

白云路以西区域棚改旧改安置房项目
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：章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司

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) 项目建设规模和主要建设内容	2
(五) 项目建设期限	2
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	3
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	4
(一) 项目预期收益	4
(二) 项目融资成本测算	7
(三) 项目收益与融资平衡情况	7
四、事前项目绩效评价报告	9
(一) 项目概况	9
(二) 评估内容	12
(三) 评估结论	15

一、项目基本情况

（一）项目名称

白云路以西区域棚改旧改安置房项目

（二）项目单位

本项目的项目单位为章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司。统一社会信用代码：91370181568121809D，类型：其他有限责任公司，注册资本：50000万元人民币，股东为济南章丘控股集团有限公司、济南市章丘区建设投资有限公司、济南章丘中惠基础设施投资管理中心（有限合伙）、山东省章控泰民城市建设发展有限公司、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龙泉大厦三楼西3038室，法定代表人：杨殿学，经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁；土地整治服务；工程管理服务；农村集体经济组织管理；政府采购代理服务；公共事业管理服务；建筑材料销售。（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）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。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《关于章丘市国有资产运营有限公司新建白云路以西区域棚改旧改安置房项目的批复》（章发改投资（2018）40号），同意章丘市国有资产运营

有限公司新建白云路以西区域棚改旧改安置房项目。2018年11月22日，济南市章丘区发展和改革委员会作出《关于同意白云路以西区域棚改旧改安置房项目变更建设单位的意见》，同意项目建设单位变更为章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司。

2. 2019年4月9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白云路以西区域棚改旧改安置房项目环境影响报告表的批复》（章环报告表[2019]112号），从环境保护角度同意该项目建设。

3. 2019年7月23日，白云路以西区域棚改旧改安置房项目取得《建设用地规划许可证》（地字第370181201900058号），用地面积33602平方米。2020年4月21日，白云路以西区域棚改旧改安置房项目取得《建设用地规划许可证》（地字第370181202000036号），用地面积35181平方米。2020年4月21日，白云路以西区域棚改旧改安置房项目取得《建设用地规划许可证》（地字第370181202000037号），用地面积92326平方米。2021年5月18日，白云路以西区域棚改旧改安置房项目取得《建设用地规划许可证》（地字第370181202100037号），用地面积25976平方米。

4. 2021年8月13日，白云路以西区域棚改旧改安置房项目取得《建设工程规划许可证》（建字第370181202100105号）。

5. 2022年3月11日，白云路以西区域棚改旧改安置房项目取得《建筑工程施工许可证》（编号370181202203110201（2022015）），建设规模542989.77平方米。

6. 2019年11月30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《关于公布济南市2020年省级棚户区改造计划项目清单（第一批）的通知》（济建发[2019]59号），明水街道旧村改造项目三期（白云路以西）列入2020年省级棚户区改造计划项目清单（第一批）。

7. 2020年6月12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《关于公布济南市2020年省级棚户区改造计划项目清单（第二批）的通知》（济建发[2020]30号），明水街道旧村改造项目三期（白云路以西）（追加）列入2020年省级棚户区改造计划项目清单（第二批）。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目主要建设内容：项目A区：位于章丘区石河街以西、秀水东街以东、唐王山路以北、规划路以南；B区：位于章丘区石河街以东、东石河社区以西、胶济铁路以北、铁道北路以南。该项目规划用地面积为211908.28 m²，项目总建筑面积827730 m²，地上建筑面积535760 m²（住宅建筑面积491160 m²，配套商业建筑面积34000 m²，幼儿园建筑面积10600 m²）；地下建筑面积291970 m²（地下车库220950 m²，地下储藏室71020 m²）。规划建设户数4910套。

（五）项目建设期限

本项目于2018年11月份开工建设，预计2023年4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和规定；
- （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）安装工程费：包括供水、供电、道路、绿化等一些基础工程费用。

（4）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。

（5）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410,514.66万元，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	287,737.36
二	工程建设其他费用	84,961.43
三	基本预备费	19,338.70
四	拆迁费用	14,075.17
五	建设期利息	4,402.00
估算合计		410,514.66

（二）资金筹措方案

白云路以西区域棚改旧改安置房项目总投资额 410,514.66 万元，其中，项目资本金 138,714.66 万元，占总投资的比例为 33.79%；前期已发行政府专项债券方式筹集 80,000.00 万元；本次发行政府专项债券方式筹集 11,800.00 万元；后续 180,000.00 万元由项目单位自筹解决或继续申请专项债券资金解决，出于风险谨慎原则考虑，其中 60,000.00 万元融资成本暂按照 4.00% 利率进行测算。

