

2022 年山东省济南市
文庄片区租赁住房试点项目
专项债券实施方案

财政部门：济南市财政局

主管单位：济南城市投资集团有限公司

实施单位：济南泉城更新租赁住房建设有限公司

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
(四) 项目规模与主要建设内容.....	2
(五) 项目建设期限.....	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) 运营收入预测.....	5
(二) 运营成本预测.....	7
(三) 项目运营损益表.....	10
(四) 项目资金测算平衡表.....	10
(五) 其他需要说明的事项.....	15
(六) 小结.....	15
四、 专项债券使用与项目收入缴库安排.....	15
五、 项目风险分析.....	16
(一) 与项目建设相关的风险.....	16
(二) 与项目收益相关的风险.....	16
六、 事前项目绩效评估报告.....	17
(一) 项目概况.....	17
(二) 评估内容.....	17
(三) 评估结论.....	25

一、项目基本情况

（一）项目名称

文庄片区租赁住房试点项目

（二）项目单位

项目主体单位名称：济南泉城更新租赁住房建设有限公司

统一社会信用代码：91370100MA3TJRNN06

法定代表人：金强

注册资本：10000 万元

单位地址：济南市天桥区花店街 21 号

经营范围：一般项目：房地产经纪；住房租赁；物业管理；工程管理服务；园林绿化工程施工；住宅水电安装维护服务。（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）许可项目：各类工程建设活动。

济南泉城更新租赁住房建设有限公司是济南城市投资集团有限公司全资控股的国有独资公司，济南城市投资集团有限公司是济南市属一级国有独资企业，注册资本 235 亿元，资产总额 1600 亿元（2019 年底数据），主体长期信用等级 AAA。本项目申请专项债资金将由济南城市投资集团有限公司拨付给济南泉城更新租赁住房建设有限公司使用，济南城市投资集团有限公司在必要时为项目提供资金支持。

（三）项目规划审批

1. 2020 年 7 月 8 日，取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2020-370103-47-03-065545）。

2. 2020 年 7 月 22 日，完成《建设项目环境影响登记表》备案，备案号 202037010300000911。

3. 2021 年 8 月 2 日, 济南市自然资源和规划局出具 B-7-2 地块《建设工程设计方案规划审查意见函》(审字[2021]-03-058 号)。

4. 2021 年 8 月 2 日, 济南市自然资源和规划局出具 B-11 地块《建设工程设计方案规划审查意见函》(审字[2021]-03-080 号)。

5. 2021 年 8 月 19 日, 济南市市中区住房和城乡建设局出具 B-7-2 地块基础阶段《工程建设施工许可证》(编号: 370103202108190101 (2021031))。

6. 2021 年 8 月 20 日, 济南市自然资源和规划局出具 B-7-2 地块、B-7-3 地块《建设用地规划许可证》(地字第 370103202100309 号、地字第 370103202100310 号)。

7. 2021 年 8 月 30 日, 济南市自然资源和规划局出具 B-7-2 地块、B-7-3 地块《不动产权证书》(鲁(2021)济南市不动产权第 0225446 号、鲁(2021)济南市不动产权第 0226388 号)。

8. 2021 年 9 月 26 日, 济南市自然资源和规划局出具 B-7-2 地块《建设工程规划许可证》(建字第 370103202100598)。

9. 2021 年 10 月 13 日, 山东省建筑设计研究院有限公司出具 B-7-2 地块《济南市建设工程施工图设计文件综合审查合格书》(编号: SY[2021]第 401 号)。

10. 项目已完成招投标工作, B-7-1、B-7-2、B-7-3 地块已完成拆迁工作。

11. 项目新建租赁型公寓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。

项目其他建设审批手续正在办理过程中。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目位于济南市市中区七贤片区文庄片区地块内, G104 以南,

二环南路以北，文庄西路以东，文庄路以西。项目规划建设总用地面积约 81100 m²，包含 B-7-1、B-7-2、B-7-3、B-11 四个地块。项目总建筑面积约 271752.93 m²，其中居住建筑面积约 167582.53 m²、配套商业及其他公建建筑面积 19688.78 m²、地下车库建筑面积 62716.50 m²、储藏室建筑面积 21765.12 m²。项目建设租赁住房 2999 套，车位 1934 个。

（五）项目建设期限

本项目建设期约 29 个月，已于 2021 年 8 月开工建设，预计 2023 年 12 月竣工。

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）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，2016 年 3 月 17 日。

（2）《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开展试点的通知》（财综〔2019〕2 号），2019 年 1 月 18 日。

（3）《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39 号），2016 年 5 月 17 日。

（4）《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，2016 年 3 月 7 日。

（5）《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〕67 号），2019 年 12 月 30 日。

（6）2006 年国家发改委、建设部编制的《建设项目经济评价方

法与参数》（第三版）。

(7) 2018 年《山东省建筑工程概算定额》。

(8) 2018 年《山东省安装工程概算定额》。

(9) 2018 年《山东省市政工程概算定额》。

(10) 济南材料参考价格。

(11) 同类工程造价情况。

(12) 其他相关资料。

(13) 项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目估算总投资 257,953.50 万元，其中建设投资 253400 万元，建设期利息 4553.50 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，本项目资金筹集计划如下：

(1) 项目资本金为 52,000.00 万元，占总投资的比例为 20.16%；

(2) 本次发行专项债券 1,500.00 万元，占总投资的比例为 0.58%；

(3) 项目自筹资金 204,453.50 万元，其中拟向银行借款 92,000.00 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	257,953.50		
一、资本金	52,000.00	20.16%	
二、专项债券	1,500.00	0.58%	
三、自筹资金	204,453.50	79.26%	
其中：银行借款	92,000.00		

