。

3、项目实施的收益性

项目建成投入运营后，有明确的收益来源：安置房销售收入，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目建设投资合规性

项目已编制完成可行性研究报告，已获取山东省建设项目备案证明。

5、项目成熟度

该项目已取得立项批复、《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》、《关于成大社区城中村改造安置地块项目环境影响评价有关情况的说明》、《建筑工程施工许可证》等。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为自筹资金、专项债资金。项目按照计划正在有序进展中。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入来源及成本都参考可研报告进行披露，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及应对措施

项目整体偿债能力强，主要偿债来源为多余安置房销售收入，可完整覆盖本期专项债项目申请资金。

10、绩效目标合理性

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 156,382.62 万元，融资本息合计为 121,693.30 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.29 倍，符合专项债发行要求，绩效目标合理。

（三）评估结论

项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建成后能进一步优化配置土地资源，促进土地的合理利用；同时可以起到改善民生和改善区域城市面貌的作用。总的来说，本项目绩效目标指向明确，项目绩效可实现性较强，资金投入风险基本可控。