

济南市先行区大桥片区总部经济区 E-1 地块保
障性租赁住房及配套设施提升项目

专项债券项目实施方案

财政部门：济南市财政局

主管单位：济南城市建设集团有限公司

立项主体：济南黄河绿色产业开发有限公司

编制时间：2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

先行区大桥片区总部经济区 E-1 地块项目

（二）项目单位

济南黄河绿色产业开发有限公司为本项目的立项主体，其中济南城市建设集团有限公司持股 60%，济南先投产业发展有限公司持股 20%，中交一公局集团有限公司持股 20%。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黄河绿色产业开发有限公司。

济南黄河绿色产业开发有限公司成立于 2019 年 11 月 22 日，单位地址：山东省济南市天桥区大桥街道 104 国道 106 号济南北区创业中心 10 楼 1011 室。经营范围包括城市开发、建设、运营；以自有资金对外投资；市政工程、园林景观工程、建筑安装工程、基础设施与公共服务设施建设工程的设计、施工；自有房屋租赁；房地产开发、经营；物业管理服务；土地整理服务；计算机信息技术咨询、技术推广、技术服务；科技中介服务；计算机软硬件的开发、技术服务；冷链物流；创意设计；人工智能、云计算软件的开发与技术转让；人工智能平台建设；互联网、物联网数据服务；产业园区建设及运营；以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和无需经营许可的项目。（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）项目规划审批

2019 年 12 月 18 日，济南新旧动能转换先行区建设管理部出具济先建设规管函〔2019〕85 号《关于先行区大桥片区总部经济区 E-1 地块用地规划意见的函》。

2020 年 4 月 23 日，本项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2020-370192-70-03-030174。

2020 年 7 月 14 日，济南新旧动能转换先行区建设管理部出具济先建设规管函〔2020〕011 号《关于先行区大桥片区总部经济区 E-1 地块用地规划条件的函》。

2020 年 10 月 30 日，济南市培育和发展住房租赁市场工作领导小组办公室出具编号〔2020〕001 号《准予提前开工通知单》。

2020 年 10 月 30 日，济南市培育和发展住房租赁市场工作领导小组办公室出具编号〔2020〕土地说明 04 号《先行区大桥片区总部经济区 E-1 地块项目国有建设用地使用权说明》。

2020 年 12 月 18 日，济南新旧动能转换先行区建设管理部国土规划办公室出具编号：[2020]-92-011（咨）号《济南新旧动能转换先行区管委会建设项目前期咨询规划意见函》。

2021 年 8 月 30 日，济南市自然资源和规划局核发鲁（2021）济南市不动产权第 0215122 号《不动产权证书》。

2021 年 9 月 2 日，济南新旧动能转换先行区建设管理部核发地字第 370192202100043 号《建设用地规划许可证》。

2021 年 12 月 3 日，济南新旧动能转换起步区建设管理部核发建

字第 370192202100037 号《建设工程规划许可证》。

2021 年 12 月 15 日，济南新旧动能转换起步区建设管理部核发编号 370192202112150201（2021026）《建筑工程施工许可证》。

项目新建租赁住房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

先行区大桥片区总部经济区 E-1 地块项目位于南车村以北，省道 101 以东，用地面积约 3.88 公顷，总建筑面积约 14.36 万平方米，其中地上面积约 9.7 万平方米，地下面积约 4.66 万平方米。总套数 1566 套，其中 90 m²三室户型占比 19%、60 m²两室占比 30%，35 m²的一室户型占比 51%。

（五）项目建设期限

预计工期为 2020 年至 2022 年。

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

项目《可行性研究报告》

2. 估算总额

本项目估算总投资 129,327.50 万元，其中土地费用 107,633.00 万元，工程费用 12,104.00 万元，建设期其他费用 8,894.00 万元，建设期利息 696.50 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) 本项目资本金 25,865.50 万元，占项目总投资的 20%。

