

# 西客站片区水利厅地块项目实施方案

立项主体：济南西城投资开发有限公司

主管单位：济南城市建设集团有限公司

财政部门：济南市财政局

编制时间：2022年5月



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

西客站片区水利厅地块项目

### （二）项目单位

济南西城投资开发集团有限公司是本项目的立项主体,该公司为济南城市建设集团有限公司全资子公司,本项目申请的专项债券资金将由济南城市建设集团有限公司拨付至济南西城投资开发集团有限公司使用。

济南西城投资开发集团有限公司成立于 2005 年 12 月 02 日,注册地位于长清区大学科技园大学路 4366 号,法定代表人为张海平。经营范围包括管理西区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;房屋和土木工程建筑施工;建筑安装施工(不含特种设备);建筑装饰施工;房地产开发经营;土地整理。

### （三）项目规划审批

2011 年 11 月 15 日,济南市规划局出具济规管函[2011]693 号《关于市西区投融资管理中心<关于申请水利厅地块规划条件的函>的复函》。

2012 年 5 月 17 日,济南市西城投资开发有限公司与济南市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：济南-01-2018-039），出让宗地坐落于西客站片区腊山河西路以西、烟台路以北，出让面积 13605 平方米，用途为商业金融用地，出让价格 9183 万元。

2014 年 4 月 25 日，济南市人民政府核发槐荫国用（2014）第 0300023 号《国有土地使用证》。

2017 年 9 月 30 日，济南市发展和改革委员会出具济发改投资[2017]572 号《济南市发展和改革委员会关于济南西城投资开发有限公司水利厅地块房地产开发项目核准的批复》。

2017 年 10 月 26 日,济南市规划局出具地字第 370104201700239 号《建设用地规划许可证》。

2017 年 11 月 21 日，济南市发展和改革委员会核发济发改能审[2017]69 号《关于济南西城投资开发有限公司水利厅地块项目节能报告的审查意见》。

2017 年 12 月 13 日,济南市规划局核发建字第 370104201700351 号《建设工程规划许可证》。

2018 年 1 月 17 日，济南市发展和改革委员会出具济发改投资[2018]36 号《济南市发展和改革委员会关于同意济南西城投资开发集团水利厅地块房地产开发项目变更建设规模和投资的通知》。

2018 年 2 月 27 日，济南市人民防空办公室核发编号为 J01-A018017 的《防空地下室建设许可证》。

2018 年 4 月 20 日，济南市城乡建设委员会核发编号 37010201804201401（2018083）《建筑工程施工许可证》。

2021 年 12 月 9 日，济南市发展和改革委员会出具济发改审批核[2021]12 号《济南市发展和改革委员会关于同意变更济南西城投资开发集团有限公司水利厅地块房地产开发项目建设内容的通知》。

项目在建商业商务建筑改作租赁型公寓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。

#### **（四）项目规模与主要建设内容**

项目规划总建筑面积 8.7 万平方米，其中地上建筑面积约 6.8 万平方米，地下建筑面积约 1.9 万平方米。

2021 年 12 月 9 日，济南市发展和改革委员会出具《关于同意变更济南西城投资开发集团有限公司水利厅地块房地产开发项目建设内容的通知》。同意该项目中 28400 平方米建筑面积改为租赁型公寓，共计 675 套（间），其他建设内容不变。

2022 年 1 月 13 日，项目单位出具调整住房租赁试点项目房源数据的说明；项目新建租赁型公寓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，建设套数 658 套，建筑面积 27360 平方米。

#### **（五）项目建设期限**

预计工期为 2018 年 6 月至 2023 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）《山东省建筑安装工程消耗量定额》
- （2）《山东省建设工程概算定额》
- （3）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- （4）《投资项目可行性研究指南》（试用版）
- （5）类似工程建设经济指标
- （6）设备及材料按现行市场价格估算
- （7）建设单位提供的其它资料
- （8）项目《可行性研究报告》。

#### 2. 估算总额

项目估算总投资 83,270.22 万元，其中工程费用 57,925.98 万元，工程建设其他费用 15,521.77 万元，基本预备费 7,344.77 万元，建设期利息 2,477.70 万元。

其中，租赁型公寓部分总投资约 29,325 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。
- （3）采用银行贷款等其他融资方式。

#### 2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，项目资金来源如下：

- (1) 该项目资本金 16,654.04 万元，占项目总投资的 20.00%。
- (2) 发行专项债券 5,000.00 万元，占项目总投资的 6.15%；本次发行专项债券 2,000.00 万元，占总投资的 2.40%，发行期限 20 年，利率按照 4.20%测算。
- (3) 已到位住房租赁试点项目专项奖补资金 1,687.50 万元，占项目总投资的 2.03%
- (4) 项目自筹资金 59,928.68 万元，占总投资的 71.97%，其中拟通过银行借款筹集资金 30,000.00 万元。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。