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（汇泉路以北、车站街以东、眼明泉以东、龙泉路以南）周边已出让的地块信息（汇泉路以北，明水办事处以西；汇泉路以北，绣水小学以东），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 500.00 万元。

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	2029 年
白云路以西 区域棚改旧 改安置房项 目	500.00	531.85	565.73	601.77	640.1	680.87	724.24	770.37	819.44

(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	2029 年
白云路以西 区域棚改旧 改安置房项 目	500.00	528.65	558.94	590.97	624.83	660.63	698.48	738.5	780.82

(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	2029 年
白云路以 西区域棚 改旧改安 置房项目	500.00	525.5	552.3	580.47	610.07	641.18	673.88	708.25	744.37

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值，债券发行后第六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，白云路以西区域棚改旧改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%
白云路以西区域棚改旧改安置房项目	292,553.94	280,443.34	268,948.34

（2）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	308,148.00
1	可出让土地面积	亩	400.00
2	预计土地单价	万元/亩	770.37
二	扣减项目合计	万元	15,594.07
1	农业土地开发资金	万元	186.66
2	国有土地收益基金	万元	15,407.40
3	廉租住房保障资金	万元	
4	教育资金	万元	-
5	农田水利建设资金	万元	-
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	292,553.94

②：项目收益预测（90%）

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	295,400.00
1	可出让土地面积	亩	400.00
2	预计土地单价	万元/亩	738.50
二	扣减项目合计	万元	14,956.67
1	农业土地开发资金	万元	186.66
2	国有土地收益基金	万元	14,770.00
3	廉租住房保障资金	万元	
4	教育资金	万元	-
5	农田水利建设资金	万元	-
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	280,443.34

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	283,300.00
1	可出让土地面积	亩	400.00
2	预计土地单价	万元/亩	708.25
二	扣减项目合计	万元	14,351.66
1	农业土地开发资金	万元	186.66
2	国有土地收益基金	万元	14,165.00
3	廉租住房保障资金	万元	
4	教育资金	万元	-
5	农田水利建设资金	万元	-
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	268,948.34

(二) 融资成本测算

根据发行计划,该项目已于前期发行专项债 60,000.00 万元,票面利率为 3.06%,期限 7 年。本次拟发行专项债券 20,000.00 万元。假设债券票面利率为 3.50%,期限 7 年。后期单位自筹资金 60,000.00 万元,出于风险谨慎原则考虑,该部分融资成本暂按 4.00%利率进行测算,在项目资金逐步充裕时开始偿贷款本金。应付本息情况如下:

2021年8月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		60,000.00		60,000.00	3.06%		
2022 年	60,000.00			60,000.00	3.06%	1,836.00	1,836.00
2023 年	60,000.00			60,000.00	3.06%	1,836.00	1,836.00
2024 年	60,000.00			60,000.00	3.06%	1,836.00	1,836.00
2025 年	60,000.00			60,000.00	3.06%	1,836.00	1,836.00
2026 年	60,000.00			60,000.00	3.06%	1,836.00	1,836.00
2027 年	60,000.00			60,000.00	3.06%	1,836.00	1,836.00
2028 年	60,000.00		60,000.00		3.06%	1,836.00	61,836.00
合计		60,000.00	60,000.00			12,852.00	72,852.00

2022年1月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		20,000.00		20,000.00	2.83%		
2023 年	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2029 年	20,000.00		20,000.00		2.83%	566.00	566.00
合计		20,000.00	20,000.00			3,962.00	23,962.00

本次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	11,800.00		11,800.00	3.50%		0.00
2023 年	11,800.00			11,800.00	3.50%	413.00	413.00
2024 年	11,800.00			11,800.00	3.50%	413.00	413.00
2025 年	11,800.00			11,800.00	3.50%	413.00	413.00

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	11,800.00			11,800.00	3.50%	413.00	413.00
2027 年	11,800.00			11,800.00	3.50%	413.00	413.00
2028 年	11,800.00			11,800.00	3.50%	413.00	413.00
2029 年	11,800.00		11,800.00	0.00	3.50%	413.00	12,213.00
合计		11,800.00	11,800.00			2,891.00	14,691.00

