

王梁坡村“城中村”改造安置区 项目实施方案

财政部门：济南市莱芜区财政局

主管单位：莱芜区张家洼街道办事处

实施单位：莱芜区张家洼街道办事处王梁坡村民委员会

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	9
(三) 评估结论	12

一、项目基本情况

（一）项目名称

王梁坡村“城中村”改造安置区项目

（二）项目单位

本项目的项目单位为莱芜经济开发区张家洼街道办事处王梁坡村民委员会。统一社会信用代码：54371202ME05226866，法定代表人：李强，类型：村民委员会，地址：莱芜经济开发区张家洼街道办事处王梁坡村。

（三）项目规划审批

1. 2019年4月28日，济南市莱芜区自然资源局出具《用地说明》，项目选址符合土地利用总体规划。

2. 2019年9月12日，济南市自然资源和规划局出具《关于提供王梁坡村“城中村”改造安置区及幼儿园〈建设项目用地规划条件〉申请的复函》，对规划条件及设计要求作出复函。

3. 2020年7月6日，莱芜经济开发区经济发展局作出《王梁坡村“城中村”改造安置区项目核准意见》，同意王梁坡村“城中村”改造安置区建设项目。

4. 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），王梁坡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。

（四）项目规模与主要建设内容

王梁坡村“城中村”改造安置区项目建设地点位于花园路以东、规划二路以北。规划用地面积 36639 平方米。总建筑面积约 95767.08 平方米，建设 17 层住宅 4 幢，11 层住宅 6 幢，沿街住宅底商配建商业及公建配套用房。项目分二期建设，其中一期占地面积 30.9435 亩，建筑面积 43705.99 平方米；二期占地面积 24.015 亩，建筑面积约 52061.09 平方米。

（五）项目建设期限

本项目于 2019 年 10 月份开工建设，预计 2023 年 6 月完工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 估算依据

- （1）山东省建筑工程综合定额；
- （2）山东省安装工程综合定额；
- （3）莱芜区材料预算价格及莱城区市场价格；
- （4）莱芜区旧村改造及城中村改造的行政收费标准；
- （5）现行投资估算的有关规定；
- （6）类似工程造价。

2. 估算说明

（1）根据莱芜区张家洼街道办事处王梁坡村提供的详细规划设计，依据现行定额、费用构成、取费和各种相关文件，参考莱芜区同类工程的预结算资料，经计算本项目总投资为 31,500.00 万元。

3. 估算范围

本项目投资估算范围包括：土建工程、设备及其它辅助配套工程，并根据国家建设项目投资估算要求，对其他费用、预备费、前期工程费用等进行了估算。

4. 项目总投资估算

根据立项批复及本项目资金筹措方案，估算总投资 31,552.50 万元，具体如下表所示：

项目总投资估算表（单位：万元）

序号	费用类别	金额
一	土地清理成本	275.00
二	建安成本	21,548.00
三	小区配套费	4,310.00
四	前期费用	2,356.00
五	预备费	3,011.00
六	建设期利息	52.50
估算合计		31,552.50

（二）资金筹措方案

王梁坡村“城中村”改造安置区项目总投资额 31,552.50 万元，其中，项目资本金 15,052.50 万元，占总投资的比例为 47.71%；本次发行政府专项债券方式筹集 1,500.00 万元；后续 15,000.00 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、腾空土地出让价格预测

参照项目腾空地周边已出让的地块信息（龙潭大街以北，长勺路以东、高新区银河大街以南、孝义河以东），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 2020 年土地出让单价为 283.00 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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
王梁坡村“城中村”改造安置区项目	283.00	301.03	320.20	340.60	362.30	385.37	409.92	436.03	463.81

(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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
王梁坡村“城中村”改造安置区项目	283.00	299.22	316.38	334.52	353.69	373.97	395.41	418.08	442.05

(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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

王梁坡村 “城中 村”改造 安置区项 目	283.00	297.42	312.58	328.51	345.25	362.84	381.33	400.76	421.19
----------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

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80亩土地自债券存续期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，债券存续期第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，王梁坡村“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%
王梁坡村“城中村” 改造安置区项目	35,199.43	33,545.67	31,960.31

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	37,104.80
1	可出让土地面积	亩	80.00
2	预计土地单价	万元/亩	463.81
二	扣减项目合计	万元	1,905.37

