

2022 年山东省济南市高新区东区安居工程项目专项 债券项目实施方案

济南高新技术产业开发区管理委员会财政金融部



济南高新技术产业开发区管理委员会财政性投资项目推进中心



济南高新技术产业开发区管理委员会巨野河街道办事处



2021 年 12 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

济南高新区东区安居工程

（二）项目单位

济南高新技术产业开发区管理委员会巨野河街道办事处是本项目立项主体。2020年10月高新区体制机制深化改革后，成立高新区管委会下设机构：财政性投资项目推进中心，负责高新区财政投资的市政道路、安置房、基础教育设施、绿化等建设任务。

原由巨野河街道办事处作为立项主体实施的东区安居工程项目，转由财政行投资项目推进中心实施，建设手续不再变更，巨野河街道办事处配合财政性投资项目推进中心履行用印手续。

（三）项目规划审批

2020年9月17日，济南高新技术产业开发区管理委员会出具《关于济南高新区东区安居工程可行性研究报告的批复》（济高管字[2020]110号），同意对该项目予以核准。

2020年10月22日，济南市自然资源和规划局出具《建设工程设计方案规划审查意见函》（编号：审字[2020]-01-114号）

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于济南高新区东区，万科劝学里小区北侧，春秀路以西，规划路以东，科嘉路以南，规划路以北。规划建设用地约15.02公顷（约225.3亩），共安置套数2736套，安置人口6480人。项目总建筑面积约47.70万平方米，其中地上建筑面积32.60万平方米，地下

建筑面积约 15.1 万平方米。配套医疗、文体、社区服务、市政公用等设施，同时进行道路、消防、给排水、通风、电气、绿化、中水等配套设施建设。

（五）项目建设期限

本项目于 2020 年 11 月份开工建设，预计 2022 年 10 月完工，项目建设期 24 个月。

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）《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》（试用版）；
- （3）《山东省建筑工程工程量清单计价办法》；
- （4）《山东省建筑工程概算定额》；
- （5）类似工程的建设投资指标；
- （6）建设单位提供的相关资料。

2. 估算说明

（1）人防易地建设费：本项目自建人防，不计取人防易地建设费；

（2）城市基础设施配套费：根据济南市城市基础设施配套费征收使用管理办法（济政发[2018]33 号），本项目属于保障性住房项目，减免城市基础设施配套费；

（3）项目论证费：按计价格[1999]1283 号文规定计算，按市场价格取 80%；

(4) 勘察设计费：按计价格[2002]10号文规定计算，按市场价格取80%；

(5) 建设单位管理费，根据财建（2016）504号（项目建设管理费总额控制数费率表）取值；

(6) 招标代理服务费：按发改价格[2011]534号计取；

(7) 工程造价咨询服务费：按工程费用0.5%取值；

(8) 工程监理费：根据《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号文）规定计取；

(9) 场地准备及临时设施费：按工程费用1%取值；

(10) 高低压配电工程：按照《关于继续执行济南市新建住宅小区供电配套工程费收费标准的通知》（济价费字[2013]85号）计取；

(11) 环境影响咨询费：按发改价格[2011]534号要求在收费标准基础上下调20%记取；

(12) 基本预备费：按工程费用与工程建设其他费用之和的10%计算。

3. 根据立项批复及本项目资金筹措方案，估算总投资332,352.00万元，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	162,578.00
二	工程建设其他费用	151,849.00
三	基本预备费	17,925.00
估算合计		332,352.00

（二）资金筹措方案

考虑资金成本，结合项目实际情况，项目资金来源如下：

(1) 立项主体为预算单位，项目资本金292,352.00万元，资本

金比例为 87.96%;

(2) 本次发行专项债券资金 40000 万元, 发行期限 7 年, 利率按照 4%测算。

资金结构	金额 (万元)	占比	备注
估算总投资	332,352.00	100%	
一、资本金	292,352.00	87.96%	
二、债务资金	40,000.00	12.04%	
专项债券	40,000.00		

