

章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期
东姚、西姚、孟家窝村安置房项目

专项债券项目实施方案

财政部门：济南市章丘区财政局

主管单位：济南章丘控股集团有限公司

实施单位：济南章丘惠润建设投资有限公司

编制时间：2022 年 6 月

目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目单位	1
(三) 项目规划审批	1
(四) 项目规模与主要建设内容	1
(五) 项目建设期限	3
二、项目投资估算及资金筹措方案	3
(一) 投资估算	3
(二) 资金筹措方案	5
三、项目预期收益与融资平衡情况	5
(一) 项目预期收益	5
2、土地出让收入预测	6
(二) 融资成本测算	8
(三) 项目收益与融资平衡情况	13
四、事前项目绩效评估报告	14
(一) 项目概况	15
(二) 评估内容	15
(三) 评估结论	18

一、项目基本情况

（一）项目名称

章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目

（二）项目单位

本项目的项目单位为济南章丘惠润建设投资有限公司，统一社会信用代码：91370181MA3QFRM79T，类型：其他有限责任公司，注册资本：5882万元人民币，股东为济南市章丘区政府项目资金服务中心、济南章丘控股集团有限公司、、山东省章控泰众城市建设发展有限公司，住所：山东省济南市章丘区双山街道民泰路49号六楼605，法定代表人：杨殿学，经营范围：对城乡基础设施、新农村、小城镇建设项目进行投资、建设（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；从事政府授权范围内的项目筹建和建设任务；受自然资源局委托，负责建设项目增减挂钩土地的整理、熟化和收储工作；房地产开发；房屋租赁以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和无需经营许可的项目。（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）。登记状态：在营（开业）企业。

（三）项目规划审批

1. 2018年11月22日，济南市章丘区发展和改革委员会作出《关于章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司新建章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房建设项目

的批复》，同意新建章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目。

2019年8月30日，济南市章丘区行政审批服务局作出《关于同意章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房建设项目追加投资的意见》，同意对项目追加投资。

2019年12月3日，济南市章丘区行政审批服务局作出《关于同意章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目东姚、西姚、孟家窝村安置房项目变更建设单位及项目名称的意见》，同意该项目建设单位由“章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司”变更为“济南章丘惠润建设投资有限公司”；项目名称变更为“章丘区圣井街道办事处东姚、西姚、孟家窝村改善农村人居环境项目”。

2022年1月17日，济南市章丘区行政审批服务局作出《关于同意章丘区圣井街道办事处东姚、西姚、孟家窝村改善农村人居环境项目变更项目名称的意见》，同意将项目名称变更为章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目。

2. 2019年9月19日，济南市生态环境局章丘分局作出《关于章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房建设项目环境影响报告表的批复》（章环报告表[2019]254号），原则同意环境影响报告表的总体评价结论和拟采取的环境保护措施。

3. 2021年6月16日，章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目取得《建设用地规划许可证》

(地字第370181202100045号)，用地面积149546平方米。

4. 2021年7月20日，章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目取得《建设工程规划许可证》(建字第370181202100087号)。2021年8月12日，章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目取得《建设工程规划许可证》(建字第370181202100104号)。

5. 2019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印发《关于公布2019年第一批棚户区改造计划的通知》(济建发[2019]5号)，圣井街道办事处改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村项目列入2019年第一批棚户区改造项目清单。

(四) 项目规模与主要建设内容

本项目位于圣井街道办事处东姚社区以南，S244路以西。占地153300平方米(合229.95亩)，总建筑面积444666平方米，其中地上建筑面积306666平方米(包括住宅建筑面积285666平方米，配套公建建筑面积21000平方米)；地下建筑面积138000平方米(包括地下储藏室面积47000平方米，其他地下建筑面积91000平方米)。

(五) 项目建设期限

本项目于2018年12月份开工建设，预计2022年10月完工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

1. 编制依据

- (1) 国家现行的有关法规 and 规定；
- (2) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- (3) 山东省建筑工程综合定额；
- (4) 山东省安装工程综合定额；
- (5) 《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- (6) 济南市章丘区材料预算价格；
- (7) 现行投资估算的有关规定。

