

历城区 A3 地块租赁住房试点项目 专项债券项目实施方案



财政部门：历城区财政局

立项主体：济南市历城区国有资产运营有限公司

编制时间：2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

历城区 A3 地块租赁住房试点项目

（二）项目单位

济南市历城区国有资产运营有限公司是该项目的立项主体，公司为历城控股集团有限公司的全资子公司，公司成立于 2005-09-20，企业地址位于山东省济南市历城区唐冶西路 868 号山东设计创意产业园 7-1 号 2601 室，所属行业为商务服务业，经营范围包含：管理政府项目的投融资业务、对外融资、投资；从事政府授权范围内的国有资产运营、管理；土地开发整理；城镇基础设施建设投资。（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）。注册资本为 21219 万元人民币。历城控股集团主要承担历城区政府授权范围内的国有资产经营和管理、政府项目投融资管理、对外投融资、土地整理开发、基础设施建设以及配套服务等职能。历城控股集团坚持以“土地熟化”为核心，以“产业投资”为主导，以“产业金融”和“工程咨询”两大业务为支撑，是以科技、物流、文旅、康养、市政等产业为一体的多元化产业集团。

（二）项目规划审批

2020 年 7 月 30 日，项目取得山东省建设项目备案证明。

2021 年 6 月 8 日，济南住房和城乡建设局出具《济南市建筑施工图设计文件综合审查合格书》。

2021 年 6 月 15 日，济南历城区行政审批服务局出具《建筑工程

施工许可证》。

（三）建设内容

本项目总体建筑面积约 95868.65 平方米，地上面积 67165.05 平方米，地下面积 28703.60 平方米，共规划 11 栋住宅楼、2 栋配套设施以及地下车库设施，规划建设租赁住房 1188 套。配套建设包括给排水、供电、道路、绿化等配套及室外工程。

（四）项目建设期限

本项目建设期 24 个月，预计工期为 2021 年 1 月至 2022 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

- （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》
- （3）本可行性研究报告确定的建设方案；
- （4）有关工程造价材料价格资料及前期规定收费文件；
- （5）项目单位提供的其他资料。

2. 估算总额

本项目估算总投资 73000 万元，其中资本金 21900 万元，专项债券 6000 万元，项目单位自筹资金 45100 万元，其中拟银行借款 30000 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

(1) 项目投入一定资本金，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

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

(1) 项目资本金 21900 万元，资本金比例 30%；

(2) 本期发行地方政府专项债券 6000 万元，发行期限 15 年，利率按照 4%测算。

(3) 项目单位自筹资金 45100 万元，其中拟银行借款 30000 万元。

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	73000	100%	
一、资本金	21900	30.00%	
自有资金	21900		
二、债务资金	36000	49.32%	
专项债券	6000		
银行借款	30000		
三、自筹资金	15100	20.68%	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于公租房租赁、配套设施租赁、物业、停车位租赁收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	公租房租赁	配套设施租赁	物业收入	停车位租赁
2023 年	3006.05	884.32	118.59	265.32
2024 年	3156.35	928.54	124.52	278.59
2025 年	3314.17	974.97	130.75	292.52
2026 年	3479.88	1023.71	137.29	307.14
2027 年	3653.87	1074.90	144.15	322.50
2028 年	3836.56	1128.64	151.36	338.62
2029 年	4028.39	1185.08	158.93	355.55
2030 年	4229.81	1244.33	166.87	373.33
2031 年	4441.30	1306.55	175.22	392.00
2032 年	4663.37	1371.87	183.98	411.60
2033 年	4896.54	1440.47	193.18	432.18
2034 年	5141.36	1512.49	202.84	453.79
2035 年	5398.43	1588.12	212.98	476.48
2036 年	5668.35	1667.52	223.63	500.30
合计	58914.44	17331.50	2324.30	5199.91

收入预测方法说明：

1. 公租房租赁收入

生产车间出租单价为 1.25 元/m²/天（2023 年按照 1.25 元/m²/天往后租金每年上浮 5%递增），生产租赁面积为 65886.00 平方米。

2. 配套设施租赁收入

研发中试 3 元/m²/天（2023 年按 3 元/m²/天，往后租金每年上浮 5%递增），研发中试车间租赁面积为 8076.00 平方米。

3. 物业费收入

物业费收入单价为 1.50 元/m²/月，（2023 年按照 1.50 元/m²/天往后物业费每年上浮 5%递增），物业所辖面积为 65886.00 平方米。

4. 停车位租赁收入

停车楼及地上其它车位按照 300 元/辆/月计（2023 年按照 300 元/辆/月，往后租金每年上浮 5%递增，停车位为 737 个。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括工资及福利费、维修费、管理费用等。