三、项目预期收益与融资平衡情况

(一) 项目预期收益

1、指定地块土地出让收益

根据 2021 年 12 月 17 日济南高新区管委会《关于同意发行地方政府专项债券解决济南高新区东区安居工程项目 2022 年度资金需求的批复》文件, 同意专项债券本息优先从自身项目收益中偿还, 不足部分由经十东路以北、科新路以南地块等 11 宗土地出让收益进行弥补。

参照当前产业城及周边商业用地的价格, 出于谨慎性考虑, 确定居住用地 500 万/亩、商业用地 240 万/亩的价格。参考土地信息如下表:

表 3:

序号	地块	成交时间	区位	单价 (万元/亩)
1	田园新城片区 C7-2-1 地块	2020/11/27	济南市历城区	751.24
2	市委党校新校区东地块	2020/3/25	济南市历城区	698.54
3	孙村片区春秀路东侧、科创路西侧、科航路南侧地块	2020/8/18	济南市历城区	694.67
4	原力诺北区项目地块 B	2020/1/7	济南市历城区	589.18
5	世纪大道以南、科创路以北、规划路二以西地块 A-02	2020/8/10	济南市历城区	720.98

考虑扣除国家土地收益基金（5%），预计政府土地出让金返还收入 179854 万元。假设土地出让金返还在 2022 年底全部完成（11 个地块）。出于审慎性原则，以净现金流入资金的 40%用来平衡本次发行专项债券的融资本息。

序号	地块名称	用途	可出让面积（亩）	土地单价	预计收益（亿元）
1	经十东路以北、科新路以南地块	商业商务	89	240	21360
2	经十东路以北、科新路以南地块	商业商务	102	240	24480
3	科创路以南、科新路以北地块	商业商务	47	240	11280
4	科创路以南、科新路以北地块	商业商务	54	240	12960
5	科创路以南、科新路以北地块	商业商务	57	240	13680
6	科创路以南、科新路以北地块	商业商务	46	240	11040
7	世纪大道以南、春博路以东地块	商业商务	29	240	6960
8	世纪大道以南、春博路以东地块	商业商务	44	240	10560
9	世纪大道以南、春博路以东居住地块	居住用地	41	500	20500
10	世纪大道以南、春博路以东居住地块	居住用地	50	500	25000
11	世纪大道以南、春博路以东居住地块	居住用地	63	500	31500
总计			622		189320
考虑扣除国家土地收益基金（5%）					179854.00
土地出让收入的 50%					89927.00

（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40,000.00万元。假设债

债券面利率为4.00%，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，各年利息共计11,200.00万元，本息合计51,200.00万元，专项债券应付本息情况如下：

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
2022 年度		40,000.00		40,000.00	4.00%	
2023 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00
2024 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00
2025 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00
2026 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00
2027 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00
2028 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00
2029 年度	40,000.00		40,000.00	0.00	4.00%	1,600.00
合计		40,000.00	40,000.00			11,200.00

（三）项目收益与融资平衡情况

经上述测算，在满足假设条件的前提下，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数为1.76，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、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、事前绩效评估

（一）项目概况

本项目位于济南高新区东区，万科劝学里小区北侧，春秀路以西，规划路以东，科嘉路以南，规划路以北。规划建设用地约 15.02 公顷（约 225.3 亩），共安置套数 2736 套，安置人口 6480 人。项目总建筑面积约 47.70 万平方米，其中地上建筑面积 32.60 万平方米，地下建筑面积约 15.1 万平方米。配套医疗、文体、社区服务、市政公用等设施，同时进行道路、消防、给排水、通风、电气、绿化、中水等配套设施建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

该项目建设居民安置房及相关配套，可有效地完善基础设施和社区服务，在促进经济社会发展方面具有不可或缺的作用。

2、项目实施的公益性

保障性住房的建设将极大的改善安置家庭的居住条件和生活质量，因建设保障性住房而取得的发展成果必将在最大范围、最大程度上惠及百姓。

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：土地出让收入，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目建设的投资合规性

