

圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安
置房建设项目

专项债券项目实施方案



财政部门：济南市章丘区财政局

主管单位：济南章丘控股集团有限公司

实施单位：章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司

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) 项目审批.....	1
(四) 建设内容.....	1
(五) 项目建设的工期.....	3
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.....	4
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	5
(一) 腾空土地出让价格预测.....	5
(二) 土地出让收入预测.....	6
四、事前项目绩效评估报告.....	12
(一) 项目概况.....	12
(二) 评估内容.....	13
(三) 评估结论.....	16

一、项目基本情况

(一) 项目名称

圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房建设项目

(二) 项目单位

章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司是本项目的立项主体。济南章丘控股集团有限公司为国有独资公司，是章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司的控股股东，持股比例为45.23%。

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11,276.00万元，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：杨殿学。一般项目：对城乡基础设施、新农村、小城镇建设项目进行投资、建设；经营房地产开发及房屋租赁业务；承担纳入公司管理、使用的国有资产的保值增值责任；代表政府行使国有资产出资人收益权；从事政府授权范围内的项目筹建和建设任务。受国土资源局委托，负责章丘市新农村建设项目增减挂钩土地的整理、熟化和收储等工作。（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）

(三) 项目审批

1. 为实施本项目，北京华银科技集团有限公司编制了《圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房建设项目可行性研究报告》。

2. 2018年7月31日，济南市章丘区国土资源局济南市章丘区国土资源局出具《关于圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、

周家村安置房建设项目土地规划审查意见的函》(章国土函字(2018)82号)；

3. 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圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房建设项目的批复》(章发改投资(2018)46号)；

4. 2018年11月21日，济南市章丘区规划局出具《关于圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房建设项目的规划初审意见》；

5. 2018年11月22日，济南市章丘区发展和改革委员会出具《关于同意圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房建设项目变更建设单位的意见》。

6. 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)；

7. 2019年4月15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圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房建设项目环境影响报告表的批复》(章环报告表(2019)138号)；

8. 为实施本项目，章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司取得了地字第370181201900046号《建设用地规划许可证》、鲁(2019)章丘区不动产权第0024429号《国有土地使用证》、建字第370181202000100号《建设工程规划许可证》、编号370181202101080101(2021001)《建筑工程施工许可证》、编号370181202107090101(2021073)《建筑工程施工许可证》。

(四) 建设内容

项目建设规模及主要内容:该项目位于章丘区圣井街道办事处圣井中学以西,潘王路以东。该项目规划用地面积为 1394687 平方米(2092 亩),规划总建筑面积 305597.2 平方米,其中,地上建筑面积 2045772 平方米(地上住宅建筑面积 190944 平方米,地上商业建筑面积 94752 平方米,幼儿园建筑面积 2898 平方米,社区服务中心建筑面积 1260 平方米);地下建筑面积 101020 平方米(地下车库面积 72720 平方米,地下储藏室面积 28300 平方米)。

(五) 项目建设的工期

本项目计划工期 43 个月,自 2018 年 11 月至 2022 年 5 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

- (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。

2. 估算说明

(1) 拆迁补偿费用:根据片区有关资料及项目单位提供数据,按照实际价格进行计算。

(2) 建安工程费:包括建筑工程费、水电暖及智能化系统购置、

安装工程等一些设备的购置安装费用。

(3) 室外工程费：包括道路、广场工程、绿化工程、管沟、围墙、景观等其他工程、渣土清运费等费用。

(4) 工程建设其他费用：包括项目在开发中所负担的地方政府、部门征收的费用。

3. 根据立项批复及本项目资金筹措方案，估算总投资 178,258.10 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	拆迁费	10,248.41
二	工程费用	107,200.78
三	工程建设其他费用	50,377.57
四	预备费	8,391.34
五	建设期利息	2,040.00
合计		178,258.10

（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

圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房建设项目总投资额 178,258.10 万元，其中，项目资本金 35,651.62 万元，占总投资的比例为 20.00%；前期已发行专项债券 36,500.00 万元，本次拟发行政府专项债券方式筹集 12,000.00 万元，剩余 94,106.48 万元由项目单位自筹解决或继续申请专项债券资金解决，

出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 4.00%利率进行测算。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 腾空土地出让价格预测

