

雅鹿山片区城中村改造（安置区）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

实施单位：莱芜浦兴置业有限公司

主管单位：山东赢昊城市建设投资集团有限公司

编制时间：2022 年 6 月

目录

目录	2
一、项目基本情况	1
（一）项目名称	1
雅鹿山片区城中村改造（安置区）项目	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	2
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	8
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

雅鹿山片区城中村改造（安置区）项目

（二）项目单位

本项目的项目单位为莱芜浦兴置业有限公司。莱芜浦兴置业有限公司统一社会信用代码：91371200MA3MMN6DX2，类型：其他有限责任公司，注册资本：3000 万元人民币，股东为山东赢昊城市建设投资集团有限公司、山东筑璟置业有限公司，住所：山东省济南市莱芜区赢牟西大街 28 号，法定代表人：徐文韬，经营范围：房地产开发；物业管理；商品房销售；房屋租赁；停车场（库）经营管理；园林绿化工程、建筑安装工程、室内外装潢工程、建筑装饰工程的设计、施工；提供工程预、决算及咨询服务；商务信息咨询；会务服务；展览展示服务；酒店管理；机械设备租赁；日用百货、建材、装饰材料、五金交电、钢材、建材、木材、建筑设备的批发零售。（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）2019 年 4 月 25 日，莱芜经济开发区经济发展局作出《雅鹿山片区城中村改造（安置区）项目核准意见》，同意雅鹿山片区城中村改造（安置区）建设项目。

（2）2020 年 6 月 28 日，雅鹿山片区城中村改造（安置区）项目取得《建设用地规划许可证》（地字第 370116202000187 号），用

地面积约 7.171 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），鹿山片区城中村改造安置项目列入 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

根据项目批复文件，项目建设地点为莱芜雪湖大街以南、鹿鸣路以东，规划用地面积 71795 平方米。项目总建筑面积 154936 平方米，其中地上建筑面积为 112352 平方米，地下建筑面积 42584 平方米。

（五）项目建设期限

本项目于 2019 年开工建设，预计 2022 年完工。

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）国家发改委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格[2002]10 号）；

（2）国家发改委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980 号）；

（3）国家发改委制定的《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283 号）；

（4）山东省建筑工程消耗量定额；

（5）山东省安装工程消耗量定额；

(6) 济南市莱芜材料预算价格；

(7) 同类工程造价情况；

(8) 现行投资估算的有关规定；

(9) 项目规划设计方案

2. 估算说明

(1) 经估算，项目建筑工程费用 50,275.00 万元。其中包括：建安、绿化、小区配套等工程费用；

(2) 经估算，项目工程建设其他费用 10,343.00 万元；

(3) 基本预备费为 3,785.00 万元；

(4) 建设期利息为 380.00 万元。

3. 根据立项批复及本项目资金筹措方案，估算总投资 64,783.00 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	50,275.00
二	工程建设其他费用	10,343.00
三	基本预备费	3,785.00
四	建设期利息	380.00
估算合计		64,783.00

（二）资金筹措方案

雅鹿山片区城中村改造（安置区）项目总投资额 64,783.00 万元，其中，项目资本金 35,783.00 万元，占总投资的比例为 55.24%，由政府统筹安排；已发行政府专项债券 5,000.00 万元，占总投资的比例为 7.72%，本次政府专项债券 5,800.00 万元，占总投资的比例为 8.95%，其余部分以其他融资方式筹集 18,200.00 万元。

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（位于雪湖大街以南、鹿鸣路以东、规划支路以北，面积 150.3 亩）周边已出让的地块信息（鲁中大街以南、鹏泉大街以北、凤阳路以西、北坦路以东），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 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
雅鹿山片区城中村改造（安置区）项目	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 5.79%

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
雅鹿山片区城中村改造（安置区）项目	400.00	422.93	447.18	472.82	499.93	528.59	558.89	590.93	624.81

