

济南市高新区东区安居工程项目

实施方案

财政部门：济南高新技术产业开发区管委会
财政金融部

立项主体：济南高新技术产业开发区管理委员会
会财政性资项目推进中心

编制时间：2022 年 5 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

济南高新区东区安居工程

（二）项目单位

济南高新技术产业开发区管理委员会巨野河街道办事处是本项目立项主体。2020年10月高新区体制机制深化改革后，成立高新区管委会下设机构：财政性投资项目推进中心，负责高新区财政投资的市政道路、安置房、基础教育设施、绿化等建设任务。

原由巨野河街道办事处作为立项主体实施的东区安居工程项目，转由财政性投资项目推进中心实施，建设手续不再变更，巨野河街道办事处配合财政性投资项目推进中心履行用印手续。

（三）项目规划审批

2020年9月17日，济南高新技术产业开发区管理委员会出具《关于济南高新区东区安居工程可行性研究报告的批复》（济高管字[2020]110号），同意对该项目予以核准；

2020年9月30日，济南市自然资源和规划局出具《建设用地规划许可证》（编号：370101202000339）；

2020年10月22日，济南市自然资源和规划局出具《建设工程设计方案规划审查意见函》（编号：审字[2020]-01-114号）；

2020年10月29日，济南市自然资源和规划局出具《建设工程规划许可证》（编号：370101202000598）；

2020年10月30日，济南高新技术产业开发区管理委员会自然资源与规划建设管理局出具《建设工程施工许可证》（编号：

370199202010300101)；

2020年10月30日，济南高新技术产业开发区管理委员会自然资源与规划建设管理局出具《建设工程施工许可证》（编号：370199202010300201）。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于济南高新区东区，万科劝学里小区北侧，春秀路以西，规划路以东，科嘉路以南，规划路以北。规划建设用地约15.02公顷（约225.3亩），共安置套数2736套，安置人口6480人。项目总建筑面积约47.70万平方米，其中地上建筑面积32.60万平方米，地下建筑面积约15.1万平方米。配套医疗、文体、社区服务、市政公用等设施，同时进行道路、消防、给排水、通风、电气、绿化、中水等配套设施建设。

（五）项目建设期限

本项目于2020年11月份开工建设，预计2022年10月完工，项目建设期24个月。

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）建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- （3）《山东省建筑工程工程量清单计价办法》；
- （4）《山东省建筑工程概算定额》；
- （5）类似工程的建设投资指标；

(6) 建设单位提供的相关资料。

2. 估算说明

(1) 人防易地建设费：本项目自建人防，不计取人防易地建设费；

(2) 城市基础设施配套费：根据济南市城市基础设施配套费征收使用管理办法（济政发[2018]33 号），本项目属于保障性住房项目，减免城市基础设施配套费；

(3) 项目论证费：按计价格[1999]1283 号文规定计算，按市场价格取 80%；

(4) 勘察设计费：按计价格[2002]10 号文规定计算，按市场价格取 80%；

(5) 建设单位管理费，根据财建（2016）504 号（项目建设管理费总额控制数费率表）取值；

(6) 招标代理服务费：按发改价格[2011]534 号计取；

(7) 工程造价咨询服务费：按工程费用 0.5%取值；

(8) 工程监理费：根据《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670 号文）规定计取；

(9) 场地准备及临时设施费：按工程费用 1%取值；

(10) 高低压配电工程：按照《关于继续执行济南市新建住宅小区供电配套工程费收费标准的通知》（济价费字[2013]85 号）计取；

(11) 环境影响咨询费：按发改价格[2011]534 号要求在收费标准基础上下调 20%记取；

(12) 基本预备费：按工程费用与工程建设其他费用和的 10%计算。

3. 根据立项批复及本项目资金筹措方案, 估算总投资 332,352.00 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	162,578.00
二	工程建设其他费用	151,849.00
三	基本预备费	17,925.00
估算合计		332,352.00

(二) 资金筹措方案

济南高新区东区安居工程总投资额 332,352.00 万元, 其中项目资本金 99,705.60 万元, 占总投资的比例为 30.00%, 由政府统筹安排; 2022 年 2 月已发行政府专项债券方式筹集 40,000.00 万元, 占总投资的比例为 12.04%, 本期拟申请的专项债券资金 6,000.00 万元, 占总投资的比例为 1.81%。其他资金 186,646.40 万元, 占总投资的比例为 56.16%, 由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决 (预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺), 出于风险谨慎原则考虑, 其中 34,000.00 万元暂按照 4.90% 进行测算, 项目资金来源情况如下:

表 2 项目资金筹措表

单位: 万元

项目名称	项目概算总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
济南高新区东区安居工程	332,352.00	99,705.60	40,000.00		6,000.00	186,646.40
合 计	332,352.00	99,705.60	40,000.00	0.00	6,000.00	186,646.40

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（高新区孙村片区巨野河以西，春博路以东，辛庄安置区一期北侧、高新区庄科片区大正南路以西、经十东路以南、新区庄科片区大正南路以西、经十东路以南），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 2020 年土地出让单价为 403.00 万元。