后续自筹资金部分还本付息测算表（金额单位：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		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			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		4.00%	2,400.00	2,400.00
合计		60,000.00	60,000.00			16,800.00	76,800.00

（三）项目收益与融资平衡情况

1. 白云路以西区域棚改旧改安置房项目接近三年GDP目标增速

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：

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年度		3,036.00	3,036.00	
2023 年度		5,215.00	5,215.00	
2024 年度		5,215.00	5,215.00	
2025 年度		5,215.00	5,215.00	
2026 年度		5,215.00	5,215.00	
2027 年度		5,215.00	5,215.00	

2028 年度	60,000.00	5,215.00	65,215.00	292,553.94
2029 年度	91,800.00	2,179.00	93,979.00	
合计	151,800.00	36,505.00	188,305.00	292,553.94
本息覆盖 倍数	1.55			

2. 白云路以西区域棚改旧改安置房项目接近三年 GDP 目标增速 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:

金额单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年度		3,036.00	3,036.00	
2023 年度		5,215.00	5,215.00	
2024 年度		5,215.00	5,215.00	
2025 年度		5,215.00	5,215.00	
2026 年度		5,215.00	5,215.00	
2027 年度		5,215.00	5,215.00	
2028 年度	60,000.00	5,215.00	65,215.00	280,443.34
2029 年度	91,800.00	2,179.00	93,979.00	
合计	151,800.00	36,505.00	188,305.00	280,443.34
本息覆盖 倍数	1.49			

3. 白云路以西区域棚改旧改安置房项目接近三年 GDP 目标增速 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:

金额单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年度		3,036.00	3,036.00	
2023 年度		5,215.00	5,215.00	
2024 年度		5,215.00	5,215.00	
2025 年度		5,215.00	5,215.00	

2026 年度		5,215.00	5,215.00	
2027 年度		5,215.00	5,215.00	
2028 年度	60,000.00	5,215.00	65,215.00	268,948.34
2029 年度	91,800.00	2,179.00	93,979.00	
合计	151,800.00	36,505.00	188,305.00	268,948.34
本息覆盖 倍数	1.43			

四、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

白云路以西区域棚改旧改安置房项目总投资额 410,514.66 万元，其中，项目资本金 138,714.66 万元，占总投资的比例为 33.79%；前期已发行政府专项债券方式筹集 80,000.00 万元；本次发行政府专项债券方式筹集 11,800.00 万元；后续 180,000.00 万元由项目单位自筹解决或继续申请专项债券资金解决，出于风险谨慎原则考虑，其中 60,000.00 万元融资成本暂按照 4.00%利率进行测算。

（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

实施白云路以西区域棚改旧改安置房项目，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

白云路以西区域棚改旧改安置房项目建成后预计可腾空土地454亩，其中400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、项目投资合规性

白云路以西区域棚改旧改安置房项目已由济南市章丘区发展和改革委员会出具《关于章丘市国有资产运营有限公司新建白云路以西区域棚改旧改安置房项目的批复》、济南市生态环境局章丘分局出具《关于章丘市惠农新农村建设投资有限公司白云路以西区域棚改旧改安置房项目环境影响报告表的批复》。

5、项目成熟度

白云路以西区域棚改旧改安置房项目手续完善成熟，由济南市章丘区国土资源局、济南市生态环境局章丘分局审批通过，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

白云路以西区域棚改旧改安置房项目总投资额 410,514.66 万元，其中，项目资本金 138,714.66 万元，占总投资的比例为 33.79%；

前期已发行政府专项债券方式筹集 80,000.00 万元；本次发行政府专项债券方式筹集 11,800.00 万元；后续 180,000.00 万元由项目单位自筹解决或继续申请专项债券资金解决，出于风险谨慎原则考虑，其中 60,000.00 万元融资成本暂按照 4.00% 利率进行测算。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

白云路以西区域棚改旧改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

白云路以西区域棚改旧改安置房项目于本项目于 2018 年 11 月份开工建设，预计 2023 年 4 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

白云路以西区域棚改旧改安置房项目计划安置居民 15712 户，项目工期 54 个月，总投资 410,514.66 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 454 亩。

（三）评估结论

白云路以西区域棚改旧改安置房项目接近三年平均 GDP 增速的 80%收益 268,948.34 万元，项目债券本息合计 188,305.00 万元，本息覆盖倍数为 1.43，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款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。