

成大社区城中村改造安置地块项目 专项债券项目实施方案

财政部门：天桥区财政局

立项主体：济南天桥城市发展有限公司

编制时间：2022年1月



一、项目基本情况

（一）项目名称

成大社区城中村改造安置地块项目

（二）项目单位

济南天桥城市发展有限公司为该项目的立项主体,公司成立于2020年8月,注册资金6.5亿元,法人代表李敏杰。公司主要经营范围包括,一般项目:城市更新建设与综合开发;土地整理、熟化和开发经营;教育、卫生基础设施建设、公用工程;环保项目建设、运营与管理;政府授权国有资产的管理;以自有资金对外投资;区域综合开发;棚户区(城中村)改造开发;城市老旧小区改造;房地产开发与经营(含安居房、共有产权房、公租房类保障性住房);物业管理;建筑装饰装修工程;市政公用工程;工程项目管理咨询;园林绿化服务;国内广告业务;房屋租赁(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)。

（二）项目规划审批

1、2020年8月17日,该项目取得了在线审批监管平台出具《山东省建设项目备案证明》

2、2021年4月21日,该项目取得了济南市自然资源和规划局颁发的《建设工程规划许可证》

3、2021年3月5日,该项目取得济南市自然资源和规划局颁发的《建设用地规划许可证》

4、2021年1月4日,取得了济南市生态环境局天桥分局出具的《关于成大社区城中村改造安置地块项目环境影响评价有关情况的

说明》

5、2021年7月5日，取得了济南市天桥区行政审批服务局出具的《建筑工程施工许可证》

（三）项目规模与主要建设内容

项目规划建设总用地面积 44571.38 平方米，规划总建筑面积 179016.52 平方米，其中地上建筑面积 125925.74 平方米，（包括住宅 120204.61 平方米，配套商业 1434.07 平方米，配套服务设施用房 4287.06 平方米），地下建筑面积 53090.78 平方米（地下储藏室 16350.87 平方米，地下车库及设备用房 36739.91 平方米）。

（四）项目建设期限

本项目建设期约 36 个月，预计工期为 2020 年 8 月至 2023 年 8 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）《建设项目投资估算编审规程》（CECA / GC1-2015）；
- （2）《山东省建设工程概算定额》（2018 年）；
- （3）《国家发改委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）；
- （4）《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10 号）；
- （5）《建设工程监理与相关服务收费管理规定》；
- （6）国家计委计价格〔1999〕1283 号《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》。

2. 估算总额

项目总投资 128372 万元，其中工程费用 68860 万元，工程建设其他费用 49128 万元，预备费 3934 万元，建设期利息 6450 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 38512 万元，资本金比例 30%；

（2）本期发行地方政府专项债券 8000 万元，发行期限 10 年，利率按照 4%测算。

（3）银行借款 81860 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	128372.00	100%	
一、资本金	38512.00	30%	
二、债务资金	89860.00	70%	
专项债券	8000.00		
银行借款	81860.00		

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多余安置房销售收入。

根据项目回迁安置房出售计划，多余安置房分 2024、2025 两年销售，结合周边项目住宅出售价格，销售价格预计为 16000 元/m²，其中安置地块一可供住宅销售面积为 86,665.57m²，第一年销售面积为 45,321.87m²，第二年销售面积为 41,343.70m²。安置地块二可供住宅销售面积为 33,539.04m²，每年销售比例为 50%。合计销售收入为 192327.39 万元。

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括安置房销售及管理费用。年度运营支出预测如下：

1、销售及管理费用

该项目建设期三年，销售期两年，销售期每年安置地块一工人工资及福利费用约 70 万元，销售费用预计 70 万元，经营期经营成本每年共计 140 万元；每年安置地块二工人工资及福利费用约 30 万元，销售费用预计 30 万元，经营期经营成本每年共计 60 万元。