截至报告出具日，2021 年 GDP 数据暂未公布，本次土地价格增长率暂按照济南市近三年（2019 年-2021 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%

表 4 单位：万元/亩

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
济南高新区东区安居工程	403.00	428.67	455.98	485.02	515.92	548.78	583.74	620.93

(2) 土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 90%，即 5.73%

表 5 单位：万元/亩

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
济南高新区东区安居工程	403.00	426.10	450.53	476.36	503.67	532.55	563.08	595.36

(3) 土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 80%，即 5.10%

表 6 单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年

济南高新区东区安居工程	403.00	423.54	447.82	473.49	500.64	529.34	559.69	591.77
-------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

2、土地出让收入预测

假设拟出让地块土地于2022年开始土地挂牌交易，项目涉及的土地预计2022年出售600.00亩，假设项目涉及的土地全部于一年内出售完毕。根据审慎性原则，本次发行债券使用其中300.00亩土地出让收入进行平衡。根据对预测资料的审核，分别以济南市2019-2021年GDP平均增速6.37%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，债券存续期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，本项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

表7

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%
济南高新区东区安居工程	128,466.71	126,914.91	126,141.34

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	出让土地价款	万元	273,586.47
1	可出让土地面积	亩	600.00
2	预计土地单价	万元/亩	455.98

序号	项目	单位	金额
二	扣减项目合计	万元	16,653.04
1	农业土地开发资金	万元	519.99
2	国有土地收益基金	万元	13,679.32
3	廉租住房保障资金	万元	817.91
4	教育资金	万元	817.91
5	农田水利建设资金	万元	817.91
三	用于资金平衡的土地收益	万元	256,933.43

(2) 项目收益预测 (90%)

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	270,319.52
1	可出让土地面积	亩	600.00
2	预计土地单价	万元/亩	450.53
二	扣减项目合计	万元	16,489.70
1	农业土地开发资金	万元	519.99
2	国有土地收益基金	万元	13,515.98
3	廉租住房保障资金	万元	817.91
4	教育资金	万元	817.91
5	农田水利建设资金	万元	817.91
三	用于资金平衡的土地收益	万元	253,829.82

(3) 项目收益预测 (80%)

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	268,690.95
1	可出让土地面积	亩	600.00
2	预计土地单价	万元/亩	447.82
二	扣减项目合计	万元	16,408.27
1	农业土地开发资金	万元	519.99
2	国有土地收益基金	万元	13,434.55
3	廉租住房保障资金	万元	817.91
4	教育资金	万元	817.91
5	农田水利建设资金	万元	817.91

序号	项目	单位	金额
三	用于资金平衡的土地收益	万元	252,282.68

(二) 融资成本测算

1、债券还本付息情况

济南高新区东区安居工程 2022 年 2 月发行地方政府专项债券 40,000.00 万元，期限 7 年，债券票面利率为 2.83%，在债券存续期每年付息一次。本次发行 6,000.00 万元，期限 7 年，债券票面利率假设为 4.00%，在债券存续期每年付息一次。应付本息情况如下表：

表 3 2022 年 2 月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
2022 年度		40,000.00		40,000.00	2.83%		-
2023 年度	40,000.00			40,000.00	2.83%	1,132.00	1,132.00
2024 年度	40,000.00			40,000.00	2.83%	1,132.00	1,132.00
2025 年度	40,000.00			40,000.00	2.83%	1,132.00	1,132.00
2026 年度	40,000.00			40,000.00	2.83%	1,132.00	1,132.00
2027 年度	40,000.00			40,000.00	2.83%	1,132.00	1,132.00
2028 年度	40,000.00			40,000.00	2.83%	1,132.00	1,132.00
2029 年度	40,000.00		40,000.00	0	2.83%	1,132.00	41,132.00
合计		40,000.00	40,000.00			7,924.00	47,924.00

表 4 本次拟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
2022 年度		6,000.00		6,000.00	4.00%		-
2023 年度	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2024 年度	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2025 年度	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2026 年度	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2027 年度	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2028 年度	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00

2029 年度	6,000.00		6,000.00	0	4.00%	240.00	6,240.00
合计		6,000.00	6,000.00			1,680.00	7,680.00

2、其他资金应付本息

按照资金筹集计划，后续 34,000.00 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 4.90%进行测算。

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		34,000.00		34,000.00	4.90%		-
2023 年度	34,000.00			34,000.00	4.90%	1,666.00	1,666.00
2024 年度	34,000.00			34,000.00	4.90%	1,666.00	1,666.00
2025 年度	34,000.00			34,000.00	4.90%	1,666.00	1,666.00
2026 年度	34,000.00			34,000.00	4.90%	1,666.00	1,666.00
2027 年度	34,000.00			34,000.00	4.90%	1,666.00	1,666.00
2028 年度	34,000.00			34,000.00	4.90%	1,666.00	1,666.00
2029 年度	34,000.00		34,000.00		4.90%	1,666.00	35,666.00
合计		34,000.00	34,000.00			11,662.00	45,662.00