年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	工资及福利费	维修费	管理费用	合计
2023 年	30.00	310.80	21.37	362.17
2024 年	30.00	310.80	22.44	363.24
2025 年	30.00	310.80	23.56	364.36
2026 年	30.00	310.80	24.74	365.54
2027 年	30.00	310.80	25.98	366.78
2028 年	30.00	310.80	27.28	368.08
2029 年	30.00	310.80	28.64	369.44
2030 年	30.00	310.80	30.07	370.87
2031 年	30.00	310.80	31.58	372.38
2032 年	30.00	310.80	33.15	373.96
2033 年	30.00	310.80	34.81	375.61
2034 年	30.00	310.80	36.55	377.35
2035 年	30.00	310.80	38.38	379.18
2036 年	30.00	310.80	40.30	381.10
合计	420.00	4351.23	418.85	5190.08

成本预测方法说明：

1. 工资及福利费

本项目设定运营人员 6 人，工资及福利按每人每年 5 万元进行计算。

2. 维修费

按照项目总折旧及摊销费用的 10%进行计提。

3. 管理费用

管理费用按照运营收入金额的千分之五计算。

4. 折旧与摊销

折旧按照申请报告中固定资产支出金额 65432 万元进行计算，残值率 5%，折旧年限 20 年。

5. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，拟发行地方政府专项债券 6,000.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

表 4：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2022 年		6000.00		6000.00	0.04	120.00	120.00
2023 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00
2024 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00
2025 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00
2026 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00
2027 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00
2028 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00
2029 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00
2030 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00
2031 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00
2032 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00
2033 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00
2034 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00
2035 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00
2036 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00
2037 年	6000.00		6000.00			120.00	6120.00
合计		6000.00	0.00			3600.00	9600.00

项目拟 2022 年通过银行借款筹集资金 30000 万元，假设年利率 4.9%，期限 10 年，每年还息，最后一年还本。本项目还本付息预测如下：

表 5：银行借款还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
第 1 年		30000.00		30000.00	4.9%	1470.00	1470.00
第 2 年	30000.00			30000.00	4.9%	1470.00	1470.00
第 3 年	30000.00			30000.00	4.9%	1470.00	1470.00
第 4 年	30000.00			30000.00	4.9%	1470.00	1470.00
第 5 年	30000.00			30000.00	4.9%	1470.00	1470.00
第 6 年	30000.00			30000.00	4.9%	1470.00	1470.00
第 7 年	30000.00			30000.00	4.9%	1470.00	1470.00
第 8 年	30000.00			30000.00	4.9%	1470.00	1470.00
第 9 年	30000.00			30000.00	4.9%	1470.00	1470.00
第 10 年	30000.00		30000.00	0.00	4.9%	1470.00	31470.00
合计		30000.00	30000.00			14700.00	44700.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一、收入/成本/税金																	
营业收入	0.00	4274.29	4488.00	4712.40	4948.02	5195.42	5455.19	5727.95	6014.35	6315.07	6630.82	6962.36	7310.48	7676.00	8059.80		83770.15
营业成本	0.00	362.17	363.24	364.36	365.54	366.78	368.08	369.44	370.87	372.38	373.96	375.61	377.35	379.18	381.10		5190.08
税金及附加	0.00	45.74	48.02	50.42	52.94	55.59	58.37	61.29	64.35	67.57	70.95	74.50	78.22	82.13	86.24		896.35
息税折旧及摊销前利润	0.00	3866.38	4076.74	4297.61	4529.53	4773.05	5028.74	5297.22	5579.12	5875.12	6185.91	6512.25	6854.90	7214.69	7592.46		77683.72
二、折旧和摊																	
总折旧和摊		3108.02	3108.02	3108.02	3108.02	3108.02	3108.02	3108.02	3108.02	3108.02	3108.02	3108.02	3108.02	3108.02	3108.02		43512.28
息税前利润	0.00	758.36	968.72	1189.59	1421.51	1665.03	1920.72	2189.20	2471.10	2767.10	3077.89	3404.23	3746.88	4106.67	4484.44		34171.44
三、财务费用																	
利息支出	1590.00	1710.00	1710.00	1710.00	1710.00	1710.00	1710.00	1710.00	1710.00	1710.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	120.00	18300.00
总财务费用																	
税前利润	-1590.00	-951.64	-741.28	-520.41	-288.49	-44.97	210.72	479.20	761.10	1057.10	2837.89	3164.23	3506.88	3866.67	4244.44	-120.00	1
四、所得税																	
所得税费用		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	39.68
五、净利润	-1590.00	-951.64	-741.28	-520.41	-288.49	-44.97	210.72	479.20	761.10	1057.10	2837.89	3164.23	3506.88	3866.67	4244.44	-120.00	15831.76