（3）土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 80%，即 5.14%

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
雅鹿山片区城中村改造（安置区）项目	400.00	420.38	441.80	464.31	487.97	512.84	538.97	566.44	595.31

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，雅鹿山片区城中村改造（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%
雅鹿山片区城中村改造（安置区）项目	73,023.15	71,288.32	69,580.61

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	76,965.62
1	可出让土地面积	亩	150.30

序号	项目	单位	金额
2	预计土地单价	万元/亩	512.08
二	扣减项目合计	万元	3,942.47
1	农业土地开发资金	万元	94.19
2	国有土地收益基金	万元	3,848.28
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	73,023.15

(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	75,139.48
1	可出让土地面积	亩	150.30
2	预计土地单价	万元/亩	499.93
二	扣减项目合计	万元	3,851.16
1	农业土地开发资金	万元	94.19
2	国有土地收益基金	万元	3,756.97
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	71,288.32

(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	73,341.89
1	可出让土地面积	亩	150.30
2	预计土地单价	万元/亩	487.97
二	扣减项目合计	万元	3,761.28
1	农业土地开发资金	万元	94.19
2	国有土地收益基金	万元	3,667.09
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	-

序号	项目	单位	金额
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	69,580.61

（二）融资成本测算

1、专项债券应付本息

根据发行计划，该项目拟发行专项债券5,800.00万元。假设债券票面利率为3.50%，期限7年，已发行5,000.00万元，利率3.8%，其余部分以其他融资方式筹集18,200.00万元，假设利率4%。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：

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
2020 年		5,000.00		5,000.00		
2021 年	5,000.00			5,000.00	3.80%	190.00
2022 年	5,000.00			5,000.00	3.80%	190.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	3.80%	190.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	3.80%	190.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	3.80%	190.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	3.80%	190.00
2027 年	5,000.00		5,000.00	0.00	3.80%	190.00
合计		5,000.00	5,000.00			1,330.00

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	0.00	5,800.00		5,800.00	3.50%	
2023 年	5,800.00			5,800.00	3.50%	203.00
2024 年	5,800.00			5,800.00	3.50%	203.00
2025 年	5,800.00			5,800.00	3.50%	203.00

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
2026 年	5,800.00			5,800.00	3.50%	203.00
2027 年	5,800.00			5,800.00	3.50%	203.00
2028 年	5,800.00			5,800.00	3.50%	203.00
2029 年	5,800.00		5,800.00	0.00	3.50%	203.00
合计		5,800.00	5,800.00			1,421.00

拟后期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
2023 年	0.00	18,200.00		18,200.00	4.00%	
2024 年	18,200.00			18,200.00	4.00%	728.00
2025 年	18,200.00			18,200.00	4.00%	728.00
2026 年	18,200.00			18,200.00	4.00%	728.00
2027 年	18,200.00		-	18,200.00	4.00%	728.00
2028 年	18,200.00			18,200.00	4.00%	728.00
2029 年	18,200.00		18,200.00	0.00	4.00%	728.00
合计		18,200.00	18,200.00			4,368.00

（三）项目收益与融资平衡情况

1. 雅鹿山片区城中村改造（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	
2021 年度		190.00	190.00	
2022 年度		190.00	190.00	
2023 年度		393.00	393.00	
2024 年度		1,121.00	1,121.00	
2025 年度		1,121.00	1,121.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2026 年度		1,121.00	1,121.00	
2027 年度	5,000.00	1,121.00	6,121.00	
2028 年度		931.00	931.00	
2029 年度	24,000.00	931.00	24,931.00	
合计	29,000.00	7,119.00	36,119.00	73,023.15
本息覆盖 倍数				2.02

2. 雅鹿山片区城中村改造（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	
2021 年度		190.00	190.00	
2022 年度		190.00	190.00	
2023 年度		393.00	393.00	
2024 年度		1,121.00	1,121.00	
2025 年度		1,121.00	1,121.00	
2026 年度		1,121.00	1,121.00	
2027 年度	5,000.00	1,121.00	6,121.00	
2028 年度		931.00	931.00	
2029 年度	24,000.00	931.00	24,931.00	
合计	29,000.00	7,119.00	36,119.00	71,288.32
本息覆盖 倍数				1.97

