

汶阳花园城市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：莱芜高新技术产业开发区管理委员会

实施单位：莱芜高新投资控股有限公司

编制时间：2022年6月

一、项目基本情况

（一）项目名称

汶阳花园城市棚户区改造安置项目。

（二）项目单位

本项目的项目单位为莱芜高新投资控股有限公司。统一社会信用代码：91371200MA3CFK1493，类型：有限责任公司（国有独资），注册资本：53700万元人民币，股东为莱芜高新技术产业开发区管理委员会，住所：济南市莱芜高新区汇源大街108号1311房间，法定代表人：朱甲圣，经营范围：五金交电、电线电缆、机电设备及配件、电动工具、制冷设备、普通机械设备及配件、建材、金属材料、钢材、铁精粉、铁矿石、石材、沙子、木材、装饰材料、水暖器材的批发零售；政府授权范围内的国有资产经营，城市基础设施、市政公用项目、农业项目及产业园区的投资、建设、运营、管理（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）；房地产开发销售，物业管理；房屋租赁，汽车租赁；广告设计、制作、代理、发布；土地开发整理。（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12月17日，莱芜高新技术产业开发区发展计划局作出《关于汶阳花园城市棚户区改造安置项目可行性研究报告的批复》（莱高经计字[2018]32号），同意汶阳花园城市棚户区改造安置项目的建设。2020年6月23日，莱芜高新技术产业开发区发展计划局作出《关于同意济南市莱芜高新区汶阳花园城市棚户区改造安置项目立项变更的批复》，同意建设内容进行相应调整；

2.2020 年 6 月 24 日，汶阳花园城市棚户区改造安置项目取得《建设用地规划规许可证》（地字第 370194202000020 号），用地面积 72758 平方米；

3.2020 年 6 月 29 日，汶阳花园城市棚户区改造安置项目 A01#楼-A19#楼、门卫、换热站、地下车库取得《建设工程规划许可证》。（建字第 370194202000030 号），建设规模 172548.41 平方米。

4.2019 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），汶阳花园棚户区改造项目列入 2019 年第一批棚户区改造计划。

（四）项目规模与主要建设内容

该棚户区改造项目规划建设用地面积 33897 平方米(50.85 亩)，总建筑面积 79982.15 平方米，其中，地上建筑面积 60463.05 平方米，地下建筑面积 19519.10 平方米，安置房 548 套。主要建设内容包括：新建 9 层住宅楼 1 栋、11 层住宅楼 2 栋、11 层住宅楼及社区服务用房 3 栋、18 层住宅楼及社区服务用房 3 栋、大门 1 处、出地面风井及楼梯间 28 处、地下车库及设备用房等，同步实施室外活动场地、道路、绿化、室外管网等工程。

（五）项目建设期限

本项目于 2019 年 1 月份开工建设，预计 2022 年 12 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 33,720.80 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	23,595.00
二	工程建设其他费用	5,904.00
三	基本预备费	2,860.00
四	拆迁费用	
五	建设期利息	1,361.80
估算合计		33,720.80

（二）资金筹措方案

莱芜高新区汶阳花园城市棚户区改造安置项目总投资额 33,720.80 万元，其中，项目资本金 8,320.30 万元，占总投资的比例为 24.68%；前期已发行政府专项债券方式筹集 7,700.00 万元，本次发债 1,700.00 万元；后续 16,000.00 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，该部分融资成本暂按照 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、腾空地出让价格预测

参照项目腾空地周边已出让的地块信息（鹏泉街道大桥路以西、花园路以东、永兴街以南；花园南路以东、万福南路以西、凤城东大街以南），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 300.00 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
莱芜高新区汶阳花园城市棚户区改造安置项目	300.00	319.11	339.44	361.06	384.06	408.52	434.55	462.23	491.67

（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
莱芜高新区汶阳花园城市棚户区改造安置项目	300.00	317.20	335.38	354.61	374.94	396.44	419.16	443.20	468.60

(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
莱芜高新区汶阳花园城市棚户区改造安置项目	300.00	315.29	331.36	348.24	365.99	384.64	404.24	424.84	446.49

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6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，莱芜高新区汶阳花园城市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%
莱芜高新区汶阳花园城市棚户区改造安置项目	55,117.86	53,262.44	51,472.34