项目已编制完成可研报告，已获取立项批复。

5、项目成熟度

2020年9月17日,济南高新技术产业开发区管理委员会出具《关于济南高新区东区安居工程可行性研究报告的批复》(济高管字[2020]110号),同意对该项目予以核准。

2020年10月22日,济南市自然资源和规划局出具《建设工程设计方案规划审查意见函》(编号:审字[2020]-01-114号)

6、项目资金来源和到位可行性

项目估算总投资332,352.00万元,其中资本金292,352.00万元,本期拟申请专项债券资金40,000.00万元。

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

项目整体偿债能力强,主要偿债来源为土地出让收入,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。项目具有稳定的土地出让收益,能够覆盖融资本息,绩效目标合理。

（三）评估结论

本项目收益 8.99 亿元，项目债券本息合计 5.12 亿元，本息覆盖倍数为 1.76，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。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。

一、项目基本情况

（一）项目名称

济南高新区东区安居工程

（二）项目单位

济南高新技术产业开发区管理委员会巨野河街道办事处是本项目
的立项主体。2020年10月高新区体制机制深化改革后，成立高新区
管委会下设机构：财政性投资项目推进中心，负责高新区财政投资的
市政道路、安置房、基础教育设施、绿化等建设任务。

原由巨野河街道办事处作为立项主体实施的东区安居工程项目，
转由财政行投资项目推进中心实施，建设手续不再变更，巨野河街道
办事处配合财政性投资项目推进中心履行用印手续。

（三）项目规划审批

2020年9月17日，济南高新技术产业开发区管理委员会出具《关
于济南高新区东区安居工程可行性研究报告的批复》（济高管字
[2020]110号），同意对该项目予以核准。

2020年10月22日，济南市自然资源和规划局出具《建设工程
设计方案规划审查意见函》（编号：审字[2020]-01-114号）

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于济南高新区东区，万科劝学里小区北侧，春秀路以西，
规划路以东，科嘉路以南，规划路以北。规划建设用地约15.02公顷
（约225.3亩），共安置套数2736套，安置人口6480人。项目总建
筑面积约47.70万平方米，其中地上建筑面积32.60万平方米，地下

建筑面积约 15.1 万平方米。配套医疗、文体、社区服务、市政公用等设施，同时进行道路、消防、给排水、通风、电气、绿化、中水等配套设施建设。

（五）项目建设期限

本项目于 2020 年 11 月份开工建设，预计 2022 年 10 月完工，项目建设期 24 个月。

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）《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》（试用版）；
- （3）《山东省建筑工程工程量清单计价办法》；
- （4）《山东省建筑工程概算定额》；
- （5）类似工程的建设投资指标；
- （6）建设单位提供的相关资料。

2. 估算说明

（1）人防易地建设费：本项目自建人防，不计取人防易地建设费；

（2）城市基础设施配套费：根据济南市城市基础设施配套费征收使用管理办法（济政发[2018]33 号），本项目属于保障性住房项目，减免城市基础设施配套费；

（3）项目论证费：按计价格[1999]1283 号文规定计算，按市场价格取 80%；

(4) 勘察设计费：按计价格[2002]10号文规定计算，按市场价格取80%；

(5) 建设单位管理费，根据财建（2016）504号（项目建设管理费总额控制数费率表）取值；

(6) 招标代理服务费：按发改价格[2011]534号计取；

(7) 工程造价咨询服务费：按工程费用0.5%取值；

(8) 工程监理费：根据《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号文）规定计取；

(9) 场地准备及临时设施费：按工程费用1%取值；

(10) 高低压配电工程：按照《关于继续执行济南市新建住宅小区供电配套工程费收费标准的通知》（济价费字[2013]85号）计取；

(11) 环境影响咨询费：按发改价格[2011]534号要求在收费标准基础上下调20%记取；

(12) 基本预备费：按工程费用与工程建设其他费用之和的10%计算。

3. 根据立项批复及本项目资金筹措方案，估算总投资332,352.00万元，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	162,578.00
二	工程建设其他费用	151,849.00
三	基本预备费	17,925.00
估算合计		332,352.00