2. 估算说明

(1) 拆迁补偿费用：根据片区有关资料及项目单位提供数据，按照实际价格进行计算。

(2) 建安工程费：包括建筑工程费、水电暖及智能化系统购置、安装工程等一些设备的购置安装费用。

(3) 室外工程费：包括道路、广场工程、绿化工程、管沟、围墙、景观等其他工程、渣土清运费等费用。

(4) 工程建设其他费用：包括项目在开发中所负担的地方政府、部门征收的费用。

3. 根据立项批复及本项目资金筹措方案，估算总投资 191,804.69 万元，明细如下：

项目总投资估算表（单位：万元）

序号	费用类别	金额
一	工程费用	111,148.83
二	工程建设其他费用	56,445.23
三	基本预备费	8,980.61
四	拆迁费用	12,018.27
五	建设期利息	3,211.75
估算合计		191,804.69

（二）资金筹措方案

章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目总投资额191,804.69万元，其中：项目资本金42,304.69万元，占总投资的比例为22.06%；已发行政府专项债73,000.00万元，已有银行借款39,500.00万元，本次发行政府专项债7,000.00万元，后续30,000.00万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，该部分融资成本暂按照4.0%进行测算。

注：预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。

三、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目预期收益

1、项目腾空地出让收入

（1）腾空地出让价格预测

参照项目腾空地（经十东路以南、绣源西街以西、危山风景区以东）周边已出让的地块信息（圣井街道办事处世纪大道以南，大雷村、毕家坡村及经十东路以北，圣井南罗村），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2021年土地出让单价为300.00万元。该项目建成后预计可腾空土地900.00亩，其中500.00亩优先用于偿还本次融资本息。

土地价格增长率按照济南市近三年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土地价格增长率为近三年GDP平均增速的100%，即6.37%

单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目	300.00	319.11	339.44	361.06	384.06	408.52	434.54	462.22

②土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 90%，即 5.73%

单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目	300.00	317.20	335.39	354.62	374.95	396.45	419.18	443.21

③土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 80%，即 5.10%

单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目	300.00	315.29	331.36	348.25	366.00	384.65	404.25	424.85

(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分别于2026年出让300亩，2028年出让200亩。项目涉及的土地全部于一年内出售完毕。土地出让收入用于偿还政府专项债本金及利息。根据对预测资料的审

核，分别以济南市近三年平均GDP增速（6.37%）的100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，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下，章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：万元

项目	接近三年平均GDP增速的 100%	接近三年平均GDP增速的 90%	接近三年平均GDP增速的 80%
章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目	197,128.07	192,303.12	187,615.32

（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	215,000.00
1	可出让土地面积	亩	500.00
2	预计土地单价	万元/亩	430.00
二	扣减项目合计	万元	17,871.93
1	农业土地开发资金	万元	233.33
2	国有土地收益基金	万元	10,750.00
3	廉租住房保障资金	万元	2,296.20
4	教育资金	万元	2,296.20
5	农田水利建设资金	万元	2,296.20
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	197,128.07

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	207,577.00
1	可出让土地面积	亩	500.00
2	预计土地单价	万元/亩	415.15
二	扣减项目合计	万元	15,273.88
1	农业土地开发资金	万元	233.33
2	国有土地收益基金	万元	10,378.85
3	廉租住房保障资金	万元	1,553.90
4	教育资金	万元	1,553.90
5	农田水利建设资金	万元	1,553.90
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	192,303.12

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	200,365.00
1	可出让土地面积	亩	500.00
2	预计土地单价	万元/亩	400.73
二	扣减项目合计	万元	12,749.68
1	农业土地开发资金	万元	233.33
2	国有土地收益基金	万元	10,018.25
3	廉租住房保障资金	万元	832.70
4	教育资金	万元	832.70
5	农田水利建设资金	万元	832.70
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	187,615.32