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	69,334.50
1	可出让土地面积	亩	150.00
2	预计土地单价	万元/亩	462.23
二	扣减项目合计	万元	14,216.64
1	农业土地开发资金	万元	94.00
2	国有土地收益基金	万元	3,466.73
3	廉租住房保障资金	万元	3,551.97
4	教育资金	万元	3,551.97
5	农田水利建设资金	万元	3,551.97
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	55,117.86

(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	66,480.00
1	可出让土地面积	亩	150.00
2	预计土地单价	万元/亩	443.20
二	扣减项目合计	万元	13,217.56
1	农业土地开发资金	万元	94.00
2	国有土地收益基金	万元	3,324.00
3	廉租住房保障资金	万元	3,266.52
4	教育资金	万元	3,266.52
5	农田水利建设资金	万元	3,266.52
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	53,262.44

(3) 项目收益预测（80%）

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	63,726.00
1	可出让土地面积	亩	150.00
2	预计土地单价	万元/亩	424.84
二	扣减项目合计	万元	12,253.66
1	农业土地开发资金	万元	94.00
2	国有土地收益基金	万元	3,186.30
3	廉租住房保障资金	万元	2,991.12
4	教育资金	万元	2,991.12
5	农田水利建设资金	万元	2,991.12
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	51,472.34

（二）融资成本测算

1、专项债券应付本息

该项目2019年2月已发行专项债债券5,300.00万元，债券票面利率为3.00%，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795.00万元，本息合计6,095.00万元，专项债券应付本息情况如下：

2019年2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
2019 年度		5,300.00		5,300.00	3.00%		
2020 年度	5,300.00			5,300.00	3.00%	159.00	159.00
2021 年度	5,300.00			5,300.00	3.00%	159.00	159.00
2022 年度	5,300.00			5,300.00	3.00%	159.00	159.00
2023 年度	5,300.00			5,300.00	3.00%	159.00	159.00
2024 年度	5,300.00		5,300.00		3.00%	159.00	5,459.00
合计			5,300.00			795.00	6,095.00

该项目2019年5月已发行专项债债券2,400.00万元，债券票面利率为3.40%，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408.00万元,本息合计2,808.00万元,专项债券应付本息情况如下:

2019年5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
2019 年度		2,400.00		2,400.00	3.40%		
2020 年度	2,400.00			2,400.00	3.40%	81.60	81.60
2021 年度	2,400.00			2,400.00	3.40%	81.60	81.60
2022 年度	2,400.00			2,400.00	3.40%	81.60	81.60
2023 年度	2,400.00			2,400.00	3.40%	81.60	81.60
2024 年度	2,400.00		2400.00	0.00	3.40%	81.60	2,481.60
合计		0.00	2,400.00			408.00	2,808.00

根据发行计划,该项目拟发行专项债券1,700.00万元。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416.50万元,本息合计2,116.50万元,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 年度		1,700.00		1,700.00	3.50%		0.00
2023 年度	1,700.00			1,700.00	3.50%	59.50	59.50
2024 年度	1,700.00			1,700.00	3.50%	59.50	59.50
2025 年度	1,700.00			1,700.00	3.50%	59.50	59.50
2026 年度	1,700.00			1,700.00	3.50%	59.50	59.50
2027 年度	1,700.00			1,700.00	3.50%	59.50	59.50
2028 年度	1,700.00			1,700.00	3.50%	59.50	59.50
2029 年度	1,700.00		1,700.00	0.00	3.50%	59.50	1,759.50
合计		1,700.00	1,700.00			416.50	2,116.50

三次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	应付利息	应付本息合计
2019 年度		7,700.00		7,700.00		
2020 年度	7,700.00			7,700.00	240.60	240.60
2021 年度	7,700.00			7,700.00	240.60	240.60
2022 年度	7,700.00	1,700.00		9,400.00	240.60	240.60
2023 年度	9,400.00			9,400.00	300.10	300.10
2024 年度	9,400.00		7,700.00	1,700.00	300.10	8,000.10
2025 年度	1,700.00			1,700.00	59.50	59.50
2026 年度	1,700.00			1,700.00	59.50	59.50
2027 年度	1,700.00			1,700.00	59.50	59.50
2028 年度	1,700.00			1,700.00	59.50	59.50
2029 年度	1,700.00		1,700.00		59.50	1,759.50
合计		1,700.00	9,400.00		1,619.50	11,019.50

