

彭家庄站地块租赁住房项目
专项债券项目实施方案

财政部门：济南市财政局

主管单位：济南轨道交通集团有限公司

实施单位：济南轨道交通集团置业有限公司

编制时间：2022 年 1 月



前言

《济南市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出：“加大公租房、保障性租赁住房供应力度，为低保、低收入、新市民等群体提供住房保障，实现应保尽保。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房。进一步完善住房租赁政策，规范发展住房租赁市场，到 2025 年租赁住房房源达到 15 万套（间）。适时发展共有产权住房。提升住房和社区品质，确保拆迁安置工程按时保质完成，改造老旧小区 2900 万平方米，鼓励有条件的老旧小区加装电梯等辅助性公用设施，推进物业管理标准化、规范化、专业化。”

该项目建设租赁住房及相关配套，有助于完善住房保障体系，符合国家、省、市“十四五”规划的要求及相关政策规定，本项目建成后配套设施齐全，有利于增加保障性住房的供给，符合济南市住房租赁市场试点的发展规划。

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
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) 运营收入预测.....	4
(二) 运营成本预测.....	6
(三) 项目运营损益表.....	9
(四) 项目资金测算平衡表.....	9
(五) 其他需要说明的事项.....	14
(六) 总体评价.....	14
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	14
五、项目风险分析.....	15
六、事前项目绩效评估报告.....	15
(一) 项目概况.....	15
(二) 评估内容.....	15
(三) 评估结论.....	23

一、项目基本情况

（一）项目名称

彭家庄站地块租赁住房项目

（二）项目单位

济南轨道交通集团置业有限公司是本项目的立项主体，是济南轨道交通集团有限公司的全资子公司，济南轨道交通集团置业有限公司法定代表人：王亮，统一社会信用代码：91370112MA3RWBH772，企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)，注册资本：100000 万人民币，成立日期：2020 年 4 月 24 日，地址：山东省济南市历城区唐王街道纸坊管区 102 室，经营范围：房地产开发经营；物业管理；房屋租赁（不含融资性租赁）；园区管理服务；建筑工程施工总承包、建筑装修装饰工程专业承包（以上凭资质证经营）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

1. 为实施本项目，山东省建鲁智华工程咨询研究院有限公司编制了《济南轨道交通集团置业有限公司彭家庄站地块租赁住房项目可行性研究报告》。

2. 2020 年 7 月 8 日，本项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2020-370112-70-03-065598。

3. 2021 年 1 月 7 日，济南市培育和发展住房租赁市场工作领导小组办公室发布济租办发〔2021〕1 号《关于发放住房租赁试点项目专项奖补资金（第三批）的通知》，本项目获得奖补资金 6913.34 万元。

4. 2021 年 2 月 24 日，济南市自然资源和规划局核发建字第 370112202100120 号《建设工程规划许可证》。

5. 2021 年 3 月，本项目取得了济南市住房和城乡建设局颁发的《济南市建设工程施工图设计文件综合审查合格书》。

6. 2021 年 4 月 13 日，济南市自然资源和规划局核发鲁（2021）济南市不动产权第 0080624 号《不动产权证书》。

7. 2021 年 4 月 21 日，济南市自然资源和规划局核发地字第 370112202100120 号《建设用地规划许可证》。

8. 2021 年 5 月 31 日，济南市自然资源和规划局核发建字第编号 37011202105310101（LCSG2021099）《建设工程施工许可证》。

9. 2021 年 5 月 31 日，济南市行政审批服务局核发编号为 J01A021075 的《防空地下室建设许可证》。

10. 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。

11. 该项目已列入国家发改委国家重大建设项目库。

（四）项目规模与主要建设内容

建设内容及规模

本项目为济南唐冶片区彭家庄站租赁住房项目，项目位于济南市历城区飞跃大道以南、唐冶中路以西，地铁 2 号线彭家庄西南侧。项目规划建设用地面积约 3.54 公顷，总建筑面积约 12.41 万 m²，地上建筑面积约 7.8 万 m²（住宅建筑面积约 7.11 万 m²，住宅配套公建约 0.69 万 m²）；地下建筑面积约 4.61 万 m²，（储藏室约 1.15 万 m²，车库约 3.46 万 m²）。土地性质为居住用地，通过协议出让方式获取。项目投资主体、运营主体均为济南轨道交通置业有限公司。户型面积