2、折旧与摊销

折旧按照申请报告中固定资产支出金额 121922 万元进行计算，残值率 5%，折旧年限 20 年。

3、利息支出

根据本项目资金筹措计划，2022 年一月份拟申请发行地方政府

专项债券 8,000.00 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。

银行借款筹集资金 32000.00 万元，假设年利率 4.9%，期限 10 年。本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（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	-	8,000.00		8,000.00	4.00%	160.00	160.00
2023 年	8,000.00	-		8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2024 年	8,000.00	-		8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2025 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2026 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2027 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2028 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2029 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2030 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2031 年	8,000.00		-	8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2032 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2033 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2034 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2035 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2036 年	8,000.00			8000.00	4.00%	320.00	320.00
2037 年	8000.00		8000.00		4.00%	160.00	8160.00
合计	-	8,000.00	8,000.00			4,800.00	12,800.00

表 6：银行贷款测算表（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	0.00	81860.00		81860.00	4.90%	4011.14	4011.14
2023 年	81860.00	0.00		81860.00	4.90%	4011.14	4011.14
2024 年	81860.00			81860.00	4.90%	4011.14	4011.14
2025 年	81860.00			81860.00	4.90%	4011.14	4011.14
2026 年	81860.00			81860.00	4.90%	4011.14	4011.14
2027 年	81860.00			81860.00	4.90%	4011.14	4011.14
2028 年	81860.00			81860.00	4.90%	4011.14	4011.14
2029 年	81860.00			81860.00	4.90%	4011.14	4011.14
2030 年	81860.00			81860.00	4.90%	4011.14	4011.14

2031 年	81860.00			81860.00	4.90%	4011.14	4011.14
合计		81860.00	0.00			40111.40	121971.40

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、营业收入/成本/税金										
营业收入	0.00	52777.68	49396.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业成本	0.00	200.00	200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
息税折旧及摊销前利润	0.00	52577.68	49196.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	0.00	3860.86	5791.30	5791.30	5791.30	5791.30	5791.30	5791.30	5791.30	5791.30
息税前利润	0.00	48716.82	43404.95	-5791.30	-5791.30	-5791.30	-5791.30	-5791.30	-5791.30	-5791.30
三、财务费用										
利息支出	4171.14	4331.14	4331.14	4331.14	4331.14	4331.14	4331.14	4331.14	4331.14	4331.14
总财务费用	4171.14	4331.14	4331.14	4331.14	4331.14	4331.14	4331.14	4331.14	4331.14	4331.14
税前利润	-4171.14	44385.68	39073.81	-10122.44	-10122.44	-10122.44	-10122.44	-10122.44	-10122.44	-10122.44
四、企业所得税										
所得税	0.00	11096.42	9768.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润	-4171.14	33289.26	29305.36	-10122.44	-10122.44	-10122.44	-10122.44	-10122.44	-10122.44	-10122.44

(续) 表 7: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、营业收入/成本/税金						
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
息税折旧及摊销前利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、折旧和摊销						
总折旧和摊销	5791.30	5791.30	5791.30	5791.30	5791.30	0.00
息税前利润	-5791.30	-5791.30	-5791.30	-5791.30	-5791.30	0.00
三、财务费用						
利息支出	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	160.00
总财务费用	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	160.00
税前利润	-6111.30	-6111.30	-6111.30	-6111.30	-6111.30	-160.00
四、企业所得税						
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润	-6111.30	-6111.30	-6111.30	-6111.30	-6111.30	-160.00

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	2020 年	2021 年	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			0.00	0.00	99346.22	92981.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动支出			0.00	0.00	200.00	200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付的各项税费			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	99146.22	92781.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、投资活动产生的现金												
建设投资支出	5818.06	17454.17	71556.00	27093.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
流动资金												
投资活动现金净流量	5818.06	17454.17	71556.00	27093.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金												
资本金流入	6279.11	17337.33	6337.33	8558.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券融资款			8000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
银行借款			81860.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				
偿还债券本金			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还银行借款本金			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	32000.00
支付债券利息			160.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
支付银行借款利息			1568.00	4011.14	4011.14	4011.14	4011.14	4011.14	4011.14	4011.14	4011.14	4011.14

