

东芹村“城中村”改造安置区项目
专项债券实施方案

财政部门：济南市莱芜区财政局

实施单位：济南市莱芜区张家洼街道办事处东芹
村村民委员会

主管单位：济南市莱芜区张家洼街道办事处

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

二、项目投资估算及资金筹措方案 2

 （一）投资估算2

 （二）资金筹措方案3

三、项目预期收益与融资平衡情况 4

 （一）项目预期收益4

 （二）融资成本测算7

 （三）项目收益与融资平衡情况7

四、事前项目绩效评估报告 9

 （一）项目概况9

 （二）评估内容10

 （三）评估结论14

一、项目基本情况

（一）项目名称

东芹村“城中村”改造安置区项目

（二）项目单位

本项目的项目单位为济南市莱芜区张家洼街道办事处东芹村村民委员会。根据《基层群众性自治组织特别法人统一社会信用代码证书》，济南市莱芜区张家洼街道办事处东芹村村民委员会统一社会信用代码：54370116ME05224839，法定代表人：吕恒亮，类型：村民委员会，地址：济南市莱芜区张家洼街道办事处东芹村。

（三）项目规划审批

（1）2021年6月26日，东芹村“城中村”改造安置区项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2106-371291-04-01-575442。

（2）2021年8月3日，东芹村“城中村”改造安置区项目取得《建设用地规划许可证》（地字第370116202100291号），用地面积约3.8808公顷（以实测为准）。

（3）2019年5月6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年第二批棚户区改造计划的通知》（济建发[2019]11号），东芹村城中村改造安置区项目列入2019年第二批棚户区改造项目清单。

（4）2022年1月7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 2022 年省级棚户区改造计划项目清单的通知》（济建发[2022]1 号），东芹改造安置区项目列入 2022 年省级棚户区改造计划项目清单。

（四）项目规模与主要建设内容

东芹村“城中村”改造安置区项目，项目占地面积 38808 m²，总建筑面积约 133509.77m²，其中地上建筑面积约 103471.56 m²、地下建筑面积约 30038.21 m²，拟建 3 栋 26F+3F 住宅+商业楼、6 栋 27F 住宅楼、1 栋 2F 商业，容积率 2.67，建筑密度 19.15%，绿地率 35.11%。项目建成投入使用时综合能源消费量 894.17 吨标准煤(当量值)，其中电力消费量 222.93 万千瓦时。

（五）项目建设期限

本项目建设期 48 个月，预计工期为 2021 年至 2024 年。

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）《山东省建设用地集约利用控制标准》；
- （2）《中华人民共和国城乡规划法》；
- （3）《城市规划编制办法实施细则》（建设部）；
- （4）《工程建设标准强制性条文》建标(2000)179 号；
- （5）《城市居住区规划设计规范》；
- （6）原《莱政办发[2017]12 号、莱经开发[2018]1 号》；
- （7）现场调研资料；
- （8）山东省建筑工程费用及计算规则；

- (9) 山东省建筑消耗量及价目表；
- (10) 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)；
- (11) 开发单位提供的有关基础资料；
- (12) 项目《可行性研究报告》。

2. 估算说明

(1) 经估算，项目建筑工程费用 49,654.07 万元。其中包括：土建、绿化、道路等工程费用；

(2) 经估算，项目工程建设其他费用 6,173.90 万元；

(3) 基本预备费为 4,439.68 万元。

(4) 建设期利息 1,422.00 万元。

3. 根据立项批复及本项目资金筹措方案，估算总投资 61,689.65 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	49,654.07
二	工程建设其他费用	6,173.90
三	基本预备费	4,439.68
四	建设期利息	1,422.00
估算合计		61,689.65

(二) 资金筹措方案

东芹村“城中村”改造安置区项目总投资额 61,689.65 万元，其中，项目资本金 43,689.65 万元，占总投资的比例为 70.82%，由政府统筹安排；其余部分以发行政府专项债券方式筹集，本次发行专项债券 1,800.00 万元，占总投资的比例为 2.92%；预计后续发债额度 16,200.00 万元，占总投资的比例 26.26%（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

参照项目腾空土地周边已出让的地块信息，腾空土地 298.92 亩，享受政策返还 178.32 亩，使用其中 130 亩，（莱芜区张家洼街道办事处东芹村。北依振兴路，南靠永兴路，东依长勺路，西靠胜利路。），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。