(2) 本次发行专项债券 4,000.00 万元，占总投资的 3.09%。

(3) 项目自筹资金 99,462.00 万元，占总投资的 76.91%，其中拟通过其他方式融资 25,000.00 万元。

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、商业商铺出租收入、物业管理费等管理费收入、车位出租收入及储藏室出租收入等。运营期各年收入预测如下：

表 1：运营期项目收入情况

年份	35 m²户型收入	60 m²户型收入	90 m²户型收入	商铺租金收入	停车位收入	储藏室收入	物业费收入	合计
2023 年	677.04	635.71	482.16	374.73	476.00	30.24	237.30	2,913.18
2024 年	812.45	762.85	578.59	449.67	544.00	34.56	271.20	3,453.33
2025 年	959.70	901.12	683.46	531.18	612.00	38.88	305.10	4,031.44
2026 年	1,007.69	946.18	717.63	557.73	612.00	38.88	305.10	4,185.21
2027 年	1,116.86	1,048.68	795.38	618.16	646.00	41.04	322.05	4,588.16
2028 年	1,172.70	1,101.11	835.15	649.06	646.00	41.04	322.05	4,767.11
2029 年	1,231.33	1,156.17	876.90	681.52	646.00	41.04	322.05	4,955.01

2030 年	1,292.90	1,213.98	920.75	715.59	646.00	41.04	322.05	5,152.31
2031 年	1,357.55	1,274.68	966.79	751.37	646.00	41.04	322.05	5,359.47
2032 年	1,425.42	1,338.41	1,015.13	788.94	646.00	41.04	322.05	5,576.99
2033 年	1,496.69	1,405.33	1,065.88	828.39	646.00	41.04	322.05	5,805.38
2034 年	1,571.53	1,475.60	1,119.18	869.81	646.00	41.04	322.05	6,045.20
2035 年	1,650.10	1,549.38	1,175.14	913.30	646.00	41.04	322.05	6,297.01
2036 年	1,732.61	1,626.85	1,233.89	958.96	646.00	41.04	322.05	6,561.40
2037 年	1,819.24	1,708.19	1,295.59	1,006.91	646.00	41.04	322.05	6,839.02
2038 年	1,910.20	1,793.60	1,360.37	1,057.26	646.00	41.04	322.05	7,130.51
2039 年	2,005.71	1,883.28	1,428.39	1,110.12	646.00	41.04	322.05	7,436.58
2040 年	2,106.00	1,977.44	1,499.81	1,165.63	646.00	41.04	322.05	7,757.96
2041 年	2,211.30	2,076.32	1,574.80	1,223.91	646.00	41.04	322.05	8,095.40
2042 年	193.49	181.68	137.79	105.62	53.83	3.42	26.84	702.68
合计	11,053.64	26,056.56	19,762.77	15,357.85	11,987.83	761.58	94,810.93	107,653.36

收入预测方法说明：

年营运收入=数量*单价。

1. 数量

根据可行性研究报告，本项目规划 35 m² 户型 806 套，65 m² 户型 473 套，90 m² 户型 287 套；配套商业面积 6697 m²；停车位 1700 个；储藏室 108 个；物业费收取面积 94166 m²。

2. 单价

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管理有限公司首批保障性租赁住房运营数据，本项目 35 m² 户型收

费标准 1000 元/月/套，60 m²户型收费标准 1600 元/月/套，90 m²户型收费标准 2000 元/月/套。

配套商业面积收费标准 2.19 元/天/m²；停车位租赁标准 4000 元/个/年；储藏室租赁标准 4000 元/个/年；物业费收费标准 36 元/年/m²。项目运营期前三年分别按照 70%、80%、90%负荷率率测算，从运营期第四年及后续年度保持负荷率 95%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）