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	91239.73	0.00	0.00	4655.41	4888.18	5132.59	5389.22	5658.68
经营活动支出	5190.08	0.00	0.00	362.17	363.24	364.36	365.54	366.78
支付的各项税费	8365.93	0.00	0.00	426.86	448.21	470.62	494.15	518.85
经营活动产生的现金净额	77683.72	0.00	0.00	3866.38	4076.74	4297.61	4529.53	4773.05
二、投资活动产生的现金	0.00							
建设成本支出	71400.00	26500.00	44900.00					
流动资金支出	0.00							
投资活动产生的现金净额	-71400.00	-26500.00	-44900.00	0.00	0.00			
三、融资活动产生的现金	0.00							
资本金	37000.00	30000.00	7000.00					
专项债券	6000.00		6000.00					
银行借款	30000.00		30000.00					
偿还债券本金	0.00							
偿还银行借款本金	0.00							
支付债券利息	3600.00		120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
支付银行借款利息	14700.00		1470.00	1470.00	1470.00	1470.00	1470.00	1470.00
融资活动产生的现金净额	48700.00	30000.00	41410.00	-1710.00	-1710.00	-1710.00	-1710.00	-1710.00
四、期初现金	363909.65		3500.00	10.00	2166.38	4533.11	7120.73	9940.26
期内现金变动	54983.72	3500.00	-3490.00	2156.38	2366.74	2587.61	2819.53	3063.05
五、期末现金		3500.00	10.00	2166.38	4533.11	7120.73	9940.26	13003.31

一、项目基本情况

（一）项目名称

历城区 A3 地块租赁住房试点项目

（二）项目单位

济南市历城区国有资产运营有限公司是该项目的立项主体，公司为历城控股集团有限公司的全资子公司，公司成立于 2005-09-20，企业地址位于山东省济南市历城区唐冶西路 868 号山东设计创意产业园 7-1 号 2601 室，所属行业为商务服务业，经营范围包含：管理政府项目的投融资业务、对外融资、投资；从事政府授权范围内的国有资产运营、管理；土地开发整理；城镇基础设施建设投资。（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）。注册资本为 21219 万元人民币。历城控股集团主要承担历城区政府授权范围内的国有资产经营和管理、政府项目投融资管理、对外投融资、土地整理开发、基础设施建设以及配套服务等职能。历城控股集团坚持以“土地熟化”为核心，以“产业投资”为主导，以“产业金融”和“工程咨询”两大业务为支撑，是以科技、物流、文旅、康养、市政等产业为一体的多元化产业集团。

（二）项目规划审批

2020 年 7 月 30 日，本项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2020-370112-47-03-076320。

2021年3月24日该项目环境影响登记表已经完成备案,备案号:202137011200002946。

2021年6月7日,济南市自然资源和规划局核发建字第370112202100312号《建设工程规划许可证》。

2021年,济南市自然资源和规划局核发鲁(2021)济南市不动产权第0133364号《不动产权证书》。

2021年6月8日,济南市住房和城乡建设局出具编号为SY[2021]第190号的《济南市建设工程施工图设计文件综合审查合格书》。

2021年6月15日,济南市历城区行政审批服务局核发编号为37012202106150101(LCSG2021110)的《建筑工程施工许可证》。

2021年6月24日,济南市自然资源和规划局核发地字第370112202100222号《建设用地规划许可证》

项目新建租赁住房申请已由济南市培育和发展住房租赁市场工作领导小组批准。

(三) 建设内容

本项目总体建筑面积约95868.65平方米,地上面积67165.05平方米,地下面积28703.60平方米,共规划11栋住宅楼、2栋配套设施以及地下车库设施,规划建设租赁住房1188套。配套建设包括给排水、供电、道路等配套及室外工程。