融资活动现金净流量	6279.11	17337.33	94469.33	4227.08	-4331.14	-4331.14	-4331.14	-4331.14	-4331.14	-4331.14	-4331.14	-36331.14
四、期初现金		461.05	344.21	23257.55	390.86	95205.94	183655.97	179324.83	174993.69	170662.55	166331.41	162000.27
当年现金变动	461.05	-116.84	22913.34	-22866.70	94815.08	88450.03	-4331.14	-4331.14	-4331.14	-4331.14	-4331.14	-36331.14
五、期末现金	461.05	344.21	23257.55	390.86	95205.94	183655.97	179324.83	174993.69	170662.55	166331.41	162000.27	125669.13

(续) 表 8: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	192327.39
经营活动支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	400.00
支付的各项税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	191927.39
二、投资活动产生的现金							0.00
建设投资支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	121922.00
流动资金							0.00
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	121922.00
三、融资活动产生的现金							0.00
资本金流入							38512.00
债券融资款							8000.00
银行借款							81860.00
偿还债券本金	0.00	0.00	0.00		0.00	8000.00	8000.00
偿还银行借款本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		32000.00
支付债券利息	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	160.00	4800.00

支付银行借款利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	37668.26
融资活动现金净流量	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-8160.00	45903.74
四、期初现金	125669.13	125349.13	125029.13	124709.13	124389.13	124069.13	124069.13	1905843.08
当年现金变动	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-8160.00	-8160.00	115909.13
五、期末现金	125349.13	125029.13	124709.13	124389.13	124069.13	115909.13		

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 1 月发行成功，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

2. 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

本项目收入主要是多余安置房销售收入。通过相关营运成本、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 191927.39 万元，融资本息合计为 134771.4 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.42 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	8000.00	4800.00	12800.00	
银行融资	81860.00	40111.40	121971.40	
融资合计	89860.00	44911.40	134771.40	191927.39
覆盖倍数				1.42

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

施工扰民风险：本项目施工中可能会出现一些施工扰民的事件，但是经针对性治理后，引起较大矛盾的可能性较低。为确保施工现场周围的单位、居民有一个良好的工作、学习和生活环境，在施工过程中也将严格执行相应的扰民施工措施。

安全风险：施工单位将尽可能提供安全施工环境，倡导安全施工意识与技术，尽可能把安全事故发生率降到最低。

（二）与项目收益相关的风险

1. 资金风险

资金来源中断或供应不足，导致融资成本提高，给建设造成的损失。

2. 上游行业波动风险

建筑施工行业与国民经济众多行业相关，特别是对上游建材等行业由较大的依赖性，这些行业的产品质量、产品价格、产品更新的周期等均影响到本行业的发展。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

成大社区城中村改造安置地块项目，项目主体为济南天桥城市发展有限公司，本次拟申请专项债券 0.8 亿元，年限为 15 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

该项目的建设符合《济南市城市总体规划（2011-2020）》的规划要求，是落实山东省推进城镇更新、济南市加快推进城中村改造细则等政策的重要举措。该项目建设将加快济南市旧城区的改造和完善，通过腾退拆迁城中村、危旧房，完善基础设施，可以改善和提升老城整体环境，提升城市综合服务功能，对促进区域城镇现代化建设具有重要意义，可见该项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

城中村建筑物房屋结构简单，建筑密度较大，房屋使用年限较长，质量较差，基础实施简陋。片区内居民多为中低收入者，对城中村改造的呼声日益激烈。实施城中村改造，是保障和改善民生的重大举措，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善居住环境，共享改革成果，是党和政府爱民护民的重要措施。

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：安置房销售收入，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目建设投资合规性

2021年7月30日，在山东省投资项目在线审批监管平台取得《山东省建设项目备案证明》。

5、项目成熟度

该项目已取得立项批复、《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》、《关于成大社区城中村改造安置地块项目环境影响评价有关情况的说明》、《建筑工程施工许可证》等。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 128372 万元，自有资金 38512 万元，申请债券资金 8000 万元，银行融资 81860 万元，目前项目已完成 2.2 亿工程量，项目按照计划正在有序进展中。

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，主要偿债来源为多余安置房销售收入，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。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

成大社区城中村改造安置地块项目综合年收益191927.39万元，项目债券本息合计134771.40万元，本息覆盖倍数为1.42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，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后能进一步优化配置土地资源，促进土地的合理利用；同时可以起到改善民生和改善区域城市面貌的作用。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。