（二）资金筹措方案

考虑资金成本，结合项目实际情况，项目资金来源如下：

(1) 立项主体为预算单位，项目资本金292,352.00万元，资本

金比例为 87.96%;

(2) 本次发行专项债券资金 40000 万元, 发行期限 7 年, 利率按照 4%测算。

资金结构	金额 (万元)	占比	备注
估算总投资	332,352.00	100%	
一、资本金	292,352.00	87.96%	
二、债务资金	40,000.00	12.04%	
专项债券	40,000.00		

三、项目预期收益与融资平衡情况

(一) 项目预期收益

1、指定地块土地出让收益

根据 2021 年 12 月 17 日济南高新区管委会《关于同意发行地方政府专项债券解决济南高新区东区安居工程项目 2022 年度资金需求的批复》文件, 同意专项债券本息优先从自身项目收益中偿还, 不足部分由经十东路以北、科新路以南地块等 11 宗土地出让收益进行弥补。

参照当前产业城及周边商业用地的价格, 出于谨慎性考虑, 确定居住用地 500 万/亩、商业用地 240 万/亩的价格。参考土地信息如下表:

表 3:

序号	地块	成交时间	区位	单价 (万元/亩)
1	田园新城片区 C7-2-1 地块	2020/11/27	济南市历城区	751.24
2	市委党校新校区东地块	2020/3/25	济南市历城区	698.54
3	孙村片区春秀路东侧、科创路西侧、科航路南侧地块	2020/8/18	济南市历城区	694.67
4	原力诺北区项目地块 B	2020/1/7	济南市历城区	589.18
5	世纪大道以南、科创路以北、规划路二以西地块 A-02	2020/8/10	济南市历城区	720.98

考虑扣除国家土地收益基金（5%），预计政府土地出让金返还收入 179854 万元。假设土地出让金返还在 2022 年底全部完成（11 个地块）。出于审慎性原则，以净现金流入资金的 40%用来平衡本次发行专项债券的融资本息。

序号	地块名称	用途	可出让面积（亩）	土地单价	预计收益（亿元）
1	经十东路以北、科新路以南地块	商业商务	89	240	21360
2	经十东路以北、科新路以南地块	商业商务	102	240	24480
3	科创路以南、科新路以北地块	商业商务	47	240	11280
4	科创路以南、科新路以北地块	商业商务	54	240	12960
5	科创路以南、科新路以北地块	商业商务	57	240	13680
6	科创路以南、科新路以北地块	商业商务	46	240	11040
7	世纪大道以南、春博路以东地块	商业商务	29	240	6960
8	世纪大道以南、春博路以东地块	商业商务	44	240	10560
9	世纪大道以南、春博路以东居住地块	居住用地	41	500	20500
10	世纪大道以南、春博路以东居住地块	居住用地	50	500	25000
11	世纪大道以南、春博路以东居住地块	居住用地	63	500	31500
总计			622		189320
考虑扣除国家土地收益基金（5%）					179854.00
土地出让收入的 50%					89927.00

（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40,000.00万元。假设债

债券面利率为4.00%，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，各年利息共计11,200.00万元，本息合计51,200.00万元，专项债券应付本息情况如下：

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
2022 年度		40,000.00		40,000.00	4.00%	
2023 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00
2024 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00
2025 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00
2026 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00
2027 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00
2028 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00
2029 年度	40,000.00		40,000.00	0.00	4.00%	1,600.00
合计		40,000.00	40,000.00			11,200.00

（三）项目收益与融资平衡情况

经上述测算，在满足假设条件的前提下，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数为1.76，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、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、事前绩效评估

（一）项目概况

本项目位于济南高新区东区，万科劝学里小区北侧，春秀路以西，规划路以东，科嘉路以南，规划路以北。规划建设用地约 15.02 公顷（约 225.3 亩），共安置套数 2736 套，安置人口 6480 人。项目总建筑面积约 47.70 万平方米，其中地上建筑面积 32.60 万平方米，地下建筑面积约 15.1 万平方米。配套医疗、文体、社区服务、市政公用等设施，同时进行道路、消防、给排水、通风、电气、绿化、中水等配套设施建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