### 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租赁住房出租收入、物业管理费及管理费收入和车位出租收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

| 年份     | 租赁住房     | 商铺租金收入 | 停车位收入  | 物业费收入  | 其他办公收入   | 合计       |
|--------|----------|--------|--------|--------|----------|----------|
| 2024 年 | 886.46   | 304.31 | 142.80 | 171.45 | 1,973.44 | 3,478.46 |
| 2025 年 | 930.79   | 365.17 | 171.36 | 205.74 | 2,368.13 | 4,041.19 |
| 2026 年 | 977.33   | 431.36 | 202.42 | 243.02 | 2,797.35 | 4,651.48 |
| 2027 年 | 1,026.19 | 452.93 | 212.54 | 255.18 | 2,937.22 | 4,884.06 |
| 2028 年 | 1,077.50 | 475.58 | 223.17 | 267.93 | 3,084.08 | 5,128.26 |
| 2029 年 | 1,131.38 | 499.36 | 234.33 | 281.33 | 3,238.28 | 5,384.67 |
| 2030 年 | 1,187.95 | 524.32 | 246.04 | 295.40 | 3,400.20 | 5,653.91 |
| 2031 年 | 1,247.34 | 550.54 | 258.34 | 310.17 | 3,570.21 | 5,936.60 |
| 2032 年 | 1,309.71 | 578.07 | 271.26 | 325.68 | 3,748.72 | 6,233.43 |
| 2033 年 | 1,375.20 | 606.97 | 284.82 | 341.96 | 3,936.15 | 6,545.11 |
| 2034 年 | 1,443.96 | 637.32 | 299.07 | 359.06 | 4,132.96 | 6,872.36 |
| 2035 年 | 1,516.15 | 669.19 | 314.02 | 377.01 | 4,339.61 | 7,215.98 |

| 年份     | 租赁住房      | 商铺租金收入    | 停车位收入    | 物业费收入    | 其他办公收入    | 合计         |
|--------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|------------|
| 2036 年 | 1,591.96  | 702.64    | 329.72   | 395.86   | 4,556.59  | 7,576.78   |
| 2037 年 | 1,671.56  | 737.78    | 346.21   | 415.65   | 4,784.42  | 7,955.62   |
| 2038 年 | 1,755.14  | 774.67    | 363.52   | 436.44   | 5,023.64  | 8,353.40   |
| 2039 年 | 1,842.89  | 813.40    | 381.69   | 458.26   | 5,274.82  | 8,771.07   |
| 2040 年 | 1,935.04  | 854.07    | 400.78   | 481.17   | 5,538.56  | 9,209.62   |
| 2041 年 | 2,031.79  | 896.77    | 420.81   | 505.23   | 5,815.49  | 9,670.10   |
| 2042 年 | 1,066.69  | 470.81    | 220.93   | 265.25   | 3,053.13  | 5,076.80   |
| 合计     | 26,005.04 | 11,345.26 | 5,323.81 | 6,391.78 | 73,573.01 | 122,638.90 |

收入预测方法说明：

根据市场预测及工程建设计划，该项目租赁住房面积 28400 平方米，其他办公面积 34200.00 平方米，商铺面积 5434.15 平方米；共设置机动车停车位 510 个；物业费收取面积 68034.15 平方米。

#### 1、租赁住房出租收入

住房租赁费用=单价\*面积\*平均租赁率。该项目租赁住房面积按照 28,400.00 平方米，根据 2021 年 11 月 24 日济南市住房和城乡建设局发布的《关于贯彻落实国办发〔2021〕22 号文件加快发展保障性租赁住房的实施意见（试行）》征求意见稿，保障性租赁住房租金标准确定方面应坚持“可负担、可持续”原则，原则上不高于同地段同品质市场租金的 90%，租金年涨幅不超过 5%。结合济南市城市建设集团资产运营管理有限公司首批保障性租赁住房运营数据，该项目住房租赁标准按照 30 元/m<sup>2</sup>/月测算。

项目运营期前三年分别按照 70%、80%、90%负荷率测算，从运营期第四年及后续年度保持负荷率 90%不变，收费标准每年按照 5%增速测算。

## 2、商业商铺出租收入

配套商业租赁费用=单价\*面积\*平均租赁率。该项目商业配套5434.15平方米,根据济南市保障性租赁住房收费标准不高于市场同类型同品质价格的政策要求,结合济南市城市建设集团资产管理有限公司首批保障性租赁住房运营数据,配套商业租赁标准按照可行性研究报告披露的2.19元/m<sup>2</sup>/天测算。

