

东风社区城中村（棚户区）改造安置项目
专项债券项目实施方案

财政部门：济南市莱芜区财政局

主管单位：山东赢昊城市建设投资集团有限公司

实施单位：山东赢昊城市更新有限公司

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
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) 腾空土地出让价格预测	4
(二) 土地出让收入预测	5
四、事前项目绩效评估报告	10
(一) 项目概况	10
(二) 评估内容	10
(三) 评估结论	13

一、项目基本情况

（一）项目名称

东风社区城中村（棚户区）改造安置项目。

（二）项目单位

本项目的项目单位为山东赢昊城市更新有限公司（原济南市赢昊置业有限公司）。山东赢昊城市更新有限公司统一社会信用代码：91371202MA3EJT0J35，类型：其他有限责任公司，注册资本：37500.00 万，股东为山东赢昊城市建设投资集团有限公司（认缴出资额 15000 万元）、中铁十四局集团有限公司（认缴出资额 5962.5 万元）、中铁城建集团有限公司（认缴出资额 5512.5 万元）、中铁二十四局集团有限公司（认缴出资额 5512.5 万元）、中铁十八局集团有限公司（认缴出资额 5512.5 万元），住所：山东省济南市莱芜区鲁中西大街 36 号，法定代表人：李海东，经营范围：一般项目：市政设施管理；工程管理服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；房屋拆迁服务；物业管理；建筑材料销售；金属材料销售；木材销售；五金产品批发；五金产品零售；阀门和旋塞销售；建筑装饰材料销售；有色金属合金销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；停车场服务；国内贸易代理；园林绿化工程施工；规划设计管理（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；各类工程建设活动；道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输站经营；城市配送运输服务（不含危险货物）；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）。

（三）项目规划审批

1. 2020 年 4 月 9 日，东风社区城中区（棚户区）改造安置项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码为：2020-371202-47-03-023474。

2. 2020 年 8 月 19 日，济南市莱芜区自然资源局出具《用地规划情况说明》，位于鹏泉西大街以南、凤城西大街以北、长勺路以西、胜利路以东土地一宗，面积 10.2009 公顷，符合凤城街道办事处土地利用总体规划（2006-2020）。

3. 2020 年 8 月 25 日，济南市规划局莱芜第一服务中心出具《关于东风社区用地的规划说明》，对用地规划作出说明。

4. 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），凤城街道东风社区棚户区改造项目列入 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

本项目规划占地面积 90 亩，规划总建面积 22 万平方米，主要建设安置房、商业及部分配套设施，安置居民 626 户。

（五）项目建设期限

项目计划的建设期为 37 个月。自 2020 年 10 月至 2023 年 10 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

- （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）济南市莱芜区材料预算价格；
- （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92,494.50万元，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	83,953.63
二	工程建设其他费用	4,035.12

三	预备费	2,011.25
四	建设期利息	2,494.50
合计		92,494.50

（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

东风社区城中村（棚户区）改造安置项目总投资额 92,494.50 万元，其中项目资本金 35,494.50 万元，占总投资的比例 38.37%；前期已发行政府专项债券方式筹集 15,000.00，融资利率为 2.83%；本次发行政府专项债券方式筹集 2,000.00 万元，出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 3.50%进行测算；后续 40,000.00 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）腾空土地出让价格预测

参照项目腾空地（红专片区：长勺路以东、文化路以西、汶河大道以南；小河南片区：长勺路以西、汶河大道以北）周边已出让的地块信息（该开发项目莱芜区鲁中西大街以南、北坦路以东；莱芜区长勺北路以东、北王善村以南；莱芜区鹏泉街道大桥路以西、花园路以东、永兴街以南），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 400.00 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
东风社区城中村(棚户区)改造安置	400.00	425.48	452.58	481.41	512.08	544.70	579.40	616.31	655.57

(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
东风社区城中村(棚户区)改造安置	400.00	422.92	447.16	472.80	499.91	528.58	558.88	590.91	624.79

(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
东风社区城中村(棚户区)改造安置	400.00	420.40	441.82	464.33	487.99	512.86	538.99	566.46	595.33

（二）土地出让收入预测

（1）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七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，债券发行后第七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，东风社区城中村（棚户区）改造安置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%
东风社区城中村（棚户区）改造安置项目	116,344.82	110,880.31	105,639.63

（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	122,591.59
1	可出让土地面积	亩	187.00
2	预计土地单价	万元/亩	655.57
二	扣减项目合计	万元	6,246.77
1	农业土地开发资金	万元	117.19
2	国有土地收益基金	万元	6,129.58
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	116,344.82

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	116,839.47
1	可出让土地面积	亩	187.00
2	预计土地单价	万元/亩	624.79
二	扣减项目合计	万元	5,959.16
1	农业土地开发资金	万元	117.19
2	国有土地收益基金	万元	5,841.97
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	110,880.31

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	111,322.97
1	可出让土地面积	亩	187.00
2	预计土地单价	万元/亩	595.33
二	扣减项目合计	万元	5,683.34
1	农业土地开发资金	万元	117.19
2	国有土地收益基金	万元	5,566.15
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	105,639.63

（3）专项债券应付本息

根据发行计划，该项目前期已发行专项债券15,000.00万元，债券票面利率为2.83%，期限7年，在债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金；本次拟发行专项债券2,000.00万元，假设债券票面利率为3.50%，期限7年，在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：