(四) 项目建设期限

本项目建设期24个月,预计工期为2021年1月至2022年12月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

- （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报告指南》
- （3）本可行性研究报告确定的建设方案；
- （4）有关工程造价材料价格资料及前期规定收费文件；
- （5）项目单位提供的其他资料。

2. 估算总额

本项目估算总投资为 71,522.00 万元。其中，工程费 42,242.00 万元，工程建设其它费用 23,190.00 万元，基本预备费 5,235.00 万元，建设期利息 855.00 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

（1）项目投入一定资本金，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

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

（1）项目资本金 20,422.00 万元，资本金比例 28.55%；

（2）本期发行地方政府专项债券 6000 万元，发行期限 15 年，利率按照 4%测算。

(3) 项目单位自筹资金 45100 万元，其中拟银行借款 30000 万元。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目预期收入主要来源于公租房租赁、配套设施租赁、物业、停车位租赁收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	公租房租赁	配套设施租赁	物业收入	停车位租赁	合计
2023 年	3,006.05	884.32	118.59	265.32	4,274.29
2024 年	3,156.35	928.54	124.52	278.59	4,488.00
2025 年	3,314.17	974.97	130.75	292.52	4,712.40
2026 年	3,479.88	1,023.71	137.29	307.14	4,948.02
2027 年	3,653.87	1,074.90	144.15	322.50	5,195.42
2028 年	3,836.56	1,128.64	151.36	338.62	5,455.19
2029 年	4,028.39	1,185.08	158.93	355.55	5,727.95
2030 年	4,229.81	1,244.33	166.87	373.33	6,014.35
2031 年	4,441.30	1,306.55	175.22	392.00	6,315.07
2032 年	4,663.37	1,371.87	183.98	411.60	6,630.82
2033 年	4,896.54	1,440.47	193.18	432.18	6,962.36
2034 年	5,141.36	1,512.49	202.84	453.79	7,310.48
2035 年	5,398.43	1,588.12	212.98	476.48	7,676.00
2036 年	5,668.35	1,667.52	223.63	500.30	8,059.80
2037 年	595.18	175.09	19.57	17.51	807.34
合计	59,509.62	17,506.59	2,343.86	5,217.42	84,577.49

收入预测方法说明：

1. 公租房租赁收入

公租房租出单价为 1.25 元/m²/天（2023 年按照 1.25 元/m²/天往后租金每年上浮 5%递增），生产租赁面积为 65886.00 平方米。

2. 配套设施租赁收入

配套商业 3 元/m²/天（2023 年按 3 元/m²/天，往后租金每年上浮 5%递增），研发中试车间租赁面积为 8076.00 平方米。

3. 物业费收入

物业费收入单价为 1.50 元/m²/月，（2023 年按照 1.50 元/m²/天往后物业费每年上浮 5%递增），物业所辖面积为 65886.00 平方米。

4. 停车位租赁收入

停车楼及地上其它车位按照 300 元/辆/月计（2023 年按照 300 元/辆/月，往后租金每年上浮 5%递增，停车位为 737 个。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括工资及福利费、维修费、管理费用等。
年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	工资及福利费	维修费	管理费用	合计
2023 年	30.00	310.80	21.37	362.17
2024 年	30.00	310.80	22.44	363.24
2025 年	30.00	310.80	23.56	364.36
2026 年	30.00	310.80	24.74	365.54
2027 年	30.00	310.80	25.98	366.78
2028 年	30.00	310.80	27.28	368.08
2029 年	30.00	310.80	28.64	369.44
2030 年	30.00	310.80	30.07	370.87
2031 年	30.00	310.80	31.58	372.38
2032 年	30.00	310.80	33.15	373.96
2033 年	30.00	310.80	34.81	375.61
2034 年	30.00	310.80	36.55	377.35
2035 年	30.00	310.80	38.38	379.18
2036 年	30.00	310.80	40.30	381.10
2037 年	2.50	25.90	4.04	32.44