项目运营期前三年分别按照70%、80%、90%负荷率测算,从运营期第四年及后续年度保持负荷率90%不变,收费标准每年按照5%增速测算。

## 3、物业管理费等管理费收入

物业费收入=单价\*面积\*平均租赁率。该项目物业费收取面积28,896.00平方米,根据济南市保障性租赁住房收费标准不高于市场同类型同品质价格的政策要求,结合济南市城市建设集团资产管理有限公司首批保障性租赁住房运营数据,该项目物业费按照36元/m<sup>2</sup>/月测算。

项目运营期前三年分别按照70%、80%、90%负荷率测算,从运营期第四年及后续年度保持负荷率90%不变,收费标准每年按照5%增速测算。

## 4、停车位收入

停车位收入=单价\*个数\*平均租赁率。项目共设置机动车停车位510个,根据济南市保障性租赁住房收费标准不高于市场同类型同品质价格的政策要求,结合济南市城市建设集团资产管理有限公司



司首批保障性租赁住房运营数据，该项目停车位租赁按照 4000 元/个/年测算。

项目运营期前三年分别按照 70%、80%、90%负荷率测算，从运营期第四年及后续年度保持负荷率 90%不变，收费标准每年按照 5%增速测算。

（二）运营成本预测

本项目成本费用包括工资及福利费，修理维护费、其他费用、折旧费、利息支出等。年度运营支出预测如下：

表 2：年度运营成本数据（单位：万元）

| 项目     | 工资及福利  | 维修费   | 运营费   | 合计     |
|--------|--------|-------|-------|--------|
| 2024 年 | 50.00  | 76.95 | 17.39 | 144.34 |
| 2025 年 | 52.50  | 76.95 | 20.21 | 149.66 |
| 2026 年 | 55.13  | 76.95 | 23.26 | 155.33 |
| 2027 年 | 57.88  | 76.95 | 24.42 | 159.25 |
| 2028 年 | 60.78  | 76.95 | 25.64 | 163.37 |
| 2029 年 | 63.81  | 76.95 | 26.92 | 167.69 |
| 2030 年 | 67.00  | 76.95 | 28.27 | 172.22 |
| 2031 年 | 70.36  | 76.95 | 29.68 | 176.99 |
| 2032 年 | 73.87  | 76.95 | 31.17 | 181.99 |
| 2033 年 | 77.57  | 76.95 | 32.73 | 187.24 |
| 2034 年 | 81.44  | 76.95 | 34.36 | 192.76 |
| 2035 年 | 85.52  | 76.95 | 36.08 | 198.55 |
| 2036 年 | 89.79  | 76.95 | 37.88 | 204.63 |
| 2037 年 | 94.28  | 76.95 | 39.78 | 211.01 |
| 2038 年 | 99.00  | 76.95 | 41.77 | 217.71 |
| 2039 年 | 103.95 | 76.95 | 43.86 | 224.75 |
| 2040 年 | 109.14 | 76.95 | 46.05 | 232.14 |
| 2041 年 | 114.60 | 76.95 | 48.35 | 239.90 |

|        |          |          |        |          |
|--------|----------|----------|--------|----------|
| 2042 年 | 120.33   | 38.48    | 25.38  | 184.19   |
| 合计     | 1,526.95 | 1,423.58 | 613.19 | 3,563.72 |

成本预测方法说明：

### 1、工资及福利费

该项目运营拟配置物业服务工作人员 10 人，工资及福利费 5 万元/年/人，标准每年按照 5%增速测算。

2、修理维护费：按固定资产折旧费的 3%计取。

3、其他费用：运营收入的 0.5%计取。

4、固定资产中房屋建筑物折旧年限为 30 年，净残值率为 5%。

### 5、利息支出

本次拟发行地方政府专项债券 2,000.00 万元，期限 20 年，假设票面利率为 4.20%，在债券存续期按每半年付息，到期一次偿还本金。项目已于 2022 年 1 月份发行地方政府专项债券 3,000.00 万元，期限 20 年，发行利率为 3.26%，在债券存续期按每半年付息，到期一次偿还本金。拟通过银行借款 30,000.00 万元，假设融资利率为 4.90%，每半年付息一次，到期偿还本金，测算情况如下：

表 3：2022 年 1 月已发行专项债券还本付息表（单位：万元）

| 年度     | 期初余额     | 本期新增     | 本期减少 | 期末余额     | 融资利率  | 付息合计  | 还本付息合计 |
|--------|----------|----------|------|----------|-------|-------|--------|
| 2022 年 | -        | 3,000.00 |      | 3,000.00 | 3.26% | 48.90 | 48.90  |
| 2023 年 | 3,000.00 |          |      | 3,000.00 | 3.26% | 97.80 | 97.80  |
| 2024 年 | 3,000.00 | -        |      | 3,000.00 | 3.26% | 97.80 | 97.80  |
| 2025 年 | 3,000.00 |          |      | 3,000.00 | 3.26% | 97.80 | 97.80  |
| 2026 年 | 3,000.00 |          |      | 3,000.00 | 3.26% | 97.80 | 97.80  |
| 2027 年 | 3,000.00 |          |      | 3,000.00 | 3.26% | 97.80 | 97.80  |
| 2028 年 | 3,000.00 |          |      | 3,000.00 | 3.26% | 97.80 | 97.80  |
| 2029 年 | 3,000.00 |          |      | 3,000.00 | 3.26% | 97.80 | 97.80  |
| 2030 年 | 3,000.00 |          |      | 3,000.00 | 3.26% | 97.80 | 97.80  |
| 2031 年 | 3,000.00 |          |      | 3,000.00 | 3.26% | 97.80 | 97.80  |
| 2032 年 | 3,000.00 |          |      | 3,000.00 | 3.26% | 97.80 | 97.80  |