为 90 m²、60 m²、35 m²，总套数 1296 套，全装修交房。

（五）项目建设期限

彭家庄站地块租赁住房项目建设期 31 个月，具体时间 2020 年 12 月 20 日-2023 年 6 月 30 日。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。

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) 《投资项目可行性研究报告指南》
- (2) 《山东省建筑工程消耗量定额》
- (3) 《山东省安装工程消耗量定额》
- (4) 《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》
- (5) 当地类似工程建设经济指标
- (6) 建设单位提供的其它材料

2. 估算总额

项目估算总投资 95,623.30 万元，其中工程费用 49,585.4 万元，工程建设其他费用 38,166.8 万元，预备费 7,020.2 万元，建设期利息 819.00 万元，铺底流动资金 31.9 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) 采取银行借款融资。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，本项目资金筹集计划如下：

(1)项目资本金为 19,124.66 万元，占总投资的比例为 20%；

(2)本次发行专项债券 4,000.00 万元，占总投资的比例为 4.18%；

(3)项目自筹资金 72,498.64 万元，其中拟银行借款 30,000.00 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

本项目收入包括 35 户型租赁收入、60 户型租赁费收入、90 户型租赁费收入、商店租赁收入、住宅车位租赁收入、公建配套车位租赁收入、物业收入、运营期政府补贴运营期各年收入预测如下：

1. 35 户型租赁收入

彭家庄站地块租赁住房项目完成后可对外出租 35 户型 774 套，出租单价为 1300 元/套/月，每三年按 10%速度增长，前两年的运营负荷率为 95%，后期负荷率为 98%。

2. 60 户型租赁费收入

彭家庄站地块租赁住房项目完成后可对外出租 60 户型 343 套，出租单价为 1700 元/套/月，每三年按 10%速度增长，前两年的运营负荷率为 95%，后期负荷率为 98%。

3. 90 户型租赁费收入

彭家庄站地块租赁住房项目完成后可对外出租 90 户型 202 套，出租单价为 2300 元/套/月，每三年按 10%速度增长，前两年的运营负荷率为 95%，后期负荷率为 98%。

4. 商店租赁收入

彭家庄站地块租赁住房项目完成后可对外出租商店 4068.66 平

方米，出租单价为 2 元/m²/天，每三年按 10%速度增长，前两年的运营负荷率为 95%，后期负荷率为 98%。

5. 住宅车位租赁收入

彭家庄站地块租赁住房项目完成后可对外出租住宅车位 761 个，出租单价为 400 元/个/月，每三年按 10%速度增长，前两年的运营负荷率为 95%，后期负荷率为 98%。

6. 公建配套车位收入

彭家庄站地块租赁住房项目完成后可对外出租公建配套车位 58 个，出租单价为 450 元/个/月，每三年按 10%速度增长，前两年的运营负荷率为 95%，后期负荷率为 98%。

7. 物业收入

彭家庄站地块租赁住房项目完成后可对外提供物业服务，住宅面积 69133.39 平方米，服务单价为 2 元/月·m²，每三年按 10%速度增长，前两年的运营负荷率为 95%，后期负荷率为 98%。

8. 政府补贴收入

彭家庄站地块租赁住房项目，根据 2021 年 1 月 9 日济南市培育和发展住房租赁市场工作领导小组办公室印发的《关于发放住房租赁试点项目专项奖补资金的通知》，住宅面积 69133.39 平方米，每平方米补助标准 1000 元/平方米。

表 1：经营活动收入预测表（单位：万元）

年份	35 户型出租	60 户型出租	90 户型出租	商店出租	住宅车位出租	公建配套车位	物业收入	建设期政府补贴	合计
2023 年	1,147.07	664.73	529.64	282.16	347.02	29.75	157.62	6913.34	10071.34
2024 年	1,147.07	664.73	529.64	282.16	347.02	29.75	157.62		3,158.00
2025 年	1,183.29	685.73	546.37	291.07	357.97	30.69	162.60		3,257.73
2026 年	1,301.62	754.30	601.01	320.18	393.77	33.76	178.86		3,583.50
2027 年	1,301.62	754.30	601.01	320.18	393.77	33.76	178.86		3,583.50

