

圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张
家村安置房建设项目
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：济南章丘惠利建设投资有限公司

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	4
(五) 项目建设期限	4
二、项目投资估算及资金筹措方案	4
(一) 投资估算	4
(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
(二) 融资成本测算	9
(三) 项目收益与融资平衡情况	11
四、事前项目绩效评估报告	11
(一) 项目概况	11
(二) 评估内容	12
(三) 评估结论	15

一、项目基本情况

（一）项目名称

圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目

（二）项目单位

本项目的项目单位为济南章丘惠利建设投资开发有限公司。统一社会信用代码：91370181MA3QFRM60X，类型：其他有限责任公司，注册资本：5435万元人民币，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603，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8月1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圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目的批复》（章发改

投资（2018）48号），同意新建圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目。

2. 2019年3月26日，济南市章丘区发展和改革委员会作出《关于同意批准圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目追加投资的意见》，同意项目建设内容和项目总投资变更。

3. 2019年12月3日，济南市章丘区行政审批服务局作出《关于同意章丘区圣井街道办事处城边村改造项目睦里、梅家、张家村安置房建设项目变更建设单位及项目名称的意见》，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“济南章丘惠利建设投资有限公司”，项目名称变更为章丘区圣井街道办事处睦里、梅家、张家村改善农村人居环境项目。

4. 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睦里、梅家、张家村改善农村人居环境项目变更项目名称的意见》，同意将该项目的项目名称变更为“圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目”。

5. 2019年4月25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圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目环境影响报告表的批复》（章环报告表[2019]140号），从环境保护的角度同意该项目建设。

6. 2020年4月1日，圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目取得《建设用地规划许可证》（地字第

370181202000014号），用地面积92973平方米。2020年4月1日，圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目取得《建设用地规划许可证》（地字第370181202000013号），用地面积60869平方米。2020年4月13日，圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目取得《建设用地规划许可证》（地字第370181202000017号），用地面积9540平方米。2020年4月13日，圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目取得《建设用地规划许可证》（地字第370181202000018号），用地面积10061平方米。2021年3月5日，圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目取得《建设用地规划许可证》（地字第370181202100009号），用地面积4494平方米。

7. 2021年3月8日，圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目取得《建设工程规划许可证》（建字370181202100032号）。

8. 2021年5月24日，圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目取得《建筑工程施工许可证》（编号370181202105240101（2021050）），建设规模492108.72平方米。

9. 2019年4月10日，济南住房和城乡建设局、发展改革委、财政局、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二期睦里、梅家、张家村项目列入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

项目位于圣井街道办事处黄旗山一号路以东、经十东路以南、规划路以北。项目规划用地面积 175769.75 平方米（263.65 亩），规划总建筑面积 500405 平方米，其中地上建筑面积 329600 平方米，地下建筑面积 170805 平方米。

（五）项目建设期限

本项目于 2018 年 11 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）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- （3）《山东省建筑工程工程量清单计价办法》；
- （4）《山东省建筑工程概算定额》；
- （5）类似工程的建设投资指标；
- （6）建设单位提供的相关资料。

2. 估算说明

- （1）经估算，拆迁补偿费用 11,437.22 万元。
- （2）经估算，项目建筑工程费用 111,262.25 万元。其中包括：土建、绿化、道路等工程费用；
- （3）经估算，项目工程建设其他费用 62,416.83 万元；
- （4）基本预备费为 9,255.82 万元。

3. 根据立项批复及本项目资金筹措方案，估算总投资

195,596.12 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	111,262.25
二	工程建设其他费用	62,416.83
三	基本预备费	9,255.82
四	拆迁费用	11,437.22
五	建设期利息	1,224.00
估算合计		195,596.12

（二）资金筹措方案

本期拟申请专项债券资金5,000.00万元，前期已发行地方政府专项债券50,000.00 万元。剩余部分资金来源：项目资本金80,596.12万元，占总投资的比例为41.21%，后续60,000.00万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4.00%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、腾空土地出让价格预测

参照项目腾空地（经十东路以南、黄旗山一号路以东、界沟河以西）周边已出让的地块信息（圣井街道办事处经十东路以南，蓝海领航以东），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350.00万元。该项目建成后预计可腾空土地864.00亩，其中550.00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
圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目	350.00	372.30	396.02	421.25	448.08	476.62	506.98	539.27

(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
圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目	350.00	370.06	391.26	413.68	437.38	462.44	488.94	516.96

(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

圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目	350.00	367.85	386.61	406.33	427.05	448.83	471.72	495.78
----------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

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自债券发行第六年开始土地挂牌交易，项目涉及的土地全部于一年内出售完毕。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长，2028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，圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设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%
圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目	251,288.20	243,312.38	235,740.53

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
----	----	----	----

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	296,598.50
1	可出让土地面积	亩	550.00
2	预计土地单价	万元/亩	539.27
二	扣减项目合计	万元	45,310.30
1	农业土地开发资金	万元	256.66
2	国有土地收益基金	万元	14,829.93
3	廉租住房保障资金	万元	10,074.57
4	教育资金	万元	10,074.57
5	农田水利建设资金	万元	10,074.57
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	251,288.20