|        |          |          |          |          |       |          |          |
|--------|----------|----------|----------|----------|-------|----------|----------|
| 2033 年 | 3,000.00 |          |          | 3,000.00 | 3.26% | 97.80    | 97.80    |
| 2034 年 | 3,000.00 |          |          | 3,000.00 | 3.26% | 97.80    | 97.80    |
| 2035 年 | 3,000.00 |          |          | 3,000.00 | 3.26% | 97.80    | 97.80    |
| 2036 年 | 3,000.00 |          |          | 3,000.00 | 3.26% | 97.80    | 97.80    |
| 2037 年 | 3,000.00 |          |          | 3,000.00 | 3.26% | 97.80    | 97.80    |
| 2038 年 | 3,000.00 |          |          | 3,000.00 | 3.26% | 97.80    | 97.80    |
| 2039 年 | 3,000.00 |          |          | 3,000.00 | 3.26% | 97.80    | 97.80    |
| 2040 年 | 3,000.00 |          |          | 3,000.00 | 3.26% | 97.80    | 97.80    |
| 2041 年 | 3,000.00 |          |          | 3,000.00 | 3.26% | 97.80    | 97.80    |
| 2042 年 | 3,000.00 |          | 3,000.00 | -        | 3.26% | 48.90    | 3,048.90 |
| 合计     | -        | 3,000.00 | 3,000.00 |          |       | 1,956.00 | 4,956.00 |

表 4：本次拟发行专项债券还本付息测算表（单位：万元）

| 年度     | 期初余额     | 本期新增     | 本期减少     | 期末余额     | 融资利率  | 付息合计     | 还本付息合计   |
|--------|----------|----------|----------|----------|-------|----------|----------|
| 2022 年 |          | 2,000.00 |          | 2,000.00 | 4.20% | 42.00    | 42.00    |
| 2023 年 | 2,000.00 |          |          | 2,000.00 | 4.20% | 84.00    | 84.00    |
| 2024 年 | 2,000.00 |          |          | 2,000.00 | 4.20% | 84.00    | 84.00    |
| 2025 年 | 2,000.00 |          |          | 2,000.00 | 4.20% | 84.00    | 84.00    |
| 2026 年 | 2,000.00 |          |          | 2,000.00 | 4.20% | 84.00    | 84.00    |
| 2027 年 | 2,000.00 |          |          | 2,000.00 | 4.20% | 84.00    | 84.00    |
| 2028 年 | 2,000.00 |          |          | 2,000.00 | 4.20% | 84.00    | 84.00    |
| 2029 年 | 2,000.00 |          |          | 2,000.00 | 4.20% | 84.00    | 84.00    |
| 2030 年 | 2,000.00 |          |          | 2,000.00 | 4.20% | 84.00    | 84.00    |
| 2031 年 | 2,000.00 |          |          | 2,000.00 | 4.20% | 84.00    | 84.00    |
| 2032 年 | 2,000.00 |          |          | 2,000.00 | 4.20% | 84.00    | 84.00    |
| 2033 年 | 2,000.00 |          |          | 2,000.00 | 4.20% | 84.00    | 84.00    |
| 2034 年 | 2,000.00 |          |          | 2,000.00 | 4.20% | 84.00    | 84.00    |
| 2035 年 | 2,000.00 |          |          | 2,000.00 | 4.20% | 84.00    | 84.00    |
| 2036 年 | 2,000.00 |          |          | 2,000.00 | 4.20% | 84.00    | 84.00    |
| 2037 年 | 2,000.00 |          |          | 2,000.00 | 4.20% | 84.00    | 84.00    |
| 2038 年 | 2,000.00 |          |          | 2,000.00 | 4.20% | 84.00    | 84.00    |
| 2039 年 | 2,000.00 |          |          | 2,000.00 | 4.20% | 84.00    | 84.00    |
| 2040 年 | 2,000.00 |          |          | 2,000.00 | 4.20% | 84.00    | 84.00    |
| 2041 年 | 2,000.00 |          |          | 2,000.00 | 4.20% | 84.00    | 84.00    |
| 2042 年 | 2,000.00 |          | 2,000.00 | 0.00     | 4.20% | 42.00    | 2,042.00 |
| 合计     |          | 2,000.00 | 2,000.00 |          |       | 1,680.00 | 3,680.00 |

