

裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）

专项债券项目实施方案

财政部门：济南市财政局

主管单位：济南轨道交通集团有限公司

实施单位：济南轨道交通集团资源开发有限公司

编制时间：2022 年 1 月



目录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目名称.....	1
(二) 项目单位.....	1
(三) 项目规划审批.....	1
(四) 项目建设规模和主要建设内容.....	2
(五) 项目建设期限.....	2
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	3
(一) 投资估算.....	3
(二) 资金筹措方案.....	3
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	4
(一) 项目预期收益.....	4
(二) 项目融资成本测算.....	7
(三) 项目收益与融资平衡情况.....	7
四、事前项目绩效评价报告.....	9
(一) 项目概况.....	9
(二) 评估内容.....	9
(三) 评估结论.....	12

一、项目基本情况

（一）项目名称

裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）

（二）项目单位

济南轨道交通集团资源开发有限公司为本项目的立项主体，济南轨道交通集团有限公司为该公司的控股股东，持股比例为92.79%。济南轨道交通集团资源开发有限公司统一社会信用代码为91370100MA3C3ND72U，注册资本为369,555.00万人民币，公司住所：济南市历下区解放东路5号济南轨道交通大厦16层，法定代表人：陈思斌。

经营范围包括：城市轨道交通资源的开发；土地整理与开发；房地产开发经营；自有房屋租赁；物业管理；房地产经纪业务；工程总承包服务；装饰装修工程、房屋建筑工程、路桥工程、市政工程、园林绿化工程、照明工程、土石方工程、管道工程、钢结构工程、景观工程设计及施工（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）。同时承担集团所负责的棚改项目的建设工作的。

（三）项目规划审批

1. 2018年6月，北京华银科技集团有限公司出具《裴家营、路家村城中村改造项目(新东站安置四区)项目申请报告》。

2. 2018年6月7日，济南市规划局《裴家营、路家村城中村改造项目(新东站安置四区)安置地块用地规划条件的函》。

3. 2018年6月7日，济南市规划局出具《济南市规划局建设项

目规划审查意见函》（编号：【2018】-12-153 号），项目安置地块总平面布局基本符合相关规划技术要求。

4. 2018 年 7 月 16 日，济南市国土资源局出具《济南市国土资源局关于裴家营、路家村城中村改造项目建设用地审查意见的复函》（国土资审【2018】081 号）。

5. 2018 年 7 月 27 日，济南市发展和改革委员会出具《济南市发展和改革委员会关于济南轨道交通集团资源开发有限公司裴家营、路家村城中村改造项目(新东站安置四区)核准的批复》（济发改审批核【2018】53 号），同意核准本项目。

6. 2018 年 8 月 6 日，济南市发展和改革委员会出具《关于济南轨道交通集团资源开发有限公司裴家营、路家村城中村改造项目(新东站安置四区)节能报告的审查意见，同意本项目节能报告。

7. 2019 年 4 月 10 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发布《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），裴家营、路家村城中村改造项目列于改造清单。

8. 2019 年 12 月 5 日，取得建设用地规划许可证（证号：地字第 370112201900371 号）。

9. 2020 年 3 月 3 日，取得不动产权证书，（证号：鲁 2020 济南市不动产权第 0025452 号）。

10. 2020 年 10 月 23 日，取得建设工程规划许可证（证号：建字第 370112202000575 号）。

11. 2020 年 12 月，取得防空地下室建设许可证（证号：J01A020145

号)。

12. 2021 年 3 月 12 日，取得建筑工程施工许可证（证号：370100202103121101(2021032)）。

13. 2021 年 3 月 12 日，取得建筑工程施工许可证（证号：370100202103171101(2021037)/370100202103171201(2021038)）。

（四）项目规模与主要建设内容

裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）项目规划总建筑面积约 41.85 万平方米，其中地上建筑面积约 28.25 万平方米，地下建筑面积约 13.6 万平方米。主要建设内容包括村民安置用房及配套公建，地下储藏室及地下车库等配套设施建设，同时进行道路、给排水、中水等配套设施建设。

（五）项目建设期限

本项目于 2018 年 10 月份开工建设，预计 2022 年 10 月完工。

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）济南市历城区材料预算价格；
- （7）现行投资估算的有关规定。

2. 估算说明

(1) 经估算，项目建筑工程费用 158,831.59 万元。其中包括：包括勘察、规划、设计费等费用；

(2) 经估算，项目工程建设其他费用 12,240.26 万元；

(3) 经估算，项目拆迁补偿费 202,807.37 万元；

(4) 基本预备费为 8,553.60 万元。

3. 根据立项批复及本项目资金筹措方案，估算总投资 396,292.82 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	158,831.59
二	工程建设其他费用	12,240.26
三	拆迁补偿费	202,807.37
四	基本预备费	8,553.60
五	建设期利息	13,860.00
估算合计		396,292.82