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
东芹村 “城中村”改造 安置区项目	350.00	372.30	396.01	421.24	448.07	476.61	506.97	539.26

(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
东芹村 “城中村”改造 安置区项目	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
东芹村“城中村”改造安置区项目	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存续期第三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，债券存续期当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下，东芹村“城中村”改造安置区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%
东芹村“城中村”改造安置区项目	45,923.51	45,620.32	45,348.01

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	48,426.30
1	可出让土地面积	亩	130.00
2	预计土地单价	万元/亩	372.30
二	扣减项目合计	万元	2,502.79
1	农业土地开发资金	万元	81.47
2	国有土地收益基金	万元	2,421.32
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	45,923.51

(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	48,107.15
1	可出让土地面积	亩	130.00
2	预计土地单价	万元/亩	370.06
二	扣减项目合计	万元	2,486.83
1	农业土地开发资金	万元	81.47
2	国有土地收益基金	万元	2,405.36
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	45,620.32

(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	47,820.50
1	可出让土地面积	亩	130.00
2	预计土地单价	万元/亩	367.85
二	扣减项目合计	万元	2,472.50
1	农业土地开发资金	万元	81.47
2	国有土地收益基金	万元	2,391.03
3	廉租住房保障资金	万元	

序号	项目	单位	金额
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	45,348.01

（二）融资成本测算

1、专项债券应付本息

本次拟发行地方政府专项债券 1,800.00 万元，期限 7 年，假设票面利率为 3.50%，预计后续发债额度 16,200.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），假设票面利率为 4.0%，在债券存续期按每一年付息，到期一次偿还本金应还本付息测算如下：

表 3-1：本次专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资利率	应付利息
2022 年	0.00	1,800.00		1,800.00	3.50%	
2023 年	1,800.00			1,800.00	3.50%	63.00
2024 年	1,800.00			1,800.00	3.50%	63.00
2025 年	1,800.00			1,800.00	3.50%	63.00
2026 年	1,800.00			1,800.00	3.50%	63.00
2027 年	1,800.00			1,800.00	3.50%	63.00
2028 年	1,800.00			1,800.00	3.50%	63.00
2029 年	1,800.00		1,800.00	0.00	3.50%	63.00
合计		1,800.00	1,800.00			441.00

表 3-2：后续专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资利率	应付利息
2022 年	0.00	16,200.00		16,200.00	4.00%	0.00
2023 年	16,200.00			16,200.00	4.00%	648.00
2024 年	16,200.00			16,200.00	4.00%	648.00
2025 年	16,200.00			16,200.00	4.00%	648.00

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资利率	应付利息
2026 年	16,200.00			16,200.00	4.00%	648.00
2027 年	16,200.00			16,200.00	4.00%	648.00
2028 年	16,200.00			16,200.00	4.00%	648.00
2029 年	16,200.00		16,200.00	0.00	4.00%	648.00
合计		16,200.00	16,200.00			4,536.00

（三）项目收益与融资平衡情况

1. 东芹村“城中村”改造安置区项目接近三年GDP目标增速6.37%的100%比例计算土地价格的的增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				
2023 年度		711.00	711.00	
2024 年度		711.00	711.00	
2025 年度		711.00	711.00	
2026 年度		711.00	711.00	
2027 年度		711.00	711.00	
2028 年度		711.00	711.00	
2029 年度	18,000.00	711.00	18,711.00	
合计	18,000.00	4,977.00	22,977.00	45,895.56
本息覆盖 倍数	2.00			

2. 东芹村“城中村”改造安置区项目接近三年 GDP 目标增速 6.37%的 90%比例计算土地价格的的增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				
2023 年度		711.00	711.00	
2024 年度		711.00	711.00	
2025 年度		711.00	711.00	
2026 年度		711.00	711.00	
2027 年度		711.00	711.00	
2028 年度		711.00	711.00	
2029 年度	18,000.00	711.00	18,711.00	
合计	18,000.00	4,977.00	22,977.00	45,620.32
本息覆盖 倍数	1.99			