该项目建设居民安置房及相关配套，可有效地完善基础设施和社区服务，在促进经济社会发展方面具有不可或缺的作用。

2、项目实施的公益性

保障性住房的建设将极大的改善安置家庭的居住条件和生活质量，因建设保障性住房而取得的发展成果必将在最大范围、最大程度上惠及百姓。

3、项目实施的收益性

项目建成投入运营后，有明显的收益来源：土地出让收入，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目建设的投资合规性

项目已编制完成可研报告，已获取立项批复。

5、项目成熟度

2020年9月17日,济南高新技术产业开发区管理委员会出具《关于济南高新区东区安居工程可行性研究报告的批复》(济高管字[2020]110号),同意对该项目予以核准。

2020年10月22日,济南市自然资源和规划局出具《建设工程设计方案规划审查意见函》(编号:审字[2020]-01-114号)

6、项目资金来源和到位可行性

项目估算总投资332,352.00万元,其中资本金292,352.00万元,本期拟申请专项债券资金40,000.00万元。

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

项目整体偿债能力强,主要偿债来源为土地出让收入,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。项目具有稳定的土地出让收益,能够覆盖融资本息,绩效目标合理。

（三）评估结论

本项目收益 8.99 亿元，项目债券本息合计 5.12 亿元，本息覆盖倍数为 1.76，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。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。

一、项目基本情况

（一）项目名称

济南高新区东区安居工程

（二）项目单位

济南高新技术产业开发区管理委员会巨野河街道办事处是本项目立项主体。2020年10月高新区体制机制深化改革后，成立高新区管委会下设机构：财政性投资项目推进中心，负责高新区财政投资的市政道路、安置房、基础教育设施等建设任务。

原由巨野河街道办事处作为立项主体实施的东区安居工程项目，转由财政性投资项目推进中心实施，建设手续不再变更，巨野河街道办事处配合财政性投资项目推进中心履行用印手续。

（三）项目规划审批

1、2020年3月18日，本项目获得济南高新技术产业开发区管理委员会出具的济高管字【2020】110号《济南高新区管委会关于于济南高新区东区安居工程可行性研究报告的批复》，项目代码为2020-370171-47-01-095828。

2、本项目已获得以下规划文件：

（1）2020年9月30日，济南市自然资源和规划局出具地字第370101202000339号《建设用地规划许可证》；

（2）2020年10月22日，济南市自然资源和规划局出具审字[2020]-01-114号《建设工程设计方案规划审查意见函》；

（3）2020年10月29日，济南市自然资源和规划局出具建字第

370101202000598 号《建设工程规划许可证》。

3、2020 年 10 月 24 日，济南市自然资源和规划局出具鲁（2020）济南市不动产权第 0229871 号《不动产权证书》。

4、本项目已获得以下施工许可文件：

（1）2020 年 10 月 30 日，济南高新技术产业开发区管理委员会自然资源与规划建设管理局出具 370199202010300101（2020032）号《建筑工程施工许可证》；

（2）2020 年 10 月 30 日，济南高新技术产业开发区管理委员会自然资源与规划建设管理局出具 370199202010300101（2020033）号《建筑工程施工许可证》。

5、2020 年 10 月 29 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联合发布济建发[2020]60 号《关于调整 2020 年棚户区改造计划的通知》，莱芜经济开发区东芹村棚户区改造安置区二期项目调整为本项目，原项目调减的任务量由本项目承担。