（二）资金筹措方案

裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）总投资额 396,292.82 万元，其中项目资本金 79,258.56 万元，占总投资的比例为 20.00%；已筹集政府专项债券 110,000.00 万元，本次发行政府专项债券方式筹集 7,500.00 万元；剩余 199,534.26 万元由项目单位自筹资金解决。

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

参照项目腾空地周边已出让的地块信息（龙潭大街以北，长勺路以东、高新区银河大街以南、孝义河以东），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 650.00 万元。

土地价格增长率按照济南市近三年 GDP 平均增速 (6.43%) 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 6.43%

单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）	650.00	691.80	736.28	783.62	834.01	887.63	944.71	1,005.45

(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
裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）	650.00	687.64	727.45	769.57	814.13	861.27	911.14	963.90

(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

裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置	650.00	683.41	718.54	755.47	794.30	835.13	878.06	923.19
----------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

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分别自2023年、2024年及2028年挂牌交易，出让土地面积分别为100亩、80亩、90亩。根据对预测资料的审核，分别以济南市近三年平均GDP增速（6.43%）的100%、90%、80%比例计算土地价格的增長，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后，裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）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%
裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）	215,300.21	209,839.32	204,440.57

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	226,809.90
1	可出让土地面积	亩	270.00
2	预计土地单价	万元/亩	840.04

序号	项目	单位	金额
二	扣减项目合计	万元	11,509.69
1	农业土地开发资金	万元	169.20
2	国有土地收益基金	万元	11,340.50
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	215,300.21

(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	221,061.60
1	可出让土地面积	亩	270.00
2	预计土地单价	万元/亩	818.75
二	扣减项目合计	万元	11,222.28
1	农业土地开发资金	万元	169.20
2	国有土地收益基金	万元	11,053.08
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	209,839.32

(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	215,378.70
1	可出让土地面积	亩	270.00
2	预计土地单价	万元/亩	797.70
二	扣减项目合计	万元	10,938.13
1	农业土地开发资金	万元	169.20
2	国有土地收益基金	万元	10,768.94
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	204,440.57

（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7,500.00万元。假设债券票面利率为3.50%，期限7年，在债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金；2018年9月已发行债权60,000.00万元，发行专项债权利率为3.80%，期限5年，在债权存续期按年付息，到期一次偿还本金；2019年2月已发行债权50,000.00万元，发行专项债权利率3.16%，期限5年，在债权存续期按年付息，到期一次偿还本金；专项债券应付本息情况如下：

2018年9月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	应付本息合计
2018 年度		60,000.00		60,000.00	3.80%		
2019 年度	60,000.00			60,000.00	3.80%	2,280.00	2,280.00
2020 年度	60,000.00			60,000.00	3.80%	2,280.00	2,280.00
2021 年度	60,000.00			60,000.00	3.80%	2,280.00	2,280.00
2022 年度	60,000.00			60,000.00	3.80%	2,280.00	2,280.00
2023 年度	60,000.00		60,000.00	60,000.00	3.80%	2,280.00	62,280.00
合计		60,000.00	60,000.00			11,400.00	71,400.00

2019年2月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	应付本息合计
2019 年度		50,000.00		50,000.00	3.16%		
2020 年度	50,000.00			50,000.00	3.16%	1,580.00	1,580.00
2021 年度	50,000.00			50,000.00	3.16%	1,580.00	1,580.00
2022 年度	50,000.00			50,000.00	3.16%	1,580.00	1,580.00
2023 年度	50,000.00			50,000.00	3.16%	1,580.00	1,580.00

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	应付本息合计
2024 年度	50,000.00		50,000.00	50,000.00	3.16%	1,580.00	51,580.00
合计		50,000.00	50,000.00			7,900.00	57,900.00

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	应付本息合计
2022 年度		7,500.00		7,500.00	3.50%		
2023 年度	7,500.00			7,500.00	3.50%	262.50	262.50
2024 年度	7,500.00			7,500.00	3.50%	262.50	262.50
2025 年度	7,500.00			7,500.00	3.50%	262.50	262.50
2026 年度	7,500.00			7,500.00	3.50%	262.50	262.50
2027 年度	7,500.00			7,500.00	3.50%	262.50	262.50
2028 年度	7,500.00			7,500.00	3.50%	262.50	262.50
2029 年度	7,500.00		7,500.00		3.50%	262.50	7,762.50
合计		7,500.00	7,500.00			1,837.50	9,337.50