本项目后续 16,000.00 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，该部分融资成本暂按照 4.00% 利率进行测算，应还本付息测算如下：

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	应付利息	还本付息合计
2022 年	0.00	16,000.00		16,000.00		
2023 年	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
2024 年	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
2025 年	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
2026 年	16,000.00		-	16,000.00	640.00	640.00
2027 年	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
2028 年	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
2029 年	16,000.00		16,000.00		640.00	16,640.00
合计		16,000.00	16,000.00		4,480.00	20,480.00

（三）项目收益与融资平衡情况

1. 济南市莱芜高新区汶阳花园城市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	
2020 年		240.60	240.60	
2021 年		240.60	240.60	
2022 年		240.60	240.60	
2023 年		940.10	940.10	
2024 年	7,700.00	940.10	8,640.10	
2025 年		699.50	699.50	
2026 年		699.50	699.50	
2027 年		699.50	699.50	
2028 年		699.50	699.50	55,117.86
2029 年	17,700.00	699.50	18,399.50	
合计	25,400.00	6,099.50	31,499.50	55,117.86
本息覆盖 倍数	1.75			

2. 济南市莱芜高新区汶阳花园城市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	
2020 年		240.60	240.60	
2021 年		240.60	240.60	
2022 年		240.60	240.60	
2023 年		940.10	940.10	
2024 年	7,700.00	940.10	8,640.10	
2025 年		699.50	699.50	

2026 年		699.50	699.50	
2027 年		699.50	699.50	
2028 年		699.50	699.50	53,262.44
2029 年	17,700.00	699.50	18,399.50	
合计	25,400.00	6,099.50	31,499.50	53,262.44
本息覆盖 倍数	1.69			

3. 济南市莱芜高新区汶阳花园城市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	
2020 年		240.60	240.60	
2021 年		240.60	240.60	
2022 年		880.60	880.60	
2023 年		940.10	940.10	
2024 年	7,700.00	940.10	8,640.10	
2025 年		699.50	699.50	
2026 年		699.50	699.50	
2027 年		699.50	699.50	
2028 年		699.50	699.50	51,472.34
2029 年	17,700.00	699.50	18,399.50	
合计	25,400.00	6,099.50	31,499.50	51,472.34
本息覆盖 倍数	1.63			

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

济南市莱芜高新区汶阳花园城市棚户区改造安置项目实施单位为莱芜高新投资控股有限公司，本次拟申请专项债券 1,700.00 万元用于莱芜高新区汶阳花园城市棚户区改造安置项目建设，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

实施济南市莱芜高新区汶阳花园城市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

济南市莱芜高新区汶阳花园城市棚户区改造安置项目建成后预计可腾空土地600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、项目成熟度

济南市莱芜高新区汶阳花园城市棚户区改造安置项目手续完善成熟，由莱芜高新区发展计划局审批通过，取得建设工程规划许可证、建设用地规划许可证等手续。

5、项目资金来源和到位可行性

济南市莱芜高新区汶阳花园城市棚户区改造安置项目总投资额 33,720.80 万元，其中，项目资本金 8,320.80 万元，占总投资的比例为 24.68%；已有融资 7,700.00 万元，本次发债 1,700.00 万元，后续项目单位自筹 16,000.00 万元。

6、项目收入、成本、收益预测合理性

济南市莱芜高新区汶阳花园城市棚户区改造安置项目参照腾空地块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。

7、债券资金需求合理性

济南市莱芜高新区汶阳花园城市棚户区改造安置项目于 2019 年 1 月份开工建设，预计 2022 年 12 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。

8、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。

9、绩效目标合理性

济南市莱芜高新区汶阳花园城市棚户区改造安置项目计划安置居民 548 户，总投资 33,720.80 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 600 亩。

（三）评估结论

济南市莱芜高新区汶阳花园城市棚户区改造安置项目接近三年平均 GDP 增速的 80%收益 51,472.34 万元，项目债券本息合计 31,499.50 万元，本息覆盖倍数为 1.63，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。