6、2021 年 12 月 17 日，济南高新技术产业开发区管理委员会出具济高管字[2021]118 号《关于同意发行地方政府专项债券解决济南高新区东区安居工程项目 2020 年度资金需求的批复》，同意本项目 2022 年度资金需求 80000 万元通过发行地方政府专项债券的方式予以解决。该专项债券今后优先使用项目自身收益偿还年度本息，不足部分由经十东路以北、科新路以南地块等 11 宗地块的土地出让收益进行弥补。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于济南高新区东区，万科劝学里小区北侧，春秀路以西，规划路以东，科嘉路以南，规划路以北。规划建设用地约 15.02 公顷（约 225.3 亩），共安置套数 2736 套，安置人口 6480 人。项目总建筑面积约 47.70 万平方米，其中地上建筑面积 32.60 万平方米，地下建筑面积约 15.1 万平方米。配套医疗、文体、社区服务、市政公用等设施，同时进行道路、消防、给排水、通风、电气、中水等配套设施建设。

（五）项目建设期限

本项目于 2020 年 11 月份开工建设，预计 2022 年 10 月完工，项目建设期 24 个月。

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）《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》（试用版）；
- （3）《山东省建筑工程工程量清单计价办法》；
- （4）《山东省建筑工程概算定额》；
- （5）类似工程的建设投资指标；
- （6）建设单位提供的相关资料。

2. 估算说明

- （1）人防易地建设费：本项目自建人防，不计取人防易地建设费；

(2) 城市基础设施配套费：根据济南市城市基础设施配套费征收使用管理办法（济政发[2018]33号），本项目属于保障性住房项目，减免城市基础设施配套费；

(3) 项目论证费：按计价格[1999]1283号文规定计算，按市场价格取80%；

(4) 勘察设计费：按计价格[2002]10号文规定计算，按市场价格取80%；

(5) 建设单位管理费，根据财建（2016）504号（项目建设管理费总额控制数费率表）取值；

(6) 招标代理服务费：按发改价格[2011]534号计取；

(7) 工程造价咨询服务费：按工程费用0.5%取值；

(8) 工程监理费：根据《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号文）规定计取；

(9) 场地准备及临时设施费：按工程费用1%取值；

(10) 高低压配电工程：按照《关于继续执行济南市新建住宅小区供电配套工程费收费标准的通知》（济价费字[2013]85号）计取；

(11) 环境影响咨询费：按发改价格[2011]534号要求在收费标准基础上下调20%记取；

(12) 基本预备费：按工程费用与工程建设其他费用之和的10%计算。

3. 根据立项批复及本项目资金筹措方案，估算总投资332,352.00万元，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	162,578.00

二	工程建设其他费用	151,849.00
三	基本预备费	17,925.00
估算合计		332,352.00

（二）资金筹措方案

考虑资金成本，结合项目实际情况，项目资金来源如下：

（1）项目资本金 66,470.40 万元，占总投资的比例为 20.00%；

（2）本次申请专项债券资金 40,000.00 万元；

（3）其他融资 225,881.60 万元，占总投资的比例为 67.96%，后续融资 225,881.60 万元由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决。出于风险谨慎原则考虑，其中 40,000.00 万元的融资成本暂按照 4.00%进行测算。

三、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目预期收益

1、指定地块土地出让收益

根据 2021 年 12 月 17 日济南高新区管委会《关于同意发行地方政府专项债券解决济南高新区东区安居工程项目 2022 年度资金需求的批复》文件，同意专项债券本息优先从自身项目收益中偿还，不足部分由经十东路以北、科新路以南地块等 11 宗土地出让收益进行弥补。

参照当前产业城及周边商业用地的价格，出于谨慎性考虑，确定居住用地 500 万/亩、商业用地 240 万/亩的价格。参考土地信息如下表：

表 3：

序号	地块	成交时间	区位	单价（万元/亩）
1	田园新城片区 C7-2-1 地块	2020/11/27	济南市历城区	751.24

2	市委党校新校区东地块	2020/3/25	济南市历城区	698.54
3	孙村片区春秀路东侧、科创路西侧、科航路南侧地块	2020/8/18	济南市历城区	694.67
4	原力诺北区项目地块 B	2020/1/7	济南市历城区	589.18
5	世纪大道以南、科创路以北、规划路二以西地块 A-02	2020/8/10	济南市历城区	720.98