年份	35 户型出租	60 户型出租	90 户型出租	商店出租	住宅车位出租	公建配套车位	物业收入	建设期政府补贴	合计
2028 年	1,301.62	754.30	601.01	320.18	393.77	33.76	178.86		3,583.50
2029 年	1,431.78	829.73	661.11	352.20	433.15	37.14	196.75		3,941.85
2030 年	1,431.78	829.73	661.11	352.20	433.15	37.14	196.75		3,941.85
2031 年	1,431.78	829.73	661.11	352.20	433.15	37.14	196.75		3,941.85
2032 年	1,574.96	912.70	727.22	387.42	476.46	40.85	216.42		4,336.04
2033 年	1,574.96	912.70	727.22	387.42	476.46	40.85	216.42		4,336.04
2034 年	1,574.96	912.70	727.22	387.42	476.46	40.85	216.42		4,336.04
2035 年	1,732.46	1,003.97	799.94	426.16	524.11	44.94	238.07		4,769.64
2036 年	1,732.46	1,003.97	799.94	426.16	524.11	44.94	238.07		4,769.64
2037 年	1,732.46	1,003.97	799.94	426.16	524.11	44.94	238.07		4,769.64
2038 年	1,905.70	1,104.37	879.93	468.77	576.52	49.43	261.87		5,246.60
2039 年	1,905.70	1,104.37	879.93	468.77	576.52	49.43	261.87		5,246.60
2040 年	1,905.70	1,104.37	879.93	468.77	576.52	49.43	261.87		5,246.60
2041 年	2,096.27	1,214.80	967.93	515.65	634.17	54.38	288.06		5,771.26
2042 年	174.69	101.23	80.66	42.97	52.85	4.53	24.00		480.94
合计	29,587.96	17,146.43	13,661.86	7,278.19	8,951.08	767.49	4,065.82	6,913.34	88,372.17

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括工资及福利费、修理费、其他费用、折旧费、摊销费、利息支出等。运年度运营支出预测如下：

表 2：运营支出估算表（单位：万元）

年份	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2023 年	54.60	49.22	15.79	119.61
2024 年	54.60	49.22	15.79	119.61
2025 年	54.60	49.22	16.29	120.11
2026 年	60.06	54.14	17.92	132.12
2027 年	60.06	54.14	17.92	132.12
2028 年	60.06	54.14	17.92	132.12
2029 年	66.07	59.56	19.71	145.33
2030 年	66.07	59.56	19.71	145.33
2031 年	66.07	59.56	19.71	145.33

年份	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2032 年	72.67	65.51	21.68	159.86
2033 年	72.67	65.51	21.68	159.86
2034 年	72.67	65.51	21.68	159.86
2035 年	79.94	72.06	23.85	175.85
2036 年	79.94	72.06	23.85	175.85
2037 年	79.94	72.06	23.85	175.85
2038 年	87.93	79.27	26.23	193.44
2039 年	87.93	79.27	26.23	193.44
2040 年	87.93	79.27	26.23	193.44
2041 年	96.73	87.20	28.86	212.78
2042 年	8.06	7.27	2.40	17.73
合计	1368.60	1,233.75	407.29	3,009.65

成本预测方法说明：

1. 工资及福利费

彭家庄站地块租赁住房项目运营中，工作人员 13 人，人均年工资及福利费总额为 4.2 万元，每三年按 10% 的速度增长。

2. 修理费

彭家庄站地块租赁住房项目运营中，修理费按照固定资产中设备费用的 0.5% 计取，为 49.22 万元/年，每三年按 10% 的速度增长。

3. 其他费用

彭家庄站地块租赁住房项目运营中，其他营业（销售）费用按照营业（销售）收入比例的 0.5% 计取，为年均 15.79 万元。

4. 折旧费

住宅等建筑物折旧年限为 65 年；商业等建筑折旧年限为 35 年，机器设备采用年限平均法折旧，折旧年限为 30 年，净残值率为 5%。土地费用按 30 年摊销。

5. 相关税费

增值税：租赁收入按 9%计算，服务收入 6%。

所得税：按 25%计算。

房产税：按租赁收入的 12%计算。

土地使用税：总用地面积 35440 平方米，每平方米按 4.8 元计算。

6. 利息支出

本次拟发行地方政府专项债券 4,000.00 万元，期限 20 年，假设票面利率为 4.2%，在债券存续期按每半年付息，到期一次偿还本金。拟银行借款 30,000.00 万元，假设银行贷款利率为 4.9%，在债券存续期按每半年付息，测算如下：