年份	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2023 年	50.00	92.31	10.89	156.87
2024 年	52.50	92.31	12.89	162.07
2025 年	55.13	92.31	15.02	167.59
2026 年	57.88	92.31	16.42	171.11
2027 年	60.78	92.31	17.03	176.02
2028 年	63.81	92.31	17.66	179.95
2029 年	67.00	92.31	18.32	184.09
2030 年	70.36	92.31	19.02	188.42
2031 年	73.87	92.31	19.75	192.98
2032 年	77.57	92.31	20.52	197.76
2033 年	81.44	92.31	21.33	202.78
2034 年	85.52	92.31	22.17	208.05
2035 年	89.79	92.31	23.06	213.58
2036 年	94.28	92.31	24.00	219.39
2037 年	99.00	92.31	24.98	225.50
2038 年	103.95	92.31	26.01	231.90
2039 年	109.14	92.31	27.09	238.63
2040 年	114.60	92.31	28.22	245.70
2041 年	120.33	92.31	29.41	253.11
2042 年	10.53	8.08	3.54	22.15

年份	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
合计	1,537.48	1,761.88	538.30	3,837.65

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，每年按照 5%增幅测算。

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%。

6. 相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 3：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购设备、外购电、修理费
	9%	工程类费用、租赁收入、外购自来水
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
水利基金	1%	
房产税	4%	
土地使用税	4.5 元/平方米·年	
所得税	25%	

7. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 4,000.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金

拟于 2022 年通过银行贷款筹集资金 25,000 万元，假设年利率 4.9%，期限 10 年，资金充裕时分年偿还本金。本项目还本付息预测

如下：

表 4：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	-	4,000.00		4,000.00	4.20%	84.00	84.00
2023 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2024 年	4,000.00	-		4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2025 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2026 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2027 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2028 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2029 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2030 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2031 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2032 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2033 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2034 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2035 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2036 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2037 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2038 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2039 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2040 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2041 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2042 年	4,000.00		4,000.00	-	4.20%	84.00	4,084.00
合计	-	4,000.00	4,000.00			3,360.00	7,360.00

表 5：银行借款还本付息测算表（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	-	25,000.00		25,000.00	4.90%	612.50	612.50
2023 年	25,000.00			25,000.00	4.90%	1,225.00	1,225.00
2024 年	25,000.00			25,000.00	4.90%	1,225.00	1,225.00
2025 年	25,000.00	-		25,000.00	4.90%	1,225.00	1,225.00
2026 年	25,000.00			25,000.00	4.90%	1,225.00	1,225.00
2027 年	25,000.00		-	25,000.00	4.90%	1,225.00	1,225.00
2028 年	25,000.00			25,000.00	4.90%	1,225.00	1,225.00
2029 年	25,000.00		5,000.00	20,000.00	4.90%	1,102.50	6,102.50

年度	期初本金余额	本期新增	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
2030 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2031 年	20,000.00		10,000.00	10,000.00	4.90%	735.00	10,735.00
2032 年	10,000.00		10,000.00	-	4.90%	245.00	10,245.00
合计		25,000.00	25,000.00			11,025.00	36,025.00

（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	2022 年	2023 年	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	-	2,439.55	2,901.80	3,398.88	3,539.96	3,892.99	4,057.16	4,229.55	4,410.55	4,600.61	4,800.17
营业成本	-	128.98	134.03	139.38	142.86	147.65	151.54	155.61	159.89	164.39	169.11
税金及附加	-	112.38	134.44	158.34	165.80	183.27	191.94	201.05	210.61	220.65	231.19
息税折旧及摊销前利润	-	2,198.20	2,633.34	3,101.17	3,231.31	3,562.06	3,713.69	3,872.89	4,040.05	4,215.57	4,399.87
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	-	2,457.22	2,457.22	2,457.22	2,457.22	2,457.22	2,457.22	2,457.22	2,457.22	2,457.22	2,457.22
息税前利润	-	-259.02	176.11	643.94	774.08	1,104.84	1,256.46	1,415.66	1,582.83	1,758.35	1,942.64
三、财务费用											
利息支出	696.50	1,393.00	1,393.00	1,393.00	1,393.00	1,393.00	1,393.00	1,270.50	1,148.00	903.00	413.00
总财务费用	696.50	1,393.00	1,393.00	1,393.00	1,393.00	1,393.00	1,393.00	1,270.50	1,148.00	903.00	413.00
税前利润	-696.50	-1,652.02	-1,216.89	-749.06	-618.92	-288.16	-136.54	145.16	434.83	855.35	1,529.64
四、所得税											
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、净利润	-696.50	-1,652.02	-1,216.89	-749.06	-618.92	-288.16	-136.54	145.16	434.83	855.35	1,529.64