前期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		15,000.00		15,000.00	2.83%		
2023 年	15,000.00			15,000.00	2.83%	424.50	424.50

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
2024 年	15,000.00			15,000.00	2.83%	424.50	424.50
2025 年	15,000.00			15,000.00	2.83%	424.50	424.50
2026 年	15,000.00			15,000.00	2.83%	424.50	424.50
2027 年	15,000.00			15,000.00	2.83%	424.50	424.50
2028 年	15,000.00			15,000.00	2.83%	424.50	424.50
2029 年	15,000.00		15,000.00		2.83%	424.50	15,424.50
合计		15,000.00	15,000.00			2,971.50	17,971.50

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		2,000.00		2,000.00	3.50%		
2023 年	2,000.00			2,000.00	3.50%	70.00	70.00
2024 年	2,000.00			2,000.00	3.50%	70.00	70.00
2025 年	2,000.00			2,000.00	3.50%	70.00	70.00
2026 年	2,000.00			2,000.00	3.50%	70.00	70.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	3.50%	70.00	70.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	3.50%	70.00	70.00
2029 年	2,000.00		2,000.00		3.50%	70.00	2,070.00
合计		2,000.00	2,000.00			490.00	2,490.00

按照资金筹集计划，本项目需自筹资金40,000.00万元，年利率为4.00%，在项目资金逐步充裕时开始偿贷款本金。

后续自筹资金还本付息测算表（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		10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2023 年	10,000.00	30,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2024 年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2025 年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00

2026 年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2027 年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2028 年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2029 年	40,000.00		40,000.00		4.00%	1,600.00	41,600.00
合计		40,000.00	40,000.00			11,600.00	51,600.00

(4) 项目收益与融资平衡情况

①东风社区城中村（棚户区）改造安置项目接近三年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		400.00	400.00	116,344.82
2023 年		2,094.50	2,094.50	
2024 年		2,094.50	2,094.50	
2025 年		2,094.50	2,094.50	
2026 年		2,094.50	2,094.50	
2027 年		2,094.50	2,094.50	
2028 年		2,094.50	2,094.50	
2029 年	57,000.00	2,094.50	59,094.50	
合计	57,000.00	15,061.50	72,061.50	
本息覆盖倍数				1.61

②东风社区城中村（棚户区）改造安置项目接近三年 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		400.00	400.00	110,880.31
2023 年		2,094.50	2,094.50	

2024 年		2,094.50	2,094.50	
2025 年		2,094.50	2,094.50	
2026 年		2,094.50	2,094.50	
2027 年		2,094.50	2,094.50	
2028 年		2,094.50	2,094.50	
2029 年	57,000.00	2,094.50	59,094.50	
合计	57,000.00	15,061.50	72,061.50	
本息覆盖 倍数	1.54			

③东风社区城中村（棚户区）改造安置项目接近三年 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		400. 00	400. 00	105,639. 63
2023 年		2,094. 50	2,094. 50	
2024 年		2,094. 50	2,094. 50	
2025 年		2,094. 50	2,094. 50	
2026 年		2,094. 50	2,094. 50	
2027 年		2,094. 50	2,094. 50	
2028 年		2,094. 50	2,094. 50	
2029 年	57,000. 00	2,094. 50	59,094. 50	
合计	57,000. 00	15,061. 50	72,061. 50	
本息覆盖 倍数				1. 47

经上述测算，在满足假设条件的前提下，债券第七年正常偿还，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

东风社区城中村（棚户区）改造安置项目，立项单位为山东赢昊城市更新有限公司，前期已发行专项债券 15,000.00 万元，本次拟申请专项债券 2,000.00 万元用于东风社区城中村（棚户区）改造安置项目，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

实施东风社区城中村（棚户区）改造安置项目，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

东风社区城中村（棚户区）改造安置项目建成后预计可腾空土地 187.00 亩，其中 187.00 亩优先用于偿还本次融资本息。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

东风社区城中村（棚户区）改造安置项目在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发布《关于公布2020年济南市省级棚改户计划项目清单（第二批）的通知》（济建发（2020）30号）

5、项目成熟度

东风社区城中村（棚户区）改造安置项目手续完善成熟，由济南市莱芜区行政审批局及环境保护局审批通过，取得立项、环评等手续。

6、项目资金来源和到位可行性

东风社区城中村（棚户区）改造安置项目总投资额 92,494.50 万元，其中项目资本金 35,494.50 万元，占总投资的比例 38.37%；前期已发行政府专项债券方式筹集 15,000.00 万元，本次发行政府专项债券方式筹集 2,000.00 万元，后续 40,000.00 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

东风社区城中村（棚户区）改造安置项目参照腾空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

东风社区城中村(棚户区)改造安置项目于 2020 年 10 月份开工，计划 2023 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

东风社区城中村（棚户区）改造安置项目本次拟实施的棚户区改造项目为东风社区，涉及友谊街片区、小河南小区片、红专小区片，共占地约 307.2 亩，涉及拆迁住户 626 户，其中：平房 586 户，楼房 40 户。本次专项债资金仅用于棚改计划内的项目。

（三）评估结论

东风社区城中村（棚户区）改造安置项目接近三年平均 GDP 增速的 80%收益 105,639.63 万元，项目债券本息合计 72,061.50 万元，本息覆盖倍数为 1.47，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。