表 3：专项债券还本付息测算表（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
2022 年		4,000.00		4,000.00	4.20%	84.00
2023 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00
2024 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00
2025 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00
2026 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00
2027 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00
2028 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00
2029 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00
2030 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00
2031 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00
2032 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00
2033 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00
2034 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00
2035 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00
2036 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00
2037 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00
2038 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00
2039 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00

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
2040 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00
2041 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00
2042 年	4,000.00		4,000.00	0.00	4.20%	84.00
合计		4,000.00	4,000.00			3,360.00

表 4：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
2022 年	0.00	30,000.00		30,000.00	4.90%	735.00
2023 年	30,000.00		6,400.00	23,600.00	4.90%	1,313.20
2024 年	23,600.00		1,300.00	22,300.00	4.90%	1,124.55
2025 年	22,300.00		1,200.00	21,100.00	4.90%	1,063.30
2026 年	21,100.00		1,500.00	19,600.00	4.90%	997.15
2027 年	19,600.00		1,800.00	17,800.00	4.90%	916.30
2028 年	17,800.00		1,700.00	16,100.00	4.90%	830.55
2029 年	16,100.00		2,200.00	13,900.00	4.90%	735.00
2030 年	13,900.00		2,200.00	11,700.00	4.90%	627.20
2031 年	11,700.00		2,400.00	9,300.00	4.90%	514.50
2032 年	9,300.00		2,800.00	6,500.00	4.90%	387.10
2033 年	6,500.00		2,500.00	4,000.00	4.90%	257.25
2034 年	4,000.00		3,500.00	500.00	4.90%	110.25
2035 年	500.00		500.00	0.00	4.90%	12.25
合计		30,000.00	30,000.00			9,623.60

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、收入/成本/税金											
营业收入	9,814.68	2,901.34	2,992.96	3,292.26	3,292.26	3,292.26	3,621.49	3,621.49	3,621.49	3,983.63	3,983.63
营业成本	115.93	115.93	116.40	128.04	128.04	128.04	140.84	140.84	140.84	154.93	154.93
税金及附加	305.85	305.85	314.97	344.77	344.77	344.77	377.54	377.54	377.54	413.59	413.59
息税折旧及摊销前利润	9,392.90	2,479.56	2,561.59	2,819.45	2,819.45	2,819.45	3,103.10	3,103.10	3,103.10	3,415.11	3,415.11
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	2,776.49	2,776.49	2,776.49	2,776.49	2,776.49	2,776.49	2,776.49	2,776.49	2,776.49	2,776.49	2,776.49
息税前利润	6,616.41	-296.93	-214.90	42.96	42.96	42.96	326.61	326.61	326.61	638.62	638.62
三、财务费用											
利息支出	1,481.20	1,292.55	1,231.30	1,165.15	1,084.30	998.55	903.00	795.20	682.50	555.10	425.25
总财务费用	1,481.20	1,292.55	1,231.30	1,165.15	1,084.30	998.55	903.00	795.20	682.50	555.10	425.25
税前利润	5,135.21	-1,589.48	-1,446.20	-1,122.19	-1,041.34	-955.59	-576.39	-468.59	-355.89	83.52	213.37
四、所得税											
所得税费用	1,283.80										
五、净利润	3,851.41	-1,589.48	-1,446.20	-1,122.19	-1,041.34	-955.59	-576.39	-468.59	-355.89	83.52	213.37