合计	422.50	4,377.13	422.89	5,222.52
----	--------	----------	--------	----------

成本预测方法说明：

1. 工资及福利费

本项目设定运营人员 6 人，工资及福利按每人每年 5 万元进行计算。

2. 维修费

按照项目总折旧及摊销费用的 10%进行计提。

3. 管理费用

管理费用按照运营收入金额的千分之五计算。

4. 折旧与摊销

折旧按照申请报告中固定资产支出金额 65432 万元进行计算，残值率 5%，折旧年限 20 年。

5. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，拟发行地方政府专项债券 6,000.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

表 4：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2022 年		6000.00		6000.00	0.04	120.00	120.00
2023 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00
2024 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00
2025 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00
2026 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00
2027 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2028 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00
2029 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00
2030 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00
2031 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00
2032 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00
2033 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00
2034 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00
2035 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00
2036 年	6000.00			6000.00	0.04	240.00	240.00
2037 年	6000.00		6000.00			120.00	6120.00
合计		6000.00	0.00			3600.00	9600.00

项目拟 2022 年通过银行借款筹集资金 30000 万元，假设年利率 4.9%，期限 10 年，每年还息，最后一年还本。本项目还本付息预测如下：

表 5：银行借款还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
第 1 年		30000.00		30000.00	4.9%	1470.00	1470.00
第 2 年	30000.00			30000.00	4.9%	1470.00	1470.00
第 3 年	30000.00			30000.00	4.9%	1470.00	1470.00
第 4 年	30000.00			30000.00	4.9%	1470.00	1470.00
第 5 年	30000.00			30000.00	4.9%	1470.00	1470.00
第 6 年	30000.00			30000.00	4.9%	1470.00	1470.00
第 7 年	30000.00			30000.00	4.9%	1470.00	1470.00
第 8 年	30000.00			30000.00	4.9%	1470.00	1470.00
第 9 年	30000.00			30000.00	4.9%	1470.00	1470.00
第 10 年	30000.00		30000.00	0.00	4.9%	1470.00	31470.00
合计		30000.00	30000.00			14700.00	44700.00

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、收入/成本/税金									
营业收入	77,654.89	3,924.44	4,120.66	4,326.70	4,543.03	4,770.18	5,008.69	5,259.13	5,522.08
营业成本	5,222.52	362.17	363.24	364.36	365.54	366.78	368.08	369.44	370.87
税金及附加	9,225.70	470.28	493.79	518.48	544.41	571.63	600.21	630.22	661.73
息税折旧及摊销前利润	63,206.68	3,091.99	3,263.63	3,443.85	3,633.08	3,831.78	4,040.41	4,259.47	4,489.48
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	46,620.30	3,108.02	3,108.02	3,108.02	3,108.02	3,108.02	3,108.02	3,108.02	3,108.02
息税前利润	16,586.38	-16.03	155.61	335.83	525.06	723.76	932.39	1,151.45	1,381.46
三、财务费用									
利息支出	17,445.00	1,710.00	1,710.00	1,710.00	1,710.00	1,710.00	1,710.00	1,710.00	1,710.00
总财务费用									
税前利润	-858.62	-1,726.03	-1,554.39	-1,374.17	-1,184.94	-986.24	-777.61	-558.55	-328.54
四、所得税									
所得税费用	1,898.43	-	-	-	-	-	-	-	-
五、净利润	-2,757.05	-1,726.03	-1,554.39	-1,374.17	-1,184.94	-986.24	-777.61	-558.55	-328.54

(续) 表 6: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、收入/成本/税金							
营业收入	5,798.19	6,088.10	6,392.50	6,712.13	7,047.73	7,400.12	741.19
营业成本	372.38	373.96	375.61	377.35	379.18	381.10	32.44
税金及附加	694.82	729.56	766.03	804.34	844.55	886.78	8.87
息税折旧及摊销前利润	4,731.00	4,984.58	5,250.85	5,530.44	5,824.00	6,132.24	699.88
二、折旧和摊销							
总折旧和摊销	3,108.02	3,108.02	3,108.02	3,108.02	3,108.02	3,108.02	3,108.02
息税前利润	1,622.98	1,876.56	2,142.83	2,422.42	2,715.98	3,024.22	-2,408.14
三、财务费用							
利息支出	1,710.00	975.00	240.00	240.00	240.00	240.00	120.00
总财务费用							
税前利润	-87.02	901.56	1,902.83	2,182.42	2,475.98	2,784.22	-2,528.14
四、所得税							
所得税费用	-	-	37.78	545.60	618.99	696.05	
五、净利润	-87.02	901.56	1,865.06	1,636.81	1,856.98	2,088.16	-120.00