参照项目腾空地（南罗村：经十东路以北、安莉芳路以东；周家村：经十东路以南、碧桂园以东）周边已出让的地块信息（经十路以南，蓝海领航以东），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 350.00 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	2029 年
圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房建设项目	350.00	372.51	396.46	421.95	449.08	477.96	508.69	541.40	576.21

(2) 土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 90%，即 5.78%

单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年

圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房建设项目	350.00	370.25	391.68	414.35	438.33	463.70	490.53	518.92	548.95
-------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

(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	2029 年
圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房建设项目	350.00	368.00	386.93	406.83	427.76	449.76	472.90	497.23	522.81

(二) 土地出让收入预测

1、如本期债券正常年（第七年）偿还

(1) 假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地分别于2024年、2028年出售完毕。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长，债券发行后第七年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，圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房建设项目可用于

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%
圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房建设项目	277,977.95	269,138.52	260,468.09

(2) 项目收益预测

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地在 2024 年、2028 年土地挂牌交易，项目涉及的土地预计 2024 年腾空 70 亩，2028 年腾空 584 亩，一共腾空 654 亩。根据对预测资料的审核，分别以济南市 2018-2020 年平均 GDP 增速（6.43%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，2024 年、2028 年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，本项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

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	345,714.10
1	可出让土地面积	亩	654.00
2	预计土地单价	万元/亩	528.61
二	扣减项目合计	万元	67,736.15
1	农业土地开发资金	万元	305.20
2	国有土地收益基金	万元	17,285.71
3	廉租住房保障资金	万元	16,715.08
4	教育资金	万元	16,715.08
5	农田水利建设资金	万元	16,715.08
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	277,977.95

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	332,114.98
1	可出让土地面积	亩	654.00
2	预计土地单价	万元/亩	507.82
二	扣减项目合计	万元	62,976.46
1	农业土地开发资金	万元	305.20
2	国有土地收益基金	万元	16,605.75
3	廉租住房保障资金	万元	15,355.17
4	教育资金	万元	15,355.17
5	农田水利建设资金	万元	15,355.17
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	269,138.52

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	318,775.86
1	可出让土地面积	亩	654.00
2	预计土地单价	万元/亩	487.42
二	扣减项目合计	万元	58,307.77
1	农业土地开发资金	万元	305.20
2	国有土地收益基金	万元	15,938.79
3	廉租住房保障资金	万元	14,021.26
4	教育资金	万元	14,021.26
5	农田水利建设资金	万元	14,021.26
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	260,468.09

（3）专项债券应付本息

根据发行计划，该项目已发行专项债券36,500.00万元，本次拟发行专项债券12,000.00万元。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，专项债券应付本息情况如下：

第一次发行专项债券第五年还本付息测算表（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		20,000.00		20,000.00	3.40%		
2020 年	20,000.00			20,000.00	3.40%	680.00	680.00
2021 年	20,000.00			20,000.00	3.40%	680.00	680.00
2022 年	20,000.00			20,000.00	3.40%	680.00	680.00
2023 年	20,000.00			20,000.00	3.40%	680.00	680.00
2024 年	20,000.00		20,000.00	0.00	3.40%	680.00	20,680.00
合计		20,000.00	20,000.00			3,400.00	23,400.00

第二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
2021 年		16,500.00		16,500.00	3.10%		0.00
2022 年	16,500.00			16,500.00	3.10%	511.50	511.50
2023 年	16,500.00			16,500.00	3.10%	511.50	511.50
2024 年	16,500.00			16,500.00	3.10%	511.50	511.50
2025 年	16,500.00			16,500.00	3.10%	511.50	511.50
2026 年	16,500.00			16,500.00	3.10%	511.50	511.50
2027 年	16,500.00			16,500.00	3.10%	511.50	511.50
2028 年	16,500.00		16,500.00		3.10%	511.50	17,011.50
合计		16,500.00	16,500.00			3,580.50	20,080.50

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		12,000.00		12,000.00	3.50%		0.00
2023 年	12,000.00			12,000.00	3.50%	420.00	420.00
2024 年	12,000.00			12,000.00	3.50%	420.00	420.00
2025 年	12,000.00			12,000.00	3.50%	420.00	420.00
2026 年	12,000.00			12,000.00	3.50%	420.00	420.00
2027 年	12,000.00			12,000.00	3.50%	420.00	420.00

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
2028 年	12,000.00			12,000.00	3.50%	420.00	420.00
2029 年	12,000.00		12,000.00		3.50%	420.00	12,420.00
合计		12,000.00	12,000.00			2,940.00	14,940.00