(续) 表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	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	3,983.63	4,382.00	4,382.00	4,382.00	4,820.20	4,820.20	4,820.20	5,302.22	441.85	81,751.78
营业成本	154.93	170.42	170.42	170.42	187.46	187.46	187.46	206.21	17.18	2,916.76
税金及附加	413.59	453.25	453.25	453.25	496.88	511.85	562.30	665.78	186.54	8,117.48
息税折旧及摊销前利润	3,415.11	3,758.32	3,758.32	3,758.32	4,135.86	4,120.89	4,070.43	4,430.22	238.12	70,717.54
二、折旧和摊销								-		-
总折旧和摊销	2,776.49	2,776.49	2,776.49	2,776.49	2,776.49	2,776.49	2,776.49	2,776.49	231.37	52,984.72
息税前利润	638.62	981.83	981.83	981.83	1,359.36	1,344.39	1,293.94	1,653.73	6.75	17,732.82
三、财务费用								-		-
利息支出	278.25	180.25	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	84.00	12,164.60
总财务费用	278.25	180.25	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	84.00	12,164.60
税前利润	360.37	801.58	813.83	813.83	1,191.36	1,176.39	1,125.94	1,485.73	-77.25	5,568.22
四、所得税										-
所得税费用		83.25	114.48	203.46	297.84	294.10	281.49	371.43		2,929.85
五、净利润	360.37	718.33	699.35	610.37	893.52	882.30	844.46	1,114.30	-77.25	2,638.37

表 6：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									
		2020 年	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	88,372.17				10,071.34	3,158.00	3,257.73	3,583.50	3,583.50	3,583.50	3,941.85	3,941.85		
经营活动支出	3,009.65				119.61	119.61	120.11	132.12	132.12	132.12	145.33	145.33		
支付的各项税费	18,837.95				1,895.50	611.70	629.94	689.53	689.53	689.53	755.08	755.08		
经营活动现金净流量	66,524.57	-	-	-	8,056.23	2,426.69	2,507.68	2,761.85	2,761.85	2,761.85	3,041.44	3,041.44		
二、投资活动产生的现金														
建设投资支出	94,804.30	18,960.86	42,662.44	33,181.00										
投资活动现金净流量	-94,804.30	-18,960.86	-42,662.44	-33,181.0	-	-	-							
三、融资活动产生的现金														
资本金流入	61,623.30	18,960.86	42,662.44											
债券融资款	4,000.00			4,000.00										
银行借款	30,000.00	-		30,000.00										
偿还债券本金	4,000.00													
偿还银行借款本金	30,000.00		-	-	6,400.00	1,300.00	1,200.00	1,500.00	1,800.00	1,700.00	2,200.00	2,200.00		
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		
支付银行借款利息	9,623.60	-		735.00	1,313.20	1,124.55	1,063.30	997.15	916.30	830.55	735.00	627.20		
融资活动现金净流量	48,639.70	18,960.86	42,662.44	33,181.00	-7,881.20	-2,592.55	-2,431.30	-2,665.15	-2,884.30	-2,698.55	-3,103.00	-2,995.20		
四、期初现金		-	-	-	-	175.03	9.17	85.55	182.25	59.80	123.10	61.54		
当年现金变动		-	-	-	175.03	-165.86	76.38	96.70	-122.45	63.30	-61.56	46.24		
五、期末现金	20,359.97	-	-	-	175.03	9.17	85.55	182.25	59.80	123.10	61.54	107.78		

(续) 表 6: 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	3,941.85	4,336.04	4,336.04	4,336.04	4,769.64	4,769.64	4,769.64	5,246.60	5,246.60	5,246.60	5,771.26	480.94
经营活动支出	145.33	159.86	159.86	159.86	175.85	175.85	175.85	193.44	193.44	193.44	212.78	17.73
支付的各项税费	755.08	827.19	827.19	827.19	989.75	1,020.99	1,109.96	1,291.59	1,302.82	1,340.66	1,582.08	247.54
经营活动现金净流量	3,041.44	3,348.98	3,348.98	3,348.98	3,604.04	3,572.80	3,483.83	3,761.57	3,750.34	3,712.51	3,976.40	215.66
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												
银行借款												
偿还债券本金												4,000.00
偿还银行借款本金	2,400.00	2,800.00	2,500.00	3,500.00	500.00							
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
支付银行借款利息	514.50	387.10	257.25	110.25	12.25	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-3,082.50	-3,355.10	-2,925.25	-3,778.25	-680.25	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-4,084.00
四、期初现金	107.78	66.71	60.60	484.33	55.06	2,923.79	6,383.65	9,699.47	13,293.05	16,875.39	20,419.90	24,228.30
当年现金变动	-41.06	-6.12	423.73	-429.27	2,923.79	3,404.80	3,315.83	3,593.57	3,582.34	3,544.51	3,808.40	-3,868.34
五、期末现金	66.71	60.60	484.33	55.06	2,978.85	6,383.65	9,699.47	13,293.05	16,875.39	20,419.90	24,228.30	20,359.97

