

济南市章丘区

新建双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪旧村改造安置房建设项目 实施方案

项目单位：章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司

主管部门：济南章丘控股集团有限公司

财政部门：济南市章丘区财政局

2023 年 3 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

新建双山街道办事处城中村、城边村改造二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪旧村改造安置房建设项目。

（二）立项单位

本项目的立项单位为章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司。章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司为济南章丘控股集团有限公司持股 45.23%、济南市章丘区建设投资有限公司持股 43.46%、济南章丘中惠基础设施投资管理中心(有限合伙)持股 7.41%、山东省章控泰民城市建设发展有限公司持股 2.82%、山东省章控泰众城市建设发展有限公司持股 1.08% 共同出资成立的,济南章丘控股集团有限公司为济南市章丘区财政局出资成立的国有独资公司,济南市章丘区建设投资有限公司为济南市章丘区财政局出资成立的国有控股公司。章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司穿透后为济南市章丘区财政局国有控股公司。

章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司,统一社会信用代码 91370181568121809D,注册资本为 50,000.00 万元,公司住所:山东省济南市章丘区双山街道龙泉大厦三楼西 3038 室,法定代表人:皇甫海螺。业务范围:一般项目:以自有资金从事投资活动;非居住房地产租赁;住房租赁;土地整治服务;

工程管理服务；农村集体经济组织管理；政府采购代理服务；公共事业管理服务；建筑材料销售。（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；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（三）项目规划审批

1、2018年7月31日，济南市章丘区国土资源局出具《关于双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪安置房建设项目土地规划审查意见的函》（章国土函字（2018）80号），本项目拟选地块在章丘土地利用总体规划图中规划为允许建设用地中的城镇建设用地区。

2、2018年8月1日，济南市章丘区发展和改革委员会出具《关于章丘市国有资产运营有限公司新建双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街南涧溪旧村改造安置房建设项目的批复》（章发改投资（2018）44号）。

3、2018年11月21日，济南市章丘区规划局发布《关于双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪旧村改造安置房建设项目的规划初审意见》。

4、2018年11月22日，济南市章丘区发展和改革委员会出具《关于同意双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期

贺套村、绣水大街沿街南涧溪旧村改造安置房建设项目变更建设单位的意见》，将本项目建设单位变更为章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司。

5、2019 年 4 月 10 日，济南住房和城乡建设局、发展改革委、财政局、自然资源和规划局出具《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），本项目列入其中。

6、2019 年 7 月 24 日，济南市生态环境局章丘分局出具《关于章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪安置房建设项目环境影响报告表的批复》（章环报告表（2019）217 号），从环境保护的角度同意本项目建设。

7、2020 年 3 月，济南市章丘区自然资源局颁发了《不动产权证书》（编号：鲁（2020）章丘区不动产权第 0020778 号），章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司对项目土地（95228 平方米）享有使用权。

8、2020 年 4 月 1 日，双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪安置房建设项目取得《建设用地规划许可证》（地字第 370181202000009 号），项目建设用地面积 95228 平方米符合国土空间规划及用途管制要求。

9、2021 年 7 月 15 日，双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪安置房建设项目取得《建设工程规划许可证》（建字第 370181202100084 号），本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

10、2021 年 8 月 20 日，双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪安置房建设项目取得《建筑工程施工许可证》（编号 370181202108200601（2021090）），建设规模 198868.02 m²。

11、2021 年 12 月 17 日，双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪安置房建设项目取得《建设工程规划许可证》（建字第 370181202100161 号），本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

12、2021 年 12 月 17 日，双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪安置房建设项目取得《建设工程规划许可证》（建字第 370181202100160 号），本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

13、2021 年 12 月 21 日，双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪安置房建设项目取得《建筑工程施工许可证》（编号 370181202112210401），建设规模 33477.4 m²。

14、2021 年 12 月 21 日，双山街道办事处城中村、城边

村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪安置房建设项目取得《建筑工程施工许可证》（编号 370181202112210501），建设规模 77532.94 m²。

15、2021 年 12 月 17 日，双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪安置房建设项目取得《建设用地规划许可证》（地字第 370181202100093 号），项目建设用地面积 2598 平方米符合国土空间规划及用途管制要求。