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	84,577.49	-	-	4,274.29	4,488.00	4,712.40	4,948.02	5,195.42	5,455.19
经营活动支出	5,222.52	-	-	362.17	363.24	364.36	365.54	366.78	368.08
支付的各项税费	14,161.81			470.28	493.79	518.48	544.41	571.63	600.21
经营活动现金净流量	65,193.17	-	-	3,441.83	3,630.96	3,829.55	4,038.07	4,257.01	4,486.91
二、投资活动产生的现金	-								
建设投资支出	70,667.00	20,422.00	50,245.00						
流动资金支出	-								
投资活动现金净流量	-70,667.00	-20,422.00	-50,245.00	-	-				
三、融资活动产生的现金	-								
资本金流入	20,422.00	20,422.00							
其他融资	15,100.00		15,100.00						
债券融资款	6,000.00		6,000.00						
银行借款	30,000.00		30,000.00						
偿还债券本金	6,000.00								
偿还银行借款本金	30,000.00								
支付债券利息	3,600.00		120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
支付银行借款利息	14,700.00		735.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00
融资活动现金净流量	17,222.00	20,422.00	50,245.00	-1,710.00	-1,710.00	-1,710.00	-1,710.00	-1,710.00	-1,710.00
四、期初现金			-	-	1,731.83	3,652.80	5,772.35	8,100.42	10,647.44
当年现金变动	11,748.17	-	-	1,731.83	1,920.96	2,119.55	2,328.07	2,547.01	2,776.91
五、期末现金		-	-	1,731.83	3,652.80	5,772.35	8,100.42	10,647.44	13,424.34

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	5,727.95	6,014.35	6,315.07	6,630.82	6,962.36	7,310.48	7,676.00	8,059.80	807.34
经营活动支出	369.44	370.87	372.38	373.96	375.61	377.35	379.18	381.10	32.44
支付的各项税费	630.22	661.73	694.82	729.56	803.81	1,349.94	1,463.55	1,582.84	8.87
经营活动现金净流量	4,728.29	4,981.75	5,247.87	5,527.31	5,782.94	5,583.18	5,833.27	6,095.87	766.04
二、投资活动产生的现金									
建设投资支出									
流动资金支出									
投资活动现金净流量									
三、融资活动产生的现金									
资本金流入									
其他资金									
债券融资款									
银行借款									
偿还债券本金								-	6,000.00
偿还银行借款本金									30,000.00
支付债券利息	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	120.00
支付银行借款利息	1,470.00	1,470.00	1,470.00	735.00		-	-	-	-
融资活动现金净流量	-1,710.00	-1,710.00	-1,710.00	-975.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-36,120.00
四、期初现金	13,424.34	16,442.63	19,714.38	23,252.25	27,804.56	33,347.50	38,690.68	44,283.95	50,139.82
当年现金变动	3,018.29	3,271.75	3,537.87	4,552.31	5,542.94	5,343.18	5,593.27	5,855.87	-35,353.96
五、期末现金	16,442.63	19,714.38	23,252.25	27,804.56	33,347.50	38,690.68	44,283.95	50,139.82	14,785.85

（五）其他需要说明的事项

各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（六）小结

本项目收入主要是公租房租赁、配套设施租赁、车位租赁以及物业收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对上述收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 68,230.85 万元，融资本息合计为 54300.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.26 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	6,000.00	3,600.00	9,600.00	68,230.85
银行借款	30,000.00	14,700.00	44,700.00	
融资合计	36,000.00	18,300.00	54,300.00	
覆盖倍数				1.26

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、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

工程风险：本项目工程风险是指工程地质条件、水文地质条件和工程设计发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长造成损失的可能性。工程风险一般来源有：由于前期准备工作不足或者工程设计方案不合理，导致项目实施阶段建设方案发生变化；由于技术和资金的限制，对项目的工程地质和水文地质条件勘探不足、情况不清，致使在项目建设和运营中出现问题，造成损失。工程风险还包括“不可抗力”的自然环境灾害造成的风险。