按照资金筹集计划，本项目需自筹资金94,106.48万元，年利率为4.00%，在项目资金逐步充裕时开始偿贷款本金。

后续自筹资金还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	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		94,106.48		94,106.48	4.00%	1,882.13	1,882.13
2023 年	94,106.48			94,106.48	4.00%	3,764.26	3,764.26
2024 年	94,106.48			94,106.48	4.00%	3,764.26	3,764.26
2025 年	94,106.48			94,106.48	4.00%	3,764.26	3,764.26
2026 年	94,106.48			94,106.48	4.00%	3,764.26	3,764.26
2027 年	94,106.48			94,106.48	4.00%	3,764.26	3,764.26
2028 年	94,106.48			94,106.48	4.00%	3,764.26	3,764.26
2029 年	94,106.48		94,106.48			1,882.13	95,988.61
合计		94,106.48	94,106.48			26,349.82	120,456.30

（4）项目收益与融资平衡情况

①圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房建设项目接近三年GDP目标增速6.43%的100%比例计算土地价格的增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	
2020 年		680.00	680.00	
2021 年		680.00	680.00	
2022 年		3,073.63	3,073.63	
2023 年		5,375.76	5,375.76	

2024 年	20,000.00	5,375.76	25,375.76	28,027.00
2025 年		4,695.76	4,695.76	
2026 年		4,695.76	4,695.76	
2027 年		4,695.76	4,695.76	
2028 年	16,500.00	4,695.76	21,195.76	249,950.95
2029 年	106,106.48	2,302.13	108,408.61	
合计	142,606.48	36,270.32	178,876.80	277,977.95
本息覆盖倍数	1.55			

②圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房建设项目接近三年 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	
2020 年		680.00	680.00	
2021 年		680.00	680.00	
2022 年		3,073.63	3,073.63	
2023 年		5,375.76	5,375.76	
2024 年	20,000.00	5,375.76	25,375.76	27,524.26
2025 年		4,695.76	4,695.76	
2026 年		4,695.76	4,695.76	
2027 年		4,695.76	4,695.76	
2028 年	16,500.00	4,695.76	21,195.76	241,614.26
2029 年	106,106.48	2,302.13	108,408.61	
合计	142,606.48	36,270.32	178,876.80	269,138.52
本息覆盖倍数	1.50			

③圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房建设项目接近三年 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	
2020 年		680.00	680.00	
2021 年		680.00	680.00	
2022 年		3,073.63	3,073.63	
2023 年		5,375.76	5,375.76	
2024 年	20,000.00	5,375.76	25,375.76	27,018.86
2025 年		4,695.76	4,695.76	
2026 年		4,695.76	4,695.76	
2027 年		4,695.76	4,695.76	
2028 年	16,500.00	4,695.76	21,195.76	233,449.23
2029 年	106,106.48	2,302.13	108,408.61	
合计	142,606.48	36,270.32	178,876.80	260,468.09
本息覆盖倍数	1.46			

经上述测算，在满足假设条件的前提下，债券第七年正常偿还，并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。

四、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房建设项目，项目主管部门为章丘市国有资产运营有限公司，实施单位为章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司，本次拟申请专项债券1.20亿元用于圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房建设项目建设，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

实施圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房建设项目，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

圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房建设项目建成后预计可腾空土地1243亩，其中654亩用于优先偿本次还融资本息。圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房建设项目建成后并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

圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房建设项目已由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圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房建设项目的批复》，同意该项目。

5、项目成熟度

圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房建设项目手续完善成熟，由济南市章丘区规划局、环境保护局及国土资源局审批通过，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

圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房建设项目总投资额 178,258.10 万元，其中，项目资本金 35,651.62 万元，占总投资的比例为 20.00%；已有融资 36,500.00 万元；本次发行政府专项债券方式筹集 12,000.00 万元，拟自筹资金 94,106.48 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房建设项目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

圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房建设项目于2018年11月份开工，计划2022年05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

圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房

建设项目拆迁占地面积 654 亩，拆迁建筑面积 14.24 万 m²，涉及拆迁户数 845 户。

（三）评估结论

圣井街道办事处城边村改造项目二期南罗、周家村安置房建设项目接近三年平均 GDP 增速的 80%收益 260,468.09 万元，项目债券本息合计 178,876.80 万元，本息覆盖倍数为 1.46，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。