16、2021 年 12 月 17 日，双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪安置房建设项目取得《建设用地规划许可证》（地字第 370181202100091 号），项目建设用地面积 3020 平方米符合国土空间规划及用途管制要求。

17、2021 年 12 月 17 日，双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪安置房建设项目取得《建设用地规划许可证》（地字第 370181202100092 号），项目建设用地面积 3243 平方米符合国土空间规划及用途管制要求。

18、2021 年 12 月 21 日，济南市章丘区自然资源局颁发了《不动产权证书》（编号：鲁（2021）章丘区不动产权第 0027924 号），章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司对项

目土地（2598 平方米）享有使用权。

19、2021 年 12 月 21 日，济南市章丘区自然资源局颁发了《不动产权证书》（编号：鲁（2021）章丘区不动产权第 0027922 号），章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司对项目土地（3243 平方米）享有使用权。

20、2021 年 12 月 21 日，济南市章丘区自然资源局颁发了《不动产权证书》（编号：鲁（2021）章丘区不动产权第 0027916 号），章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司对项目土地（3020 平方米）享有使用权。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目位于章丘区绣水大街以西，怡和家园以东，唐王山路以北，鲁宏大道以南。该项目规划用地面积为 104499.57 平方米（156.75 亩），规划总建筑面积 403760 平方米，其中，地上建筑面积 263340 平方米（地上住宅建筑面积 234140 平方米）；地下建筑面积 140420 平方米（地下车库面积 105300 平方米，地下储藏室面积 35120 平方米）。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2018 年 11 月至 2023 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）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、济南市章丘区材料预算价格；
- 7、现行投资估算的有关规定。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，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

本项目估算总投资 203,807.84 万元，其中，项目单位自有资金 146,807.84 万元，已发行专项债券 21,000.00 万元，本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，后续拟发行专项债券 30,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺）。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	203,807.84	100.00%	
一、资本金	146,807.84	72.03%	
（一）自有资金	146,807.84	72.03%	
（二）专项债券			

1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	57,000.00	27.97%	
（一）已发行专项债券	21,000.00	10.30%	
（二）本期拟发行专项债券	6,000.00	2.95%	
（三）后续拟发行专项债券	30,000.00	14.72%	
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表 2-1 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	90,540.00						
经营活动支出	B	4,667.00						
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	85,873.00						
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	202,741.74	20,274.17	40,548.35	40,548.35	14,000.00	6,566.00	80,804.87
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-202,741.74	-20,274.17	-40,548.35	-40,548.35	-14,000.00	-6,566.00	-80,804.87
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	146,807.84	20,274.17	40,548.35	40,548.35			45,436.97
专项债券	I	57,000.00				14,000.00	7,000.00	36,000.00
银行借款	J							
偿还债券本金	K	57,000.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	13,244.70					434.00	632.10
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	133,563.14	20,274.17	40,548.35	40,548.35	14,000.00	6,566.00	80,804.87
四、期初现金	P							
期内现金变动	Q=D+G+O	16,694.40						
五、期末现金	R=P+Q	16,694.40						

表 2-2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	90,540.00						
经营活动支出	B	4,667.00						
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	85,873.00						
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F							
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K					14,000.00	7,000.00	36,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	1,892.10	1,892.10	1,892.10	1,892.10	1,892.10	1,458.10	1,260.00
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,892.10	-1,892.10	-1,892.10	-1,892.10	-15,892.10	-8,458.10	-37,260.00
四、期初现金	P		83,980.90	82,088.80	80,196.70	78,304.60	62,412.50	53,954.40
期内现金变动	Q=D+G+O	83,980.90	-1,892.10	-1,892.10	-1,892.10	-15,892.10	-8,458.10	-37,260.00
五、期末现金	R=P+Q	83,980.90	82,088.80	80,196.70	78,304.60	62,412.50	53,954.40	16,694.40

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目已发行专项债券 21,000.00 万元，其中 2021 年 9 月已发行专项债券 14,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.10%；2022 年 1 月已发行专项债券 7,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.83%。本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。后续拟发行专项债券 30,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 3 本项目 2021 年 9 月已发行专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2021 年		14,000.00		14,000.00	3.10%		
2022 年	14,000.00			14,000.00	3.10%	434.00	434.00
2023 年	14,000.00			14,000.00	3.10%	434.00	434.00
2024 年	14,000.00			14,000.00	3.10%	434.00	434.00
2025 年	14,000.00			14,000.00	3.10%	434.00	434.00
2026 年	14,000.00			14,000.00	3.10%	434.00	434.00