（三）项目收益与融资平衡情况

1. 裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）接近三年GDP目标增速6.43%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	
2019 年度		2,280.00	2,280.00	215,300.21
2020 年度		3,860.00	3,860.00	
2021 年度		3,860.00	3,860.00	
2022 年度		3,860.00	3,860.00	
2023 年度	60,000.00	4,122.50	64,122.50	
2024 年度	50,000.00	1,842.50	51,842.50	
2025 年度		262.50	262.50	

2026 年度		262.50	262.50	
2027 年度		262.50	262.50	
2028 年度		262.50	262.50	
2029 年度	7,500.00	262.50	7,762.50	
合计	117,500.00	21,137.50	138,637.50	215,300.21
本息覆盖 倍数	1.55			

2. 裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）接近三年 GDP 目标增速 6.43%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	
2019 年度		2,280.00	2,280.00	209,839.32
2020 年度		3,860.00	3,860.00	
2021 年度		3,860.00	3,860.00	
2022 年度		3,860.00	3,860.00	
2023 年度	60,000.00	4,122.50	64,122.50	
2024 年度	50,000.00	1,842.50	51,842.50	
2025 年度		262.50	262.50	
2026 年度		262.50	262.50	
2027 年度		262.50	262.50	
2028 年度		262.50	262.50	
2029 年度	7,500.00	262.50	7,762.50	
合计	117,500.00	21,137.50	138,637.50	209,839.32
本息覆盖 倍数	1.51			

3. 裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）接近三年 GDP 目标增速 6.43%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	
2019 年度		2,280.00	2,280.00	204,440.57
2020 年度		3,860.00	3,860.00	
2021 年度		3,860.00	3,860.00	
2022 年度		3,860.00	3,860.00	
2023 年度	60,000.00	4,122.50	64,122.50	
2024 年度	50,000.00	1,842.50	51,842.50	
2025 年度		262.50	262.50	
2026 年度		262.50	262.50	
2027 年度		262.50	262.50	
2028 年度		262.50	262.50	
2029 年度	7,500.00	262.50	7,762.50	
合计	117,500.00	21,137.50	138,637.50	204,440.57
本息覆盖 倍数				1.47

四、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）实施单位为济南轨道交通集团资源开发有限公司，本次拟申请专项债券 7,500.00 万元用于裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）建设，年限为 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

“城中村”具有农村和城市双重特征，是城市化进程中的历史产物。随着城市化进程的加快，城市人口数量的增加，城市人均建设用地将越来越紧张。对原有的城中村进行改造开发，不仅能够推动城市保障性安居工程建设，改善城市中低收入家庭的住房条件，还可以使用好部分城市存量建设用地，这也将为提高城市住房的有效供给、促

进房地产业的健康发展产生积极的作用。

2、项目实施的公益性

实施裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区），将各棚户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

裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）腾空土地中的270亩用于优先偿本次还融资本息。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6.43%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

裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）已由北京华银科技集团有限公司编制项目申请报告并经济南市历城区发展和改革局核准通过。

5、项目成熟度

裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）手续完善成熟，由济南市规划局、济南市自然资源和规划局等审批通过，取得建设规划、建设项目备案证明等手续。

6、项目资金来源和到位可行性

裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）总投资额 396,292.82 万元，其中，项目资本金 79,258.564 万元，占总投资的比例为 20.00%；已筹集政府专项债权 110,000.00 万元，本次发行政府专项债券方式筹集 7,500.00 万元；剩余 199,534.26 万元由项目单位自筹资金解决。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）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

裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）于2018年10月份开工，计划2022年10月完工。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

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与管理水平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。

风险控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施

工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

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。

风险控制措施：设计过程中设计单位详细调查沿线居民及企业拆迁数量；成立征地拆迁补偿机构；增加拆迁工作的透明度，倡导文明拆迁；加强监督管理，加强资金管理；确定合理的补偿标准，确定合理的土地、房屋征收补偿程序和方案，补偿资金及时到位；坚决杜绝出现强征强拆情况，加强与基层村组织的沟通交流。

10、绩效目标合理性

裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）计划安置居民 2820 户，项目工期 48 个月，总投资 396,292.82 万元。项目完工后可改家庭住房条件。

（三）评估结论

裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）接近三年平均 GDP 增速的 80% 收益 204,440.57 万元，项目债券本息合计 138,637.50 万元，本息覆盖倍数为 1.47，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。