(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	5,009.71	5,229.72	5,460.73	5,703.30	5,957.99	6,225.42	6,506.22	6,801.06	7,110.64	618.30	92,894.32
营业成本	174.06	179.27	184.73	190.47	196.49	202.82	209.46	216.43	223.75	19.58	3,290.50
税金及附加	242.27	253.89	266.09	278.91	292.36	306.49	321.33	336.91	353.26	30.80	4,491.97
息税折旧及摊销前利润	4,593.38	4,796.56	5,009.91	5,233.92	5,469.14	5,716.11	5,975.43	6,247.72	6,533.63	567.92	85,111.85
二、折旧和摊销											0.00
总折旧和摊销	2,457.22	2,457.22	2,457.22	2,457.22	2,457.22	2,457.22	2,457.22	2,457.22	2,457.22	2,457.22	49,144.45
息税前利润	2,136.15	2,339.34	2,552.69	2,776.70	3,011.91	3,258.89	3,518.21	3,790.50	4,076.40	-1,889.30	35,967.40
三、财务费用											0.00
利息支出	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	84.00	14,385.00
总财务费用	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	84.00	14,385.00
税前利润	1,968.15	2,171.34	2,384.69	2,608.70	2,843.91	3,090.89	3,350.21	3,622.50	3,908.40	-1,973.30	21,582.40
四、所得税											0.00
所得税费用	-	-	676.87	733.31	792.58	854.81	920.15	988.76	1,060.79	-	6,027.25
五、净利润	1,968.15	2,171.34	1,707.82	1,875.39	2,051.34	2,236.08	2,430.07	2,633.75	2,847.61	-1,973.30	15,555.16

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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	107,653.36	-	-	2,913.18	3,453.33	4,031.44	4,185.21	4,588.16	4,767.11	4,955.01	5,152.31
经营活动支出	3,482.84	-	-	138.28	143.48	149.00	152.52	157.43	161.37	165.50	169.83
支付的各项税费	21,106.26	-	-	402.79	476.02	554.80	577.34	633.43	659.65	687.20	716.11
经营活动现金净流量	83,064.25	-	-	2,372.10	2,833.82	3,327.64	3,455.35	3,797.30	3,946.10	4,102.32	4,266.37
二、投资活动产生的现金	-										
建设投资支出	128,631.00	15,487.82	113,143.18	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-128,631.00	-15,487.82	-113,143.18	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	-										
资本金流入	100,327.50	15,487.82	84,839.68	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资款	4,000.00	-	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	25,000.00	-	25,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	4,000.00										
偿还其他融资本金	25,000.00									5,000.00	
支付债券利息	3,360.00		84.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00
支付其他融资利息	11,025.00	-	612.50	1,225.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	1,102.50	980.00
融资活动现金净流量	85,942.50	15,487.82	113,143.18	-1,393.00	-1,393.00	-1,393.00	-1,393.00	-1,393.00	-1,393.00	-6,270.50	-1,148.00
四、期初现金			-	-	979.10	2,419.93	4,354.57	6,416.92	8,821.22	11,374.31	9,206.13
当年现金变动		-	-	979.10	1,440.82	1,934.64	2,062.35	2,404.30	2,553.10	-2,168.18	3,118.37
五、期末现金	40,375.75	-	-	979.10	2,419.93	4,354.57	6,416.92	8,821.22	11,374.31	9,206.13	12,324.50