（五）其他需要说明的事项

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）总体评价

根据资金测算平衡分析，在满足假设条件的前提下，本项目预期收益 66,524.57 万元，应还本付息 46,983.60 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额达到 1.42 倍。能够满足资金筹措充足性的要求，期间不存在资金缺口，资金稳定性可以得到保证。

表 6：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	66,524.57
银行借款	30,000.00	9,623.60	39,623.60	
合计	34,000.00	12,983.60	46,983.60	
本息覆盖倍数				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

本项目建设风险因素主要如下：

1. 技术风险 2. 工程风险 3. 政策风险 4. 资金风险 5. 运行风险
6. 社会效益风险

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

项目建设单位济南轨道交通集团置业有限公司，申请专项债券资金 4,000.00 万元，资金发行年限为 20 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）本项目的建设符合产业政策

本项目属于《产业结构调整指导目录》（2019 年本）中鼓励类第四十二项“其他服务业”中第 13 条“租赁住房建设、运营和管理”，符合国家产业政策规定，属国家鼓励类项目。

《财政部 住房城乡建设部关于开展中央财政支持住房租赁市场发展试点的通知》（财综[2019] 2 号）中指出：“为贯彻落实党中央、国务院关于‘加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度’的决策部署，根据中央经济工作会议关于‘构建房地产市场健康发展长效机制’的要求，财政部、住房城乡建设部决定开展中央财政支持住房租赁市场发展试点。”

同时指出：“计划用三年时间，中央分批支持部分人口净流入、租赁需求缺口大的大中城市发展住房租赁市场，构建有利的体制机制，多渠道等集租赁住房房源，促进专业化、机构化租赁企业发展，建设住房租赁信息服务与监管平台，改善租赁住房消费环境，加快形

成租购并举的格局。中央财政对确定的示范城市给予奖补资金支持，试点示范期为三年，中央财政奖补资金标准按城市规模分档确定，直辖市每年 10 亿元，省会城市和计划单列市每年 8 亿元，地级城市每年 6 亿元，中央财政奖补资金可用于多渠道筹集租赁住房房源、建设住房租赁信息服务与监管平台等与住房租赁市场发展相关的支出。示范城市可以自主确定资金使用方案。”

《山东省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（鲁政办发〔2017〕73 号）指出：“到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，基本形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系，基本形成市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系，推动实现城镇居民住有所居的目标。培育机构化、规模化住房租赁企业。充分发挥市场作用，鼓励发展国有、民营的机构化、规模化、专业化住房租赁企业，鼓励房地产开发企业、房地产经纪机构、物业服务企业设立子公司开展住房租赁业务，形成大、中、小住房租赁企业协同发展的格局。”

同时提出：“给予税收优惠，对依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人，落实税收优惠政策。提供金融支持，鼓励开发性金融等银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，加大对租赁住房项目的信贷支持力度，向住房租赁企业、进入住房租赁市场的房地产开发企业提供分期还本等符合经营特点的长期贷款等金融支持。”

《济南市人民政府办公厅关于培育和发展住房租赁市场试点工作的实施意见》（济政办字〔2019〕6 号）中指出：“通过开展 3 年试

点工作（截至 2021 年底前），基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，实现居民住有所居目标。一是试点工作开展期间，采取盘活闲置存量住房、改建非居住存量房屋、新建租赁住房等方式，每年新增租赁住房 120 万平方米，实现 3 年新增租赁住房 360 万平方米。二是重点培育 2 家国有住房租赁企业和 10 家以上专业化、规模化民营住房租赁企业。三是建立住房租赁综合监管服务平台，培育和发展公平、公正、公开的住房租赁市场。”