考虑扣除国家土地收益基金（5%），预计政府土地出让金返还收入 179854 万元。假设土地出让金返还在 2022 年底全部完成（11 个地块）。出于审慎性原则，以净现金流入资金的 40%用来平衡本次发行专项债券的融资本息。

序号	地块名称	用途	可出让面积（亩）	土地单价	预计收益（亿元）
1	经十东路以北、科新路以南地块	商业商务	89	240	21360
2	经十东路以北、科新路以南地块	商业商务	102	240	24480
3	科创路以南、科新路以北地块	商业商务	47	240	11280
4	科创路以南、科新路以北地块	商业商务	54	240	12960
5	科创路以南、科新路以北地块	商业商务	57	240	13680
6	科创路以南、科新路以北地块	商业商务	46	240	11040
7	世纪大道以南、春博路以东地块	商业商务	29	240	6960
8	世纪大道以南、春博路以东地块	商业商务	44	240	10560
9	世纪大道以南、春博路以东居住地块	居住用地	41	500	20500
10	世纪大道以南、春博路以东居住地块	居住用地	50	500	25000
11	世纪大道以南、春博路以东居住地块	居住用地	63	500	31500
总计			622		189320
考虑扣除国家土地收益基金（5%）					179854.00

土地出让收入的 50%			89927.00
-------------	--	--	----------

(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40,000.00万元。假设债券票面利率为4.00%，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，各年利息共计11,200.00万元，本息合计51,200.00万元，专项债券应付本息情况如下：

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		40,000.00		40,000.00	4.00%		-
2023 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2024 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2025 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2026 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2027 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2028 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2029 年度	40,000.00		40,000.00	0	4.00%	1,600.00	41,600.00
合计		40,000.00	40,000.00			11,200.00	51,200.00

2、假设后续融资中的 40,000.00 万元，于 2022 年融资成功，期限 7 年，融资利率假设为 4.00%，每年付息一次，到期偿还本金。应付本息情况如下表：

后续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		40,000.00		40,000.00	4.00%		-
2023 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00

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	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2025 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2026 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2027 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2028 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2029 年度	40,000.00		40,000.00	0	4.00%	1,600.00	41,600.00
合计		40,000.00	40,000.00			11,200.00	51,200.00

（三）项目收益与融资平衡情况

经上述测算，在满足假设条件的前提下，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数为1.76，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、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、事前绩效评估

（一）项目概况

本项目位于济南高新区东区，万科劝学里小区北侧，春秀路以西，

规划路以东，科嘉路以南，规划路以北。规划建设用地约 15.02 公顷（约 225.3 亩），共安置套数 2736 套，安置人口 6480 人。项目总建筑面积约 47.70 万平方米，其中地上建筑面积 32.60 万平方米，地下建筑面积约 15.1 万平方米。配套医疗、文体、社区服务、市政公用等设施，同时进行道路、消防、给排水、通风、电气、绿化、中水等配套设施建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

该项目建设居民安置房及相关配套，可有效地完善基础设施和社区服务，在促进经济社会发展方面具有不可或缺的作用。

2、项目实施的公益性

保障性住房的建设将极大的改善安置家庭的居住条件和生活质量，因建设保障性住房而取得的发展成果必将在最大范围、最大程度上惠及百姓。

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：土地出让收入，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

项目已编制完成可研报告，已获取立项批复。

5、项目成熟度

2020 年 9 月 17 日，济南高新技术产业开发区管理委员会出具《关于济南高新区东区安居工程可行性研究报告的批复》（济高管字[2020]110 号），同意对该项目予以核准。

2020 年 10 月 22 日，济南市自然资源和规划局出具《建设工程

设计方案规划审查意见函》（编号：审字[2020]-01-114号）

6、项目资金来源和到位可行性

项目估算总投资 332,352.00 万元，其中资本金 66,470.40 万元，本期拟申请专项债券资金 40,000.00 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

项目整体偿债能力强，主要偿债来源为土地出让收入，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。项目具有稳定的土地出让收益，能够覆盖融资本息，绩效目标合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 179,854.00 万元，融资本息合计为 102,400.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.76 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。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。