3. 东芹村“城中村”改造安置区项目接近三年 GDP 目标增速 6.43%的 80%比例计算土地价格的的增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				
2023 年度		711.00	711.00	
2024 年度		711.00	711.00	
2025 年度		711.00	711.00	
2026 年度		711.00	711.00	
2027 年度		711.00	711.00	
2028 年度		711.00	711.00	
2029 年度	18,000.00	711.00	18,711.00	
合计	18,000.00	4,977.00	22,977.00	45,348.01
本息覆盖 倍数	1.97			

四、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

东芹村“城中村”改造安置区项目实施单位为济南市莱芜区张

家洼街道办事处东芹村民委员会，本次拟申请专项债券 1,800.00 万元用于东芹村“城中村”改造安置区项目建设，年限为 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

习近平总书记强调：“人民对美好生活的向往就是我们的奋斗目标”“让老百姓过上好日子是我们一切工作的出发点和落脚点”。推进城中村改造是民心所向、民生所需。早在 2007 年国务院就下发了《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24 号），指出：“加快集中成片城中村的改造。对集中成片的城中村，政府及有关部门要制定改造计划，因地制宜进行改造。城中村改造要符合以下要求：困难住户的住房得到妥善解决；住房质量、小区环境、配套设施明显改善；困难家庭的负担控制在合理水平。”在住房的保障范围、保障标准、保障方式以及资金来源上均给出了指导性意见。2014 年 4 月，济南市人民政府出台了《济南市人民政府关于加快推进城中村改造的意见》（济政发〔2014〕7 号）、《关于进一步加快推进城中村改造的若干细则》，原莱芜市人民政府也相继出台了《莱芜市人民政府关于加快城市建成区村居改造的意见》（莱政发〔2006〕48 号）、《莱芜市人民政府关于进一步加快城市核心区城中村改造的意见》（莱政办发〔2017〕12 号）等相关文件，为城中村改造提供了政策支持和引导，铺平了道路。2020 年，随着济莱高铁动工、济南重工迁址口镇、张家洼，莱芜区经济的飞速发展和对外经济技术交流与合作的进一步加强，城市建设日新月

东芹村“城中村”改造安置区项目可行性研究报告异。根据原莱政办发[2017]12号、莱经开发[2018]1号文件精神，东芹村被列入城中村改造范围。村两委征求全体村民的意见后，村民对改造意愿强烈，迫切想要改变村庄旧貌。最终经村两委会研究，以“拆的动、建的起、住的好”为目的，并召开全体党员、村民代表会进行讨论，在张家洼街道办事处监督指导下，制订切实可行的拆迁安置开发方案。东芹村“城中村”改造安置区项目建设用地原址为东芹村，为顺利实施东芹村“城中村”改造安置区项目的建设，东芹村于2018年初成立了专门项目组，对项目规划及前期拆迁做了大量的基础工作。本次改造区域位于永兴路以北、振兴路以南、胜利路以东、长勺路以西。至2021年2月份该工程的各项前期立项报批工作和规划方案工作已相继全面展开。

2、项目实施的公益性

实施东芹村“城中村”改造安置区项目，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

东芹村“城中村”改造安置区项目建成后预计可腾空土地150亩，其中130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

东芹村“城中村”改造安置区项目已由山东誉楷土地房地产评估有限公司编制项目申请报告并经济南市莱芜区发展和改革局核准通过。

5、项目成熟度

东芹村“城中村”改造安置区项目手续完善成熟，由莱芜市规划局、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

东芹村“城中村”改造安置区项目总投资额 61,689.65 万元，其中，项目资本金 43,689.65 万元，占总投资的比例为 70.82%，由政府统筹安排；其余部分以发行政府专项债券方式筹集，本次发行 1,800.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

东芹村“城中村”改造安置区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

东芹村“城中村”改造安置区项目于2021年份开工，计划2024年完工。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

东芹村“城中村”改造安置区项目项目占地面积 38808 m²，总建筑面积约 133509.77 m²，其中地上建筑面积约 103471.56 m²、地下

建筑面积约 30038.21 m²。共建住宅楼 9 栋，房屋 856 套，安置户数 395 户。

（三）评估结论

东芹村“城中村”改造安置区项目接近三年平均 GDP 增速的 80% 收益 45,348.01 万元，项目债券本息合计 22,977.00 万元，本息覆盖倍数为 1.97，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。