（三）项目收益与融资平衡情况

本次融资项目收入为土地出让收益。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。济南高新区东区安居工程腾空约 600.00 亩出让，根据审慎性原则，本次发行债券使用其中 300.00 亩土地出让收入用于偿还棚改专项债。根据项目收益与融资平衡分析，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 100.00%、90.00%、80.00%比例计算时，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数情况如下：

（1）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：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年度				128,466.71
2023 年度		3,038.00	3,038.00	

2024 年度		3,038.00	3,038.00	
2025 年度		3,038.00	3,038.00	
2026 年度		3,038.00	3,038.00	
2027 年度		3,038.00	3,038.00	
2028 年度		3,038.00	3,038.00	
2029 年度	80,000.00	3,038.00	83,038.00	
合计	80,000.00	21,266.00	101,266.00	128,466.71
本息覆盖倍数	1.27			

(2) 接近三年 GDP 目标增速 6.37% 的 90% 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：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年度				126,914.91
2023 年度		3,038.00	3,038.00	
2024 年度		3,038.00	3,038.00	
2025 年度		3,038.00	3,038.00	
2026 年度		3,038.00	3,038.00	
2027 年度		3,038.00	3,038.00	
2028 年度		3,038.00	3,038.00	
2029 年度	80,000.00	3,038.00	83,038.00	
合计	80,000.00	21,266.00	101,266.00	126,914.91
本息覆盖倍数	1.25			

(3) 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：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年度				126,141.34
2023 年度		3,038.00	3,038.00	
2024 年度		3,038.00	3,038.00	
2025 年度		3,038.00	3,038.00	
2026 年度		3,038.00	3,038.00	

2027 年度		3,038.00	3,038.00	
2028 年度		3,038.00	3,038.00	
2029 年度	80,000.00	3,038.00	83,038.00	
合计	80,000.00	21,266.00	101,266.00	126,141.34
本息覆盖倍数	1.25			

经上述测算，在满足假设条件的前提下，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、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、事前绩效评估

（一）项目概况

本项目位于济南高新区东区，万科劝学里小区北侧，春秀路以西，规划路以东，科嘉路以南，规划路以北。规划建设用地约 15.02 公顷（约 225.3 亩），共安置套数 2736 套，安置人口 6480 人。项目总建筑面积约 47.70 万平方米，其中地上建筑面积 32.60 万平方米，地下

建筑面积约 15.1 万平方米。项目主要建设 18 层住宅楼 26 栋，1-6 层配套公建 4 栋、换热站 2 栋、垃圾收集站 1 栋，配套设置商业金融、医疗、文体、社区服务、市政公用等设施，同时进行道路、消防、给排水、通风、电气、绿化、中水等配套设施建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

该项目建设居民安置房及相关配套，可有效地完善基础设施和社区服务，在促进经济社会发展方面具有不可或缺的作用。

2、项目实施的公益性

保障性住房的建设将极大的改善安置家庭的居住条件和生活质量，因建设保障性住房而取得的发展成果必将在最大范围、最大程度上惠及百姓。

3、项目实施的收益性

项目建成投入运营后，有明确的收益来源：土地出让收入，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目建设的投资合规性

2020 年 3 月 18 日，本项目获得济南高新技术产业开发区管理委员会出具的济高管字【2020】110 号《济南高新区管委会关于于济南高新区东区安居工程可行性研究报告的批复》，项目代码为 2020-370171-47-01-095828。

5、项目成熟度

2020 年 9 月 17 日，济南高新技术产业开发区管理委员会出具《关于济南高新区东区安居工程可行性研究报告的批复》（济高管字[2020]110 号），同意对该项目予以核准；

2020年9月30日，济南市自然资源和规划局出具《建设用地规划许可证》（编号：370101202000339）；

2020年10月22日，济南市自然资源和规划局出具《建设工程设计方案规划审查意见函》（编号：审字[2020]-01-114号）；

2020年10月29日，济南市自然资源和规划局出具《建设工程规划许可证》（编号：370101202000598）；

2020年10月30日，济南高新技术产业开发区管理委员会自然资源与规划建设管理局出具《建设工程施工许可证》（编号：370199202010300101）；

2020年10月30日，济南高新技术产业开发区管理委员会自然资源与规划建设管理局出具《建设工程施工许可证》（编号：370199202010300201）。

6、项目资金来源和到位可行性

项目估算总投资332,352.00万元，其中资本金99,705.60万元，本期拟申请专项债券资金6,000万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入来源及成本都参考可研报告进行披露，具备合理性。

8、债券资金需求合理性

项目申请债券资金需求参考可研及项目建设进度，与项目当年投资进度、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

项目整体偿债能力强，主要偿债来源为土地出让收入，可完整覆盖本期专项债项目申请资金。

10、绩效目标合理性

依据《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）和

《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标，项目立项、资金投入、债券还本付息、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。项目具有稳定的土地出让收益，能够覆盖融资本息，绩效目标合理。

（三）评估结论

本项目收益 12.61 亿元，项目债券本息合计 10.13 亿元，本息覆盖倍数为 1.25，符合专项债发行要求。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，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。