(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	284,328.00
1	可出让土地面积	亩	550.00
2	预计土地单价	万元/亩	516.96
二	扣减项目合计	万元	41,015.62
1	农业土地开发资金	万元	256.66
2	国有土地收益基金	万元	14,216.40
3	廉租住房保障资金	万元	8,847.52
4	教育资金	万元	8,847.52
5	农田水利建设资金	万元	8,847.52
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	243,312.38

(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	272,679.00
1	可出让土地面积	亩	550.00
2	预计土地单价	万元/亩	495.78
二	扣减项目合计	万元	36,938.47
1	农业土地开发资金	万元	256.66
2	国有土地收益基金	万元	13,633.95
3	廉租住房保障资金	万元	7,682.62

序号	项目	单位	金额
4	教育资金	万元	7,682.62
5	农田水利建设资金	万元	7,682.62
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	235,740.53

（二）融资成本测算

1、专项债券应付本息

（1）该项目2021年8月已发行专项债债券40,000.00万元，债券票面利率为3.06%，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8,568.00万元，本息合计48,568.00万元，专项债券应付本息情况如下：

2021年8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	0.00	40,000.00		40,000.00	3.06%		0.00
2022 年	40,000.00			40,000.00	3.06%	1,224.00	1,224.00
2023 年	40,000.00			40,000.00	3.06%	1,224.00	1,224.00
2024 年	40,000.00			40,000.00	3.06%	1,224.00	1,224.00
2025 年	40,000.00			40,000.00	3.06%	1,224.00	1,224.00
2026 年	40,000.00			40,000.00	3.06%	1,224.00	1,224.00
2027 年	40,000.00			40,000.00	3.06%	1,224.00	1,224.00
2028 年	40,000.00		40,000.00	0.00	3.06%	1,224.00	41,224.00
合计		40,000.00	40,000.00			8,568.00	48,568.00

（2）该项目2022年1月已发行专项债债券10,000.00万元，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1,981.00万元，本息合计11,981.00万元，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	0.00	10,000.00		10,000.00	2.83%		0.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	2.83%	283.00	283.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	2.83%	283.00	283.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	2.83%	283.00	283.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	2.83%	283.00	283.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	2.83%	283.00	283.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	2.83%	283.00	283.00
2029 年	10,000.00		10,000.00	0.00	2.83%	283.00	10,283.00
合计		10,000.00	10,000.00			1,981.00	11,981.00

（3）根据发行计划，该项目本次拟发行专项债券5,000.00万元。

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
1,225.00万元，本息合计6,225.00万元，专项债券应付本息情况如下：

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	0.00	5,000.00		5,000.00	3.50%		0.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00	175.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00	175.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00	175.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00	175.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00	175.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00	175.00
2029 年	5,000.00		5,000.00	0.00	3.50%	175.00	5,175.00
合计		5,000.00	5,000.00			1,225.00	6,225.00

(4) 后期拟自筹部分还本付息测算表

(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	0.00	60,000.00		60,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2023 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2024 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2025 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2026 年	60,000.00		0.00	60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2027 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2028 年	60,000.00		60,000.00	0.00	4.00%	2,400.00	62,400.00
合计		60,000.00	60,000.00			15,600.00	75,600.00

(三) 项目收益与融资平衡情况

圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目接近三年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的项目收益覆盖项目融资本息总额倍数:

金额单位: 万元

年度	接近三年平均 GDP 增速的比例			备注
	100.00%	90.00%	80.00%	
项目收益	251,288.20	243,312.38	235,740.53	
融资本息合计	142,374.00	142,374.00	142,374.00	
覆盖倍数	1.76	1.71	1.66	

四、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目实施单位为济南章丘惠利建设投资有限公司,本次拟申请专项债券 5,000.00 万元、拟自筹资金 60,000.00 万元用于圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目项目

建设。

（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

实施章丘区圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目，将各棚户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

圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目建成后预计可腾空土地864亩，其中550亩用于优先偿本次还融资本息。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、项目建设投资合规性

圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目已由北京华银科技集团有限公司编制项目申请报告并济南市章丘区发展和改革局核准通过。

5、项目成熟度

圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目手续完善成熟，由济南市章丘区规划局、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

圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目本期拟申请专项债券资金 5,000.00 万元，前期已发行地方政府专项债券 50,000.00 万元。剩余部分资金来源:资本金 80,596.12 万元，后续 60,000.00 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 4.00%进行测算。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设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

圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目于2018年11月份开工，计划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及管理水平的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

圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目计划安置居民 2286 户，项目工期 48 个月，总投资

195,596.12 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 864 亩。

（三）评估结论

圣井街道办事处城边村改造项目二期睦里、梅家、张家村安置房建设项目接近三年平均 GDP 增速的 80%收益 235,740.53 万元，项目债券本息合计 142,374.00 万元，本息覆盖倍数为 1.66，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。