表 5：银行贷款还本付息测算表（金额单位：万元）

| 年度     | 期初余额      | 本期新增      | 本期减少      | 期末余额      | 融资利率  | 付息合计      | 还本付息合计    |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|-----------|-----------|
| 2022 年 |           | 30,000.00 |           | 30,000.00 | 4.90% | 735.00    | 735.00    |
| 2023 年 | 30,000.00 |           |           | 30,000.00 | 4.90% | 1,470.00  | 1,470.00  |
| 2024 年 | 30,000.00 |           |           | 30,000.00 | 4.90% | 1,470.00  | 1,470.00  |
| 2025 年 | 30,000.00 |           |           | 30,000.00 | 4.90% | 1,470.00  | 1,470.00  |
| 2026 年 | 30,000.00 |           |           | 30,000.00 | 4.90% | 1,470.00  | 1,470.00  |
| 2027 年 | 30,000.00 |           |           | 30,000.00 | 4.90% | 1,470.00  | 1,470.00  |
| 2028 年 | 30,000.00 |           |           | 30,000.00 | 4.90% | 1,470.00  | 1,470.00  |
| 2029 年 | 30,000.00 |           |           | 30,000.00 | 4.90% | 1,470.00  | 1,470.00  |
| 2030 年 | 30,000.00 |           |           | 30,000.00 | 4.90% | 1,470.00  | 1,470.00  |
| 2031 年 | 30,000.00 |           |           | 30,000.00 | 4.90% | 1,470.00  | 1,470.00  |
| 2032 年 | 30,000.00 |           |           | 30,000.00 | 4.90% | 1,470.00  | 1,470.00  |
| 2033 年 | 30,000.00 |           |           | 30,000.00 | 4.90% | 1,470.00  | 1,470.00  |
| 2034 年 | 30,000.00 |           |           | 30,000.00 | 4.90% | 1,470.00  | 1,470.00  |
| 2035 年 | 30,000.00 |           |           | 30,000.00 | 4.90% | 1,470.00  | 1,470.00  |
| 2036 年 | 30,000.00 |           |           | 30,000.00 | 4.90% | 1,470.00  | 1,470.00  |
| 2037 年 | 30,000.00 |           | 30,000.00 |           | 4.90% | 735.00    | 30,735.00 |
| 合计     |           | 30,000.00 | 30,000.00 |           |       | 22,050.00 | 52,050.00 |

### （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         | 2024 年    | 2025 年    | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   |
|------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一、收入/成本/税金 | -         | -         | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| 营业收入       | 3,195.70  | 3,712.85  | 4,273.73 | 4,487.41 | 4,711.78 | 4,947.37 | 5,194.74 | 5,454.48 | 5,727.20 |
| 营业成本       | 135.49    | 140.80    | 146.48   | 150.40   | 154.51   | 158.83   | 163.37   | 168.14   | 173.14   |
| 税金及附加      | 354.89    | 409.92    | 469.58   | 492.73   | 517.04   | 542.57   | 569.37   | 597.51   | 627.06   |
| 息税折旧及摊销前利润 | 2,705.33  | 3,162.13  | 3,657.67 | 3,844.28 | 4,040.23 | 4,245.97 | 4,462.00 | 4,688.83 | 4,927.00 |
| 二、折旧和摊销    |           |           |          |          |          |          |          |          |          |
| 总折旧和摊销     | 2,636.89  | 2,636.89  | 2,636.89 | 2,636.89 | 2,636.89 | 2,636.89 | 2,636.89 | 2,636.89 | 2,636.89 |
| 息税前利润      | 68.44     | 525.24    | 1,020.78 | 1,207.39 | 1,403.34 | 1,609.08 | 1,825.11 | 2,051.94 | 2,290.11 |
| 三、财务费用     |           |           |          |          |          |          |          |          |          |
| 利息支出       | 1,651.80  | 1,651.80  | 1,651.80 | 1,651.80 | 1,651.80 | 1,651.80 | 1,651.80 | 1,651.80 | 1,651.80 |
| 总财务费用      | 1,651.80  | 1,651.80  | 1,651.80 | 1,651.80 | 1,651.80 | 1,651.80 | 1,651.80 | 1,651.80 | 1,651.80 |
| 税前利润       | -1,583.36 | -1,126.56 | -631.02  | -444.41  | -248.46  | -42.72   | 173.31   | 400.14   | 638.31   |
| 四、所得税      |           |           |          |          |          |          |          |          |          |
| 所得税费用      |           |           |          |          |          |          |          |          | 159.58   |
| 五、净利润      | -1,583.36 | -1,126.56 | -631.02  | -444.41  | -248.46  | -42.72   | 173.31   | 400.14   | 478.73   |