3. 雅鹿山片区城中村改造（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	
2021 年度		190.00	190.00	
2022 年度		190.00	190.00	
2023 年度		393.00	393.00	
2024 年度		1,121.00	1,121.00	
2025 年度		1,121.00	1,121.00	
2026 年度		1,121.00	1,121.00	
2027 年度	5,000.00	1,121.00	6,121.00	
2028 年度		931.00	931.00	
2029 年度	24,000.00	931.00	24,931.00	
合计	29,000.00	7,119.00	36,119.00	69,580.61
本息覆盖 倍数	1.93			

四、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

雅鹿山片区城中村改造（安置区）项目实施单位为莱芜浦兴置业有限公司，本次拟申请专项债券 20,000.00 万元用于雅鹿山片区城中村改造（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

农村城市化建设，是党中央统揽全局、着眼长远、与时俱进作出的重大决策，是一项惠及亿万农民，关系国家长治久安的战略举措，是在当前社会主义现代化建设的关键时期必须担负和完成的一项重要使命。村庄管理城市化是在我国社会主义市场经济体制不断完善条件下应运而生的全新理念，也是政府运用市场机制来调控城市发展与有限资源之间矛盾的一种经济活动。为加快城乡一体化进程，实现莱芜经济开发区一部分乡村由农业向工商业化的转型，根

据市政府关于加快农村改造建设步伐的要求，积极推进农村城市化的要求，结合本区域的实际情况，雅鹿山片区村委会及全体村民同意建设本项目。

2、项目实施的公益性

拟开发建设的雅鹿山片区城中村改造(安置区)项目，位于莱芜经济开发区，雪湖大街以南，鹿鸣路以东，规划支路 1#以北，规划支路 2#以西地块。紧邻赢牟社区与雪湖大街，距离经济开发区管委会约 1 公里，地理位置优越。根据市场调研，该项目定位：完善城市功能，打造“宜居宜业”现代化生态型滨水城市居住区，建设规模为：项目占地 107.7 亩，计 71795 m²；建筑面积 154936 m²，其中地上建筑面积 112352 m²、地下建筑面积 42584 m²。雅鹿山片区城中村改造(安置区)项目将成为莱芜经济开发区新兴居住中心的重要支点，打造高品质的居住中心，成为现代生态人居的示范区。

3、项目实施的收益性

雅鹿山片区城中村改造(安置区)项目建成后预计可腾空土地 150.3 亩。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

雅鹿山片区城中村改造(安置区)项目已由山东公平工程咨询有限公司编制项目可行性研究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

雅鹿山片区城中村改造(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

雅鹿山片区城中村改造(安置区)项目总投资额 64,783.00 万元，其中，项目资本金 35,783.00 万元，占总投资的比例为 55.24%，由政府统筹安排；本次发行债券 5,800.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

雅鹿山片区城中村改造(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

雅鹿山片区城中村改造(安置区)项目于2020年开工，计划2022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

项目为棚户区改造回迁工程，全部用以安置雅鹿山片区村民（不对外销售）。中间不涉及盈利问题。项目建成后，整个小区的成本价为 64,783.00 万元，项目建设本身不产生利润。腾空的土地用公

开挂牌出让方式交由 合作开发商开发,用以平衡资金。

10、绩效目标合理性

雅鹿山片区城中村改造(安置区)项目计划安置居民 876 户,项目工期 21 个月,总投资 64,783.00 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 150.3 亩。

(三) 评估结论

雅鹿山片区城中村改造(安置区)项目接近三年平均 GDP 增速的 80%收 69,580.61 万元,项目债券本息合计 36,119.00 万元,本息覆盖倍数为 1.93,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。