2、商业收入

根据可行性研究报告，商业收入来源于圣井街道东姚西姚孟家阿村城市更新项目住宅销售收入、住宅物业租赁收入、商业销售收入、商业租赁收入、广告牌收入。具体测算如下：

（1）停车位出售收入

城市更新住宅范围内，规划设计8栋6层，9栋8层的住宅楼，住宅总建筑面积45876.00 m²，可出售住宅建筑面积38995 m²。根据可行性研究报告，综合考虑市场行情后定价8000元/m²，2025年-2029年分别按10%、15%、20%、30%、25%比例出售。

（2）住宅物业租赁收入

根据可行性研究报告，综合考虑市场行情后定价1.2元/m²·月，全年为12个月，物业服务面积与住宅销售面积同步。

（3）商业销售收入

本项目着力打造商业先行示范区，建设政金商服用一体化，定位绿色生态、产业振兴的“东强”典范。商业先行示范区建成后主要容纳餐饮、大型购物超市、小商品销售、大学生自助创业实习基地、文化用品销售与经营等。总商业建筑面积为334479.84 m²，规划设计9栋4层（局部三层）的建筑单体。其中可出售商业建筑面积267583.87 m²。

经调研，综合考虑市场行情后定价8500元/m²，每2年增加1000元，按照2025年-2029年分别8%、15%、20%、15%、15%的比例出售。

（4）商业租赁收入

城市更新商场范围内，每年可租赁商业建筑面积为出售后剩余的商业建筑面积。综合考虑市场行情后定价租赁费加物业费按照937.00元/m²·年，按照2025年~2028年按70%的比例出租，2029年-2031年按80%的比例出租。

（5）广告收入

根据可行性研究报告，本片区较大，预估每年广告费收入150.00

万元。

（6）相关成本

本项目预计后期年人工成本为 150.00 万元。

（7）相关税费

根据国家相关税收政策，土地增值税按照收入的3%，企业所得税按25%，房产税按12%。

营业收入扣除营业成本及税金后的50%净收益用于偿还前期已有银行借款本金及利息。净收益具体明细如下：

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
住宅销售	3,119.60	4,679.40	6,239.20	9,358.80	7,799.00	31,196.00
住宅物业	5.62	14.04	25.27	42.11	56.15	143.19
商业销售收入	18,195.70	34,116.94	50,840.93	38,130.70	42,144.46	183,428.73
商业租赁收入	4,387.71	4,387.71	4,387.71	4,387.71	5,014.52	22,565.36
广告收入	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	750.00
总收入	25,858.63	43,348.09	61,643.11	52,069.32	55,164.13	238,083.28
总成本	7,419.04	12,184.73	17,169.87	14,560.64	15,441.30	66,775.58
净收益	18,439.59	31,163.36	44,473.24	37,508.68	39,722.83	171,307.70
用于本次平衡的 净收益（50%）	9,219.80	15,581.68	22,236.62	18,754.34	19,861.42	85,653.85

（二）融资成本测算

1、专项债券应付本息

该项目2021年4月已发行专项债债券40,000.00万元，债券票面利率为3.27%，如在第5年偿还本金及利息，债券存续期按年支付利息，

债券到期一次偿还本金,利息共计6,540.00万元,本息合计46,540.00

万元,专项债券应付本息情况如下:

2021年4月已发行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
2021 年度		40,000.00		40,000.00	3.27%		
2022 年度	40,000.00			40,000.00	3.27%	1,308.00	1,308.00
2023 年度	40,000.00			40,000.00	3.27%	1,308.00	1,308.00
2024 年度	40,000.00			40,000.00	3.27%	1,308.00	1,308.00
2025 年度	40,000.00			40,000.00	3.27%	1,308.00	1,308.00
2026 年度			40,000.00		3.27%	1,308.00	41,308.00
合计		40,000.00	40,000.00			6,540.00	46,540.00

该项目2021年9月已发行专项债券20,000.00万元,债券票面利率为3.10%,如在第5年偿还本金及利息,债券存续期按年支付利息,债券到期一次偿还本金,利息共计4,340.00万元,本息合计24,340.00万元,专项债券应付本息情况如下:

2021年9月已发行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
2021 年度		20,000.00		20,000.00	3.10%		0.00
2022 年度	20,000.00			20,000.00	3.10%	620.00	620.00
2023 年度	20,000.00			20,000.00	3.10%	620.00	620.00
2024 年度	20,000.00			20,000.00	3.10%	620.00	620.00
2025 年度	20,000.00			20,000.00	3.10%	620.00	620.00
2026 年度	20,000.00			20,000.00	3.10%	620.00	620.00
2027 年度	20,000.00			20,000.00	3.10%	620.00	620.00
2028 年度			20,000.00		3.10%	620.00	20,620.00
合计		20,000.00	20,000.00			4,340.00	24,340.00

该项目2022年1月发行专项债券13,000.00万元。假设债券票面利率为2.83%，期限7年。如在第7年偿还本金及利息，债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金，利息共计2,575.30万元，本息合计15,575.30万元，专项债券应付本息情况如下：

2022年1月已发行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		13,000.00		13,000.00	2.83%		
2023 年度	13,000.00			13,000.00	2.83%	367.90	367.90
2024 年度	13,000.00			13,000.00	2.83%	367.90	367.90
2025 年度	13,000.00			13,000.00	2.83%	367.90	367.90
2026 年度	13,000.00			13,000.00	2.83%	367.90	367.90
2027 年度	13,000.00			13,000.00	2.83%	367.90	367.90
2028 年度	13,000.00			13,000.00	2.83%	367.90	367.90
2029 年度	13,000.00		13000.00		2.83%	367.90	13,367.90
合计		13,000.00	13,000.00			2,575.30	15,575.30

本次拟发行专项债券7,000.00万元。假设债券票面利率为3.50%，期限7年。如在第7年偿还本金及利息，债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金，利息共计1,715.00万元，本息合计8,715.00万元，专项债券应付本息情况如下：

本次拟发行专项债券融资合计还本付息测算表（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	0.00	7,000.00		7,000.00	3.50%		0.00
2023 年度	7,000.00			7,000.00	3.50%	245.00	245.00
2024 年度	7,000.00			7,000.00	3.50%	245.00	245.00
2025 年度	7,000.00			7,000.00	3.50%	245.00	245.00

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
2026 年度	7,000.00			7,000.00	3.50%	245.00	245.00
2027 年度	7,000.00			7,000.00	3.50%	245.00	245.00
2028 年度	7,000.00		0.00	7,000.00	3.50%	245.00	245.00
2029 年度	7,000.00		7,000.00	0.00	3.50%	245.00	7,245.00
合计		7,000.00	7,000.00			1,715.00	8,715.00

后续自筹资金30,000.00万元，出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照4.0%进行测算，资金充裕时偿还本金，测算明细如下：

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	0.00	30,000.00		30,000.00	4.00%		0.00
2023 年度	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2024 年度	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2025 年度	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2026 年度	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2027 年度	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2028 年度	30,000.00		30,000.00	0.00	4.00%	1,200.00	31,200.00
合计		30,000.00	30,000.00			7,200.00	37,200.00

2、银行借款应付本息

本项目已有银行借款39,500.00万元，利率为6.50%，测算明细如下：

已有银行借款还本付息测算表（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		39,500.00		39,500.00	6.50%	1,283.75	1,283.75
2023 年度	39,500.00			39,500.00	6.50%	2,567.50	2,567.50
2024 年度	39,500.00			39,500.00	6.50%	2,567.50	2,567.50
2025 年度	39,500.00			39,500.00	6.50%	2,567.50	2,567.50

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
2026 年度	39,500.00			39,500.00	6.50%	2,567.50	2,567.50
2027 年度	39,500.00			39,500.00	6.50%	2,567.50	2,567.50
2028 年度	39,500.00			39,500.00	6.50%	2,567.50	2,567.50
2029 年度	39,500.00		39,500.00		6.50%	1,283.75	40,783.75
合计		39,500.00	39,500.00			17,972.50	57,472.50