(续) 表 6: 项目运营损益表 (单位: 万元)

| 年度         | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年   | 2042 年   | 合计         |
|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|
| 一、收入/成本/税金 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |            |
| 营业收入       | 6,013.56 | 6,314.24 | 6,629.95 | 6,961.45 | 7,309.52 | 7,675.00 | 8,058.75 | 8,461.69 | 8,884.77 | 4,664.51 | 112,678.72 |
| 营业成本       | 178.39   | 183.90   | 189.69   | 195.77   | 202.16   | 208.86   | 215.90   | 223.29   | 231.05   | 179.76   | 3,399.95   |
| 税金及附加      | 658.09   | 690.67   | 724.87   | 760.79   | 798.50   | 838.10   | 964.10   | 1,012.03 | 1,062.36 | 557.60   | 12,647.80  |
| 息税折旧及摊销前利润 | 5,177.08 | 5,439.67 | 5,715.38 | 6,004.89 | 6,308.86 | 6,628.04 | 6,878.75 | 7,226.37 | 7,591.37 | 3,927.14 | 96,630.98  |
| 二、折旧和摊销    |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          | -          |
| 总折旧和摊销     | 2,636.89 | 2,636.89 | 2,636.89 | 2,636.89 | 2,636.89 | 2,636.89 | 2,636.89 | 2,636.89 | 2,636.89 | 1,318.45 | 48,782.47  |
| 息税前利润      | 2,540.19 | 2,802.78 | 3,078.49 | 3,368.00 | 3,671.97 | 3,991.15 | 4,241.86 | 4,589.48 | 4,954.48 | 2,608.70 | 47,848.51  |
| 三、财务费用     |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          | -          |
| 利息支出       | 1,651.80 | 1,651.80 | 1,651.80 | 1,651.80 | 916.80   | 181.80   | 181.80   | 181.80   | 181.80   | 90.90    | 23,208.30  |
| 总财务费用      | 1,651.80 | 1,651.80 | 1,651.80 | 1,651.80 | 916.80   | 181.80   | 181.80   | 181.80   | 181.80   | 90.90    | 23,208.30  |
| 税前利润       | 888.39   | 1,150.98 | 1,426.69 | 1,716.20 | 2,755.17 | 3,809.35 | 4,060.06 | 4,407.68 | 4,772.68 | 2,517.80 | 24,640.21  |
| 四、所得税      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          | -          |
| 所得税费用      | 222.10   | 287.74   | 356.67   | 429.05   | 688.79   | 952.34   | 1,015.02 | 1,101.92 | 1,193.17 | 629.45   | 7,035.83   |
| 五、净利润      | 666.30   | 863.23   | 1,070.02 | 1,287.15 | 2,066.38 | 2,857.01 | 3,045.05 | 3,305.76 | 3,579.51 | 1,888.35 | 17,604.38  |

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

| 项目/年度       | 合计         | 建设期        |            |            | 运营期       |           |           |           |           |           |           |           |
|-------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|             |            | 2021 年及以前  | 2022 年     | 2023 年     | 2024 年    | 2025 年    | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年    | 2029 年    | 2030 年    | 2031 年    |
| 一、经营活动产生的现金 | -          | -          | -          | -          | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 经营活动收入      | 122,638.90 |            |            | -          | 3,478.46  | 4,041.19  | 4,651.48  | 4,884.06  | 5,128.26  | 5,384.67  | 5,653.91  | 5,936.60  |
| 经营活动支出      | 3,563.72   |            |            | -          | 144.34    | 149.66    | 155.33    | 159.25    | 163.37    | 167.69    | 172.22    | 176.99    |
| 支付的各项税费     | 22,310.52  |            |            | -          | 354.89    | 409.92    | 469.58    | 492.73    | 517.04    | 542.57    | 569.37    | 597.51    |
| 经营活动现金净流量   | 96,764.67  |            | -          | -          | 2,979.23  | 3,481.61  | 4,026.57  | 4,232.07  | 4,447.85  | 4,674.42  | 4,912.31  | 5,162.10  |
| 二、投资活动产生的现金 |            |            |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 建设投资支出      | 80,792.52  | 10,014.52  | 42,050.95  | 28,727.05  |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 投资活动现金净流量   | -80,792.52 | -10,014.52 | -42,050.95 | -28,727.05 | -         | -         | -         | -         |           |           |           |           |
| 三、融资活动产生的现金 |            |            |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 资本金流入       | 16,654.04  | 8,327.02   | 7,876.85   | 450.17     |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 债券融资款       | 5,000.00   |            | 5,000.00   |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 银行借款        | 30,000.00  |            | 30,000.00  |            | -         |           |           |           |           |           |           |           |
| 其他资金        | 31,616.18  | 1,687.50   |            | 29,928.68  |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 偿还债券本金      | 5,000.00   |            |            |            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 偿还银行借款本金    | 30,000.00  |            |            |            |           |           |           |           | -         | -         | -         | -         |
| 支付债券利息      | 3,636.00   |            | 90.90      | 181.80     | 181.80    | 181.80    | 181.80    | 181.80    | 181.80    | 181.80    | 181.80    | 181.80    |
| 支付银行借款利息    | 22,050.00  |            | 735.00     | 1,470.00   | 1,470.00  | 1,470.00  | 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   | 12,569.70  | 10,014.52  | 42,050.95  | 28,727.05  | -1,651.80 | -1,651.80 | -1,651.80 | -1,651.80 | -1,651.80 | -1,651.80 | -1,651.80 | -1,651.80 |
| 四、期初现金      |            | -          | -          | -          | -         | 1,327.43  | 3,157.25  | 5,532.02  | 8,112.29  | 10,908.34 | 13,930.96 | 17,191.47 |
| 当年现金变动      |            | -          | -          | -          | 1,327.43  | 1,829.81  | 2,374.77  | 2,580.27  | 2,796.05  | 3,022.62  | 3,260.51  | 3,510.30  |
| 五、期末现金      | 38,556.37  | -          | -          | -          | 1,327.43  | 3,157.25  | 5,532.02  | 8,112.29  | 10,908.34 | 13,930.96 | 17,191.47 | 20,701.77 |