同时提出：“支持国有企业开展住房租赁业务。鼓励市级投融资平台、国有企业参加租赁住房建设，重点培育济南轨道交通集团有限公司、济南城市建设集团有限公司 2 家国有龙头企业开展规模化住房租赁业务（市住房城乡建设局、济南轨道交通集团有限公司、济南城市建设集团有限公司负责）。加大税收政策支持，根据《山东省人民政府办公厅 关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（鲁政办发〔2017〕73 号）精神，对依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人按规定实行税收优惠政策。建立奖补项目评审机制和奖补标准，试点期间，全市安排中央财政专项资金 24 亿元、地方财政资金 9 亿元作为住房租赁市场发展试点奖补资金。”

本工程作为济南市住房租赁市场试点项目，建成后有利于增加保障性住房的供给，有利于形成房价与消费能力基本适应的住房供需格局，实现广大群众住有所居，有利于住房租赁市场试点的发展。因此项目建设符合产业结构指导目录以及相关意见通知。

（2）符合国家、省、市相关发展规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出：“加快培育和发展住房租赁市场，有

效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。”

《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出：“坚持房子是用来住的不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让人民群众住有所居。坚持因城施策，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。培育发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。增加保障性住房供给，有效解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建保障性租赁住房。改革完善住房公积金制度，健全缴存使用管理和运营机制。”

《济南市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出：“加大公租房、保障性租赁住房供应力度，为低保、低收入、新市民等群体提供住房保障，实现应保尽保。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房。进一步完善住房租赁政策，规范发展住房租赁市场，到 2025

年租赁住房房源达到 15 万套（间）。适时发展共有产权住房。提升住房和社区品质，确保拆迁安置工程按时保质完成，改造老旧小区 2900 万平方米，鼓励有条件的老旧小区加装电梯等辅助性公用设施，推进物业管理标准化、规范化、专业化。”

该项目建设租赁住房及相关配套，有助于完善住房保障体系，符合国家、省、市“十四五”规划的要求及相关政策规定，本项目建成后配套设施齐全，有利于增加保障性住房的供给，符合济南市住房租赁市场试点的发展规划。

2. 项目实施的收益性

根据资金测算平衡分析，在满足假设条件的前提下，本项目预期收益 66,524.57 万元，应还本付息 46,983.60 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额达到 1.42 倍。能够满足资金筹措充足性的要求，期间不存在资金缺口，资金稳定性可以得到保证。

3. 项目建设的投资合规性

彭家庄站地块租赁住房项目已取得相关审批手续：

（1）为实施本项目，山东省建鲁智华工程咨询研究院有限公司编制了《济南轨道交通集团置业有限公司彭家庄站地块租赁住房项目可行性研究报告》。

（2）2020 年 7 月 8 日，本项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2020-370112-70-03-065598。

（3）2021 年 1 月 7 日，济南市培育和发展住房租赁市场工作领导小组办公室发布济租办发〔2021〕1 号《关于发放住房租赁试点项目专项奖补资金（第三批）的通知》，本项目获得奖补资金 6913.34 万元。

(4) 2021 年 2 月 24 日，济南市自然资源和规划局核发建字第 370112202100120 号《建设工程规划许可证》。

(5) 2021 年 3 月，本项目取得了济南市住房和城乡建设局颁发的《济南市建设工程施工图设计文件综合审查合格书》。

(6) 2021 年 4 月 13 日，济南市自然资源和规划局核发鲁(2021)济南市不动产权第 0080624 号《不动产权证书》。

(7) 2021 年 4 月 21 日，济南市自然资源和规划局核发地字第 370112202100120 号《建设用地规划许可证》。

(8) 2021 年 5 月 31 日，济南市自然资源和规划局核发建字第 编号 37011202105310101 (LCSG2021099) 《建设工程施工许可证》。

(9) 2021 年 5 月 31 日，济南市行政审批服务局核发编号为 J01A021075 的《防空地下室建设许可证》。

(10) 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。

(11) 该项目已列入国家发改委国家重大建设项目库。

4. 项目成熟度

彭家庄站地块租赁住房项目手续完善成熟，2021 年取得不动产权证书（不动产权第 0080624 号），2021 年 2 月 24 日济南市自然资源和规划局颁发《建设工程规划许可证》（建字第 370112202100120 号），2021 年 3 月取得了济南市住房和城乡建设局颁发《济南市建设工程施工图设计文件综合审查合格书》，2021 年 4 月 21 日济南市自然资源和规划局颁发了《建设用地规划许可证》（地字第 370112202100120 号），2021 年 5 月 31 日济南市历城区行政服务审