2027 年	14,000.00			14,000.00	3.10%	434.00	434.00
2028 年	14,000.00		14,000.00		3.10%	434.00	14,434.00
合计		14,000.00	14,000.00			3,038.00	17,038.00

表 4 本项目 2022 年 1 月已发行专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2022 年		7,000.00		7,000.00	2.83%	0.00	0.00
2023 年	7,000.00			7,000.00	2.83%	198.10	198.10
2024 年	7,000.00			7,000.00	2.83%	198.10	198.10
2025 年	7,000.00			7,000.00	2.83%	198.10	198.10
2026 年	7,000.00			7,000.00	2.83%	198.10	198.10
2027 年	7,000.00			7,000.00	2.83%	198.10	198.10
2028 年	7,000.00			7,000.00	2.83%	198.10	198.10
2029 年	7,000.00		7,000.00		2.83%	198.10	7,198.10
合计		7,000.00	7,000.00			1,386.70	8,386.70

表 5 本项目拟发行专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023 年		6,000.00		6,000.00	3.50%		
2024 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00

2025 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2026 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2027 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2028 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2029 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2030 年	6,000.00		6,000.00		3.50%	210.00	6,210.00
合计		6,000.00	6,000.00			1,470.00	7,470.00

表 6 本项目后续拟发行专项债券还本付息情况（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺）（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023 年		30,000.00		30,000.00	3.50%		
2024 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2025 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2026 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2027 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2028 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2029 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2030 年	30,000.00		30,000.00		3.50%	1,050.00	31,050.00
合计		30,000.00	30,000.00			7,350.00	37,350.00

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 85,873.00 万

元，融资本息合计 70,244.70 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.22。

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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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、项目风险分析

本项目可能引发社会稳定风险的主要因素是噪声处理不当、拖欠农民工工资等可能带来的不利影响。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

新建双山街道办事处城中村、城边村改造二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪旧村改造安置房建设项目主管部门为济南章丘控股集团有限公司，项目单位为章丘市惠农新农村建设投资有限公司，本次拟申请专项债券 0.6 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

项目能较好的改善章丘区的生活现状,尤其是可以改善人们的住房问题。本项目的建设将使城市低收入住房困难家庭住上宽敞明亮的楼房,改善居民的居住和生活环境。项目的实施能加快城市建设和城市化进程,根据章丘区总体规划,本项目的建设将加快城市建设的步伐,提高章丘区城市化水平。

2、项目实施的公益性

实施本项目建设,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

该项目预期产生的现金流入主要来源于土地出让收入。

4、项目投资建设合规性

本项目取得济南市章丘区发展和改革委员会出具《关于章丘市国有资产运营有限公司新建双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪旧村改造安置房建设项目的批复》,同意本项目的建设。并于2018年11月22日,将本项目建设单位变更为章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司。

5、项目成熟度

本项目由济南市章丘区规划局、环境保护局、自然资源局等审批通过，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

本项目总投资额 203,807.84 万元，其中，项目资本金 146,807.84 万元，已发行政府专项债券 21,000.00 万元，本次拟发行政府专项债券 6,000.00 万元，后续拟发行专项债券 30,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺）。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目参照腾空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

本项目于 2018 年 11 月份开工，计划 2023 年 12 月完工。根据项目工程进度，2023 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

（1）项目偿债计划可行性：照当前偿债计划，转让土地实现的收益可用于偿债资金，足以支付每年利息，到期还本时经

营现金较为充裕。项目收益与融资本息总额的覆盖倍数达到 1.22，即能保障项目还本付息，又避免过多资金闲置。

（2）偿债风险点

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。

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。

10、绩效目标合理性

绩效目标是经过了充分论证和合理测算。所采取的措施是切实可行的，并能确保绩效目标如期实现。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 85,873.00 万元，融资本息合计为 70,244.70 万元，项目本息覆盖倍数为 1.22，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支

持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。