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

| 项目/年度       | 运营期       |           |           |           |           |            |           |           |           |           |           |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|             | 2032 年    | 2033 年    | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年     | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年    | 2041 年    | 2042 年    |
| 一、经营活动产生的现金 | -         | -         | -         | -         | -         | -          | -         | -         | -         | -         | -         |
| 经营活动收入      | 6,233.43  | 6,545.11  | 6,872.36  | 7,215.98  | 7,576.78  | 7,955.62   | 8,353.40  | 8,771.07  | 9,209.62  | 9,670.10  | 5,076.80  |
| 经营活动支出      | 181.99    | 187.24    | 192.76    | 198.55    | 204.63    | 211.01     | 217.71    | 224.75    | 232.14    | 239.90    | 184.19    |
| 支付的各项税费     | 786.64    | 880.19    | 978.41    | 1,081.55  | 1,189.84  | 1,487.30   | 1,790.44  | 2,682.58  | 2,853.03  | 3,032.00  | 1,594.92  |
| 经营活动现金净流量   | 5,264.80  | 5,477.68  | 5,701.19  | 5,935.88  | 6,182.31  | 6,257.31   | 6,345.24  | 5,863.74  | 6,124.45  | 6,398.20  | 3,297.69  |
| 二、投资活动产生的现金 |           |           |           |           |           |            |           |           |           |           |           |
| 建设投资支出      |           |           |           |           |           |            |           |           |           |           |           |
| 投资活动现金净流量   |           |           |           |           |           |            |           |           |           |           |           |
| 三、融资活动产生的现金 |           |           |           |           |           |            |           |           |           |           |           |
| 资本金流入       |           |           |           |           |           |            |           |           |           |           |           |
| 债券融资款       |           |           |           |           |           |            |           |           |           |           |           |
| 银行借款        |           |           |           |           |           |            |           |           |           |           |           |
| 其他资金        |           |           |           |           |           |            |           |           |           |           |           |
| 偿还债券本金      |           |           |           |           |           |            |           |           |           |           | 5,000.00  |
| 偿还银行借款本金    | -         |           |           |           |           | 30,000.00  |           |           |           |           |           |
| 支付债券利息      | 181.80    | 181.80    | 181.80    | 181.80    | 181.80    | 181.80     | 181.80    | 181.80    | 181.80    | 181.80    | 90.90     |
| 支付银行借款利息    | 1,470.00  | 1,470.00  | 1,470.00  | 1,470.00  | 1,470.00  | 735.00     |           |           |           |           |           |
| 融资活动现金净流量   | -1,651.80 | -1,651.80 | -1,651.80 | -1,651.80 | -1,651.80 | -30,916.80 | -181.80   | -181.80   | -181.80   | -181.80   | -5,090.90 |
| 四、期初现金      | 20,701.77 | 24,314.77 | 28,140.65 | 32,190.04 | 36,474.13 | 41,004.64  | 16,345.15 | 22,508.59 | 28,190.53 | 34,133.18 | 40,349.57 |
| 当年现金变动      | 3,613.00  | 3,825.88  | 4,049.39  | 4,284.08  | 4,530.51  | -24,659.49 | 6,163.44  | 5,681.94  | 5,942.65  | 6,216.40  | -1,793.21 |



|        |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 五、期末现金 | 24,314.77 | 28,140.65 | 32,190.04 | 36,474.13 | 41,004.64 | 16,345.15 | 22,508.59 | 28,190.53 | 34,133.18 | 40,349.57 | 38,556.37 |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|