序号	项目	单位	金额
1	农业土地开发资金	万元	50.13
2	国有土地收益基金	万元	1,855.24
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	35,199.43

(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	35,364.00
1	可出让土地面积	亩	80.00
2	预计土地单价	万元/亩	442.05
二	扣减项目合计	万元	1,818.33
1	农业土地开发资金	万元	50.13
2	国有土地收益基金	万元	1,768.20
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	33,545.67

(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	33,695.20
1	可出让土地面积	亩	80.00
2	预计土地单价	万元/亩	421.19
二	扣减项目合计	万元	1,734.88
1	农业土地开发资金	万元	50.13
2	国有土地收益基金	万元	1,684.75
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	31,960.31

（二）融资成本测算

1、专项债券应付本息

根据发行计划，该项目本次拟发行专项债券 1,500.00 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；后续 15,000.00 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。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
2022 年度	0.00	1,500.00		1,500.00	3.50%	
2023 年度	1,500.00			1,500.00	3.50%	52.50
2024 年度	1,500.00			1,500.00	3.50%	52.50
2025 年度	1,500.00			1,500.00	3.50%	52.50
2026 年度	1,500.00			1,500.00	3.50%	52.50
2027 年度	1,500.00			1,500.00	3.50%	52.50
2028 年度	1,500.00			1,500.00	3.50%	52.50
2029 年度	1,500.00		1,500.00	0.00	3.50%	52.50
合计		1,500.00	1,500.00			367.50

后续资金还本付息测算表（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
2022 年度	0.00	15,000.00		15,000.00	4.00%	
2023 年度	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00
2024 年度	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00
2025 年度	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00
2026 年度	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00
2027 年度	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00

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
2028 年度	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00
2029 年度	15,000.00		15,000.00	0.00	4.00%	600.00
合计		15,000.00	15,000.00			4,200.00

(三) 项目收益与融资平衡情况

1. 王梁坡村“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				
2023 年度		652.50	652.50	
2024 年度		652.50	652.50	
2025 年度		652.50	652.50	
2026 年度		652.50	652.50	
2027 年度		652.50	652.50	
2028 年度		652.50	652.50	35,199.43
2029 年度	16,500.00	652.50	17,152.50	
合计	16,500.00	4,567.50	21,067.50	35,199.43
本息覆盖倍数				1.67

2. 王梁坡村“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				

2023 年度		652.50	652.50	
2024 年度		652.50	652.50	
2025 年度		652.50	652.50	
2026 年度		652.50	652.50	
2027 年度		652.50	652.50	
2028 年度		652.50	652.50	33,545.67
2029 年度	16,500.00	652.50	17,152.50	
合计	16,500.00	4,567.50	21,067.50	33,545.67
本息覆盖 倍数	1.59			

3. 王梁坡村“城中村”改造安置区项目接近三年 GDP 目标增速 6.37%的 80%比例计算土地价格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		652.50	652.50	
2024 年度		652.50	652.50	
2025 年度		652.50	652.50	
2026 年度		652.50	652.50	
2027 年度		652.50	652.50	
2028 年度		652.50	652.50	31,960.31
2029 年度	16,500.00	652.50	17,152.50	
合计	16,500.00	4,567.50	21,067.50	31,960.31
本息覆盖 倍数	1.52			

四、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

王梁坡村“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王梁坡村民委员会,本次拟申请专项债券 1,500.00

万元用于王梁坡村“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

“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

实施王梁坡村“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

王梁坡村“城中村”改造安置区项目建成后预计可腾空土地125亩，其中80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

王梁坡村“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可行性研究报告并经莱芜经济开发区经济发展局核

准通过。

5、项目成熟度

王梁坡村“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

王梁坡村“城中村”改造安置区项目总投资额 31,552.50 万元，其中，项目资本金 15,052.50 万元，占总投资的比例为 47.71%；本次发行政府专项债券方式筹集 1,500.00 万元；后续 15,000.00 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。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

王梁坡村“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

王梁坡村“城中村”改造安置区项目于2018年10月份开工，计划2023年6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

王梁坡村“城中村”改造安置区项目工期 44 个月，总投资 31,552.50 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 125.00 亩。

（三）评估结论

王梁坡村“城中村”改造安置区项目接近三年平均 GDP 增速的

80%收益 31,960.31 万元，项目债券本息合计 21,067.50 万元，本息覆盖倍数为 1.52，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。