施工环境风险：因为项目施工阶段的噪音、粉尘、三废排放可能对周边的企业和居民造成影响，可以采取围挡，垃圾及时收集等措施减少影响。施工期主要污染因素为场地平整和建材运输、卸料产生的扬尘、施工机械和运输车的噪声、施工人员的生活污水及建筑垃圾。

组织及管理风险：组织风险是指由于项目存在众多参与方，各方的动机和目的不一致将导致项目合作的风险，影响项目的进展和项目目标的实现；还包括项目组织内部各部门对项目的理解、态度和行动的不一致而产生的风险。管理风险是指由于项目管理模式不合理，项目内部组织不当、管理混乱或者主要管理者能力不足等原因导致投资大量增加、项目不能按期建成投产造成损失的可能性。包括项目采取的管理模式、组织与团队合作等。

（二）与项目收益相关的风险

外部环境风险：外部的自然环境、社会环境、经济环境和政府的相关政策等因素的变化也可能引发风险，导致房地产价格波动，从而给投资者带来风险。例如如果出现通货膨胀，使房地产建设成本加大，随之住房售价提高，使居民购买能力降低，并且使投资者收益贬值。

项目投资风险：本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或对市场预测出现偏差，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展或效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

历城区 A3 地块租赁住房试点项目，立项主体为济南市历城区国有资产运营有限公司，本次拟申请专项债 0.6 亿元用于历城区 A3 地块租赁住房试点项目，年限为 15 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

本项目建设的租赁住房是解决新进入城市人口住房困难的重要途径，大力发展住房租赁市场，降低购房需求和减少住房支出成为新时期房地产调控政策的主要着力点。同时项目建设符合国家及省市关于租赁住房等方面的政策要求，有利于济南市改善民生、人民安居乐业，有利于城市人才引进及产业高质量发展。

2、项目实施的公益性

项目建成后，满足了济南市人才的安居乐业住房需求，有利于提升当地招商引智的人才吸引力，促进地区社会经济协调发展。城市的内在价值很大程度取决于环境。项目的建设将结合经济效益、社会效益和环境效益，改造过程注重建筑设计与环境协调，绿化措施相配套，通过绿化、美化、亮化城市环境，从而提升城市自身城市价值，形成环境优美、人际和谐的文明城区、精品城区。

3、项目实施的收益性

项目建成投入后运营后有明确的收益来源，包括房屋租赁收入、配套设施租赁收入、停车位收入、物业收入等，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

项目已编制完成可行性研究报告，已获取山东省建设项目备案证明。

5、项目成熟度

项目已取得山东省建设项目备案证明，取得济南住房和城乡建设局出具的《济南市建筑施工图设计文件综合审查合格书》、济南历城区行政审批服务局出具的《建筑工程施工许可证》。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 71,522.00 万元，其中资本金 20,422.00 万元，拟发行专项债 6000 万元，项目自筹资金 45100 万元，其中拟通过银行借款 30000 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

（一）项目投资风险

本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或对市场预测出现偏差，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展或效益。

（二）自然条件风险

自然条件风险主要表现在两个方面，一是由于自然条件的复杂多变，容易发生严寒、酷暑、多雨、塌方等对工程质量、进度和投资的影响。二是当地出现的异常地质、气候、水文等不可抗拒的自然灾害。

（三）项目投资风险对策

为了保证项目投资工程顺利进行，一定要周密论证、科学计划、系统安排，具体可采取如下措施：

- （1）成立专门领导班子，加强管理、统筹规划；
- （2）并聘请房地产系统的专家作顾问，现场指导；
- （3）实施员工前期培训，储备相关技术和人才；

(4) 保持和加强与济南市有关部门的协调沟通，以确保项目的顺利进行；

(四) 自然条件风险对策

规避自然条件风险的主要策略有搞好水文地质勘探工作、搞好项目建设的招标工作、做出工程施工进度的详细计划、购买工程保险进行风险转移等。

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。通过上述收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目收益覆盖项目融资本息总额，绩效目标合理。

(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 68,230.85 万元，融资本息合计为 54300.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.26 倍，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款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。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。