## （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

本项目收入主要是住房租赁、配套商业租赁、停车位租赁、物业费等收入，项目建设资金包含项目资本金、专项债券资金及银行贷款。通过对相关收入及营运成本、税费的估算，测算得出该项目可用于资金平衡的息前净现金流量 96,764.67 万元，应还本付息 60,686.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.59 倍。

表 9：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 | 5,000.00  | 3,636.00  | 8,636.00  | 96,764.67 |
| 银行借款 | 30,000.00 | 22,050.00 | 52,050.00 |           |
| 融资合计 | 35,000.00 | 25,686.00 | 60,686.00 |           |
| 覆盖倍数 |           |           |           | 1.59      |

## 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、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

本项目立项主体为济南西城投资开发集团有限公司，根据 2021 年 12 月 9 日济南市发展和改革委员会出具的《关于同意变更济南西城投资开发集团有限公司水利厅地块房地产开发项目建设内容的通知》，同意该项目中 28400 平方米建筑面积改为租赁型公寓，共计 675 套（间），其他建设内容不变。2022 年 1 月，项目单位出具调整住房租赁试点项目房源数据的说明；项目新建租赁型公寓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，建设套数 658 套，建筑面积 27360 平方米。本次拟申请专项债券 2000 万元用于水利厅地块房地产开发项目建设，年限为 20 年。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

济南槐荫区西客站片区为济南市西部城区经济发展的核心区域，随着一系列人才引进政策的发布和实施，以高校毕业生为主体的“新市民”对住房的需求压力和较高的房价及相关“限购政策”导致“新市民”没有能力和资格自行购买住房产生的矛盾日益加剧。项目建设符合省、市发展规划，将有利于推进济南市租赁住房试点工作开展。

#### 2、项目实施的公益性

项目的建设能够建立健全济南市公共租赁住房市场，有利于弥补租赁市场发展滞后的问题，有助于减少居住人群生活、出行等附

加成本，能够有利于多层次解决各类人群的住房需求问题，有助于减缓社会矛盾，促进社会和谐发展。

### 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，包括住房租赁收入、配套商业租赁收入、物业费、停车位出租等收入，可以覆盖项目融资本息。

### 4、项目建设投资合规性

项目于 2017 年 9 月 30 日取得济南市发展和改革委员会出具的《关于济南西城投资开发集团有限公司水利厅地块房地产开发项目核准的批复》（济发改投资（2017）572 号）；

项目于 2018 年 1 月 17 日取得济南市发展和改革委员会出具的《关于同意济南西城投资开发集团水利厅地块房地产开发项目变更建设规模和投资的通知》（济发改投资（2018）36 号）；

### 5、项目成熟度

项目于 2017 年 10 月 26 日取得济南市规划局出具的《建设用地规划许可证》（地字第 370104201700239 号）；

项目于 2018 年 4 月 20 日取得济南市规划局出具的《建筑工程规划许可证》（建字第 370104201700351 号）。

### 6、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为自有资金、专项债券资金及银行借款。

### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入来源及成本预测参照项目单位提供的可行性研究报告

和周边同类型价格。

#### 8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，该项目本次申请债券资金 2000 万元，与投资支出进度相匹配，需求合理。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

##### （1）项目偿债计划

本项目投资规模较大，建设周期较长，投资回收周期较长。故本次债券发行期限申请 20 年期，每半年付息一次，到期一次偿还本金，使得偿债金额与每年运营收益相匹配，发行期内各阶段均可顺利还款，项目偿债计划合理可行。

##### （2）偿债风险

##### ①出租率达不到预期风险

项目收益对出租率较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，出租面积、数量减少，将会对项目的收益带来一定风险。

##### ②经营管理风险

主要投资者因经营管理不善而导致预期收益不能实现，取决于投资者及职员的自身素质，包括对市场的预测能力和在设计、施工、营销、服务等环节的经营管理水平。

##### （3）偿债风险的应对措施

①组建专项债项目专班，全面负责债券借、用、管、还全周期各项事务。

②完善风险管理体系和公司组织架构，按照《公司法》、《公司章程》及专项债发行使用相关要求完善管理及运行机制。

③建立财务预警分析指标体系，防范财务风险。在建立短期财务

预警系统的同时,建议根据专项债发行期限建立长期财务预警系统,对经营能力、偿债能力、发展前景进行综合分析。

④若项目单位无法按照方案中的项目收入按时、足额上缴财政用于偿还债券本息的,由其管理单位或集团公司缴纳。

## 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、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。项目建成运营后可产生较为稳定的租金收入，同时缓解后“新市民”对住房问题的需求，经济效益和社会效益明显，绩效目标明确合理。

## （三）评估结论

该项目可用于资金平衡的息前净现金流量 96,764.67 万元，应还本付息 60,686.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.59 倍，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，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。