(续) 表 8: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	经营期											
	2031 年	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	5,359.47	5,576.99	5,805.38	6,045.20	6,297.01	6,561.40	6,839.02	7,130.51	7,436.58	7,757.96	8,095.40	702.68
经营活动支出	174.39	179.17	184.19	189.46	194.99	200.81	206.91	213.32	220.04	227.11	234.52	20.52
支付的各项税费	746.47	778.35	811.83	846.98	1,560.76	1,655.94	1,755.91	1,860.86	1,971.06	2,086.78	2,208.27	115.73
经营活动现金净流量	4,438.61	4,619.47	4,809.36	5,008.76	4,541.25	4,704.65	4,876.20	5,056.34	5,245.48	5,444.07	5,652.61	566.43
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金		-							-	-	-	4,000.00
偿还其他融资本金	10,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	84.00
支付其他融资利息	735.00	245.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-10,903.00	-10,413.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-4,084.00
四、期初现金	12,324.50	5,860.12	66.59	4,707.95	9,548.71	13,921.97	18,458.62	23,166.82	28,055.16	33,132.64	38,408.72	43,893.32
当年现金变动	-6,464.39	-5,793.53	4,641.36	4,840.76	4,373.25	4,536.65	4,708.20	4,888.34	5,077.48	5,276.07	5,484.61	-3,517.57
五、期末现金	5,860.12	66.59	4,707.95	9,548.71	13,921.97	18,458.62	23,166.82	28,055.16	33,132.64	38,408.72	43,893.32	40,375.75

（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 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，2042 年仅计算 1 个月。

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

本项目收入主要是住房租赁、配套商业租赁、停车位租赁、储藏室租赁、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，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 83,064.25 万元，融资本息合计为 43,385.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.91 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	4,000.00	3,360.00	7,360.00	83,064.25
银行借款	25,000.00	11,025.00	36,025.00	
融资合计	29,000.00	14,385.00	43,385.00	
覆盖倍数				1.91

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

先行区大桥片区总部经济区 E-1 地块项目，实施单位为济南黄河绿色产业开发有限公司，总建筑面积约 14.36 万平方米，预计工期为 2020 年至 2022 年。本次拟申请专项债券 4000 万元用于先行区大桥片区总部经济区 E-1 地块项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

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。

本项目地处济南新旧动能转换区核心区引爆区、新区属性明显、规划前景利好，未来潜力大；当前城市配套及生活配套匮乏、租赁市场发展相对不成熟，租赁客户明显不足。

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、储藏室出租等收入，可以覆盖项目融资本息。

4、项目建设投资合规性

项目已编制完成可研报告，已获取备案证明，试点申请通过了济南市培育和发展住房租赁市场工作领导小组审批。

5、项目成熟度

项目已获取规划和土地使用权的证明文件，已开工建设：

项目于 2019 年 12 月 18 日取得济南新旧动能转换先行区建设管理部出具的《关于先行区大桥片区总部经济区 E-1 地块用地规划意见的函》（济先建设规管函（2019）85 号）；

项目于 2020 年 7 月 14 日取得济南新旧动能转换先行区管理委员会建设管理部出具的《关于先行区大桥片区总部经济区 E-1 地块用地规划条件的函》（济先建设规管函（2020）011 号）；

项目于 2020 年 10 月 30 日取得济南市培育和发展住房租赁市场工作领导小组办公室出具的《先行区大桥片区总部经济区 E-1 地块项目国有建设用地使用权说明》（（2020）土地说明 04 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，具备合理性。

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 4000 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未定的租金收入,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

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 83,064.25 万元,融资本息合计为 43,385.00 万元,项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.91 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。