批服务局颁发了《建筑工程施工许可证》(编号 370112202105310101)，2021 年 5 月 31 日济南市行政审批服务局颁发了《防空地下室建设许可证》(编号 J01A021075)，2021 年 8 月，山东省建鲁智华工程咨询研究院有限公司对本项目出具《可行性研究报告》。

5. 项目资金来源和到位可行性

项目资本金为 19,124.66 万元，占总投资的比例为 20%，本次发行专项债券 4,000.00 万元，占总投资的比例为 4.18%，拟银行借款 30,000.00 万元，占总投资的比例为 31.37%。

6. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入包括 35 户型租赁收入、60 户型租赁费收入，90 户型租赁费收入、商店租赁收入、住宅车位租赁收入、公建配套车位租赁收入、物业收入，总成本费用包括工资及福利费、修理费、其他费用、折旧费、摊销费、利息支出等，预测合理。

7. 债券资金需求合理性

彭家庄站地块租赁住房项目建设期 31 个月，具体时间 2020 年 12 月 20 日-2023 年 6 月 30 日。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。

8. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

①本项目主要建设租赁住房，旨在满足当地中等偏下收入者的住房需求，对于改善居民居住条件，完善住房供应体系，培育住房租赁市场，引导城镇居民合理住房消费，调整房地产市场供应结构，以及扩大社会就业将起到积极作用。因此，本项目的建设符合国家、省、市的发展规划。

②本项目建成后有利于增加住房的供给，有利于形成房价与消费能力基本适应的住房供需格局，实现广大群众住有所居。因此，项目的建设符合山东省经济社会发展规划的要求。

③该项目建设高层租赁住房，配套设施齐全，项目建成后可有效改善人居环境，满足中等偏下者的住房需求，因此，项目的建设符合济南市的发展规划。

④该项目能够推动国家《关于培育和发展住房租赁市场试点工作的实施意见》的实施，有利于小康社会的建设；对提升地区品位，改善当地投资环境，均具有积极意义，具有良好的社会效益。

⑤项目的建设能够带动当地房地产相关行业的发展，包括建筑、建材、装修、运输、劳务等。

⑥该项目的建设和建成，可以带动周边餐饮、娱乐、医疗等第三产业的发展，一定程度上拉动当地经济的增长。

⑦该项目的实施完善了当地的基础设施建设（新修道路、新增排水、供电等）、扩大了社会服务容量（服务网点等），该项目住宅周边的景观设计和绿化空间有利于改善居民生活环境。

综上所述，该项目的建设符合国家、省市的经济社会发展规划，有利于满足无房群体住房需要，有利于社会和谐安定，有利于促进当地经济发展，并能显著改善项目区的居住环境。因此，该项目具有良好的社会效益和经济效益，其建设是必要且可行的。

建议

①做好项目建设的各项前期工作，尽快落实建设资金，满足建设

工程的需要，争取项目按期完成，发挥项目的综合效益。

②明确各责任主体的安全管理责任，要逐级签定责任书，将责任落实到人。

③进一步做好施工设计工作，优化方案，节省投资，提高效益。建议项目从各方面做精准、全面的分析，最大限度地减少对环境的不利影响。

④切实加大对项目的监督检查力度，要组织力量，以资金管理、质量管理、工程验收等环节为重点，大力开展稽察和监督检查工作，对违规违纪以及存在工程质量和安全问题的，坚决予以严肃处理。

9. 绩效目标合理性

绩效目标是经过了充分论证和合理测算。所采取的措施是切实可行的，并能确保绩效目标如期实现，综合考虑成本效益。

（三）评估结论

彭家庄站地块租赁住房项目收益 66,524.57 万元，项目债券本息 46,983.60 万元，本息覆盖倍数为 1.42，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，本项目事前绩

效评估可行，项目予以支持。