(三) 项目收益与融资平衡情况

章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目接近三年GDP目标增速6.37%的100%、90%、80%比例计算土地价格的生长的情况下,腾空土地收益覆盖本次政府专项债融资本息总额倍数,项目产业(商铺及住宅)收益覆盖前期已有银行借款融资本息总额倍。具体倍数如下:

金额单位: 万元

项目	作为专项债还本付息来源的腾空土地收益(接近三年平均GDP 增速的比例)			作为银行借款还本付息来源的项目产业(商铺及住宅)收益
	100.00%	90.00%	80.00%	
章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目	197,128.07	192,303.12	187,615.32	85,653.85
融资本息	132,370.30	132,370.30	132,370.30	57,472.50
覆盖倍数	1.49	1.45	1.42	1.49

经上述测算，在满足假设条件的前提下，债券在第七年偿还，并在土地挂牌出让价格增长率按济南市近三年年 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及项目产业（商铺及住宅）出售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、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目实施单位为济南章丘惠润建设投资有限公司，本次拟申请专项债券 7,000.00 万元用于章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目建设，年限为 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

“城中村”具有农村和城市双重特征，是城市化进程中的历史产物。随着城市化进程的加快，城市人口数量的增加，城市人均建设用地将越来越紧张。对原有的城中村进行改造开发，不仅能够推动城市保障性安居工程建设，改善城市中低收入家庭的住房条件，还可以使用好部分城市存量建设用地，这也将为提高城市住房的有效供给、促进房地产业的健康发展产生积极的作用。

2、项目实施的公益性

实施章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目，将各棚户区居民迁入设施配套完善的安置

区内，使乡镇整建制城镇化，引导人口向城镇集中，对于加快产业聚集，促进广大农民思想观念、文明素质、居住方式、生活方式、生活质量的根本性转变具有重要的意义。

3、项目实施的收益性

章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目建成后预计可腾空土地900亩，其中500亩优先用于偿本次还融资本息。经测算，在土地挂牌出让价格增长率按济南市近三年年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。

4、项目投资合规性

章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目已由中德华建（北京）国际工程技术有限公司编制项目申请报告并经济南市章丘区发展和改革局核准通过。

5、项目成熟度

章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目手续完善成熟，由章丘区规划局、环境保护局及国土资源局审批通过，取得建设规划、环评、建设施工许可等手续。

6、项目资金来源和到位可行性

章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目总投资额 191,804.69 万元，其中，项目资本金 42,304.69 万元，占总投资的比例为 22.06%；已有融资 112,500.00 万元，本次发债 7,000.00 万元，后续 30,000.00 万元由项目单位自

筹或继续申请专项债券资金解决。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目参照腾空地周边已出让地块信息确定土地单价，按照土地出让政策规定，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，用于平衡债务融资本息。

8、债券资金需求合理性

章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目于2019年11月份开工建设，预计2022年10月完工。根据项目工程进度，2022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及应对措施

①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与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。

②社会稳定风险

征地拆迁补偿等社会风险主要存在于以下几方面：利益相关者的接受程度；补偿金额足额到位问题；是否存在违规占用、拆迁现象；临时占地的恢复问题；安置房源的数量和质量等。

风险控制措施：设计过程中设计单位详细调查沿线居民及企业拆迁数量；成立征地拆迁补偿机构；增加拆迁工作的透明度，倡导文明拆迁；加强监督管理，加强资金管理；确定合理的补偿标准，确定合理的土地、房屋征收补偿程序和方案，补偿资金及时到位；坚决杜绝出现强征强拆情况，加强与基层村组织的沟通交流。

10、绩效目标合理性

章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目计划安置居民 2525 户，项目工期 24 个月，总投资 191,804.69 万元。项目完工后可改家庭住房条件，预计腾空城市建设用地 900 亩。

（三）评估结论

章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目接近三年平均 GDP 增速的 80%收益 187,615.32 万元，项目债券本息合计 132,370.30 万元，本息覆盖倍数为 1.42，符合专项债发行要求；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。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后能改善农民生活环境，提高农民

生活质量。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控，项目予以支持。