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房屋租赁收入、车位出租收入、商铺出租收入、物业管理费收入、政府补贴收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	营业收入				政府补贴 收入	总收入合 计
	房屋租赁 收入	车位出租 收入	商铺出租 收入	物业管理 费收入		
2024 年	4,560.48	556.99	1,447.20	321.76	16,854.81	23,741.24
2025 年	4,990.88	609.56	1,583.78	341.87		7,526.08
2026 年	5,442.99	664.78	1,727.25	361.98		8,197.00
2027 年	5,917.74	722.76	1,877.91	420.30		8,938.70
2028 年	6,287.75	767.95	1,995.32	433.57		9,484.60
2029 年	6,476.39	790.99	2,055.18	433.57		9,756.13
2030 年	6,670.68	814.72	2,116.84	476.93		10,079.16
2031 年	6,870.80	839.16	2,180.34	476.93		10,367.23
2032 年	7,076.92	864.34	2,245.76	476.93		10,663.94
2033 年	7,289.23	890.27	2,313.13	524.62		11,017.24
2034 年	7,507.91	916.97	2,382.52	524.62		11,332.02
2035 年	7,733.14	944.48	2,454.00	524.62		11,656.24
2036 年	7,965.14	972.82	2,527.62	577.08		12,042.66
2037 年	8,204.09	1,002.00	2,603.45	577.08		12,386.62
2038 年	8,450.22	1,032.06	2,681.55	577.08		12,740.91
2039 年	8,703.72	1,063.02	2,762.00	634.79		13,163.53
2040 年	8,964.83	1,094.92	2,844.86	634.79		13,539.39

2041 年	9,233.78	1,127.76	2,930.20	634.79		13,926.53
2042 年 1 月	792.57	96.80	251.51	58.19		1,199.06
合计	129,139.25	15,772.36	40,980.41	9,011.48	16,854.81	211,758.31

收入预测方法说明：

1. 房屋租赁收入

项目建设租赁住房 2999 户，其中 35-45 m² 户型 1621 户，50-75 m² 户型 877 户，85-93 m² 户型 501 户。参考现在的市场行情，其中 35-45 m² 户型初始月租金暂按 1300 元/户，60 m² 户型初始月租金暂按 1700 元/户，90 m² 户型初始月租金暂按 2300 元/户。年租金增长率暂按 3% 考虑，初始出租率按 80% 考虑，每年增长 5%，2028 年之后出租率保持在 98%，计算得运营期房屋租赁收入约为 129,139.25 万元。

2. 车位出租收入

项目共规划车位 1934 个，车位全部用于出租，参考现在的市场行情，月租金暂按 300 元/个，年租金增长率暂按 3% 考虑，初始出租率按 80% 考虑，每年增长 5%，2028 年之后出租率保持在 98%，计算得运营期车位出租收入 15,772.36 万元。

3. 商铺出租收入

为方便租户并提升周边经济环境，项目共规划商业配套面积 2.01 万平方米，商铺对外出租，参考现在市场行情，月租金按 75 元/平方米，年租金增长率暂按 3% 考虑，初始出租率按 80% 考虑，每年增长 5%，2028 年之后出租率保持在 98%，计算得运营期商铺出租收入约为 40,980.41 万元。

4. 物业管理费收入

项目运营后为租户提供物业管理服务，参考现在市场行情，服务单价为 2 元/月·m²，住宅面积 16.76 万平方米，每三年按 10% 速

度增长，初始出租率按 80%考虑，每年增长 5%，2028 年之后出租率保持在 98%，计算得运营期物业管理费收入约为 9,011.48 万元。

5. 政府补贴收入

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》，该项目补助标准为 1000 元/平方米，共取得奖补资金 16854.81 万元。

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括燃料动力费、工资及福利费、修理费及管理费用、税费、折旧摊销费、利息支出等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	外购燃料及动力	工资及福利费	修理费及管理费用	增值税及附加税	运营成本合计
2024 年	47.36	132.24	152.15	342.90	674.65
2025 年	47.36	138.85	152.28	373.73	712.23
2026 年	47.36	145.79	152.42	406.12	751.69
2027 年	47.36	153.08	152.57	440.13	793.14
2028 年	47.36	160.74	152.72	466.63	827.45
2029 年	47.36	168.78	152.88	480.14	849.16
2030 年	47.36	177.21	153.05	494.06	871.69
2031 年	47.36	186.07	153.23	508.40	895.06
2032 年	47.36	195.38	153.41	523.16	919.31
2033 年	47.36	205.15	153.61	538.37	944.49
2034 年	47.36	215.41	153.81	554.04	970.61
2035 年	47.36	226.18	154.03	570.17	997.73
2036 年	47.36	237.48	154.25	586.79	1,025.89
2037 年	47.36	249.36	154.49	603.91	1,055.12
2038 年	47.36	261.83	154.74	922.77	1,386.70
2039 年	47.36	274.92	155.00	1,823.08	2,300.36
2040 年	47.36	288.66	155.28	1,876.82	2,368.12
2041 年	47.36	303.10	155.57	1,932.17	2,438.19
2042 年 1 月	3.95	26.52	12.99	166.10	209.56
合计	856.43	3,746.75	2,778.47	13,609.49	20,991.14

成本预测方法说明：

1. 燃料动力

自来水按 4.2 元/吨，外购电按 0.55 元/度计取；每年用水量按 8000 吨、用电量按 80 万度考虑。

2. 本项目定员管理人员 2 人，工资按 4 万元/人·年考虑，工作人员 20 人，工资按 5 万元/人·年考虑，假设年增长率 5%；福利费按工资总额的 14%计取。

3. 修理费：按固定资产折旧费的 3%计取。

4. 管理费用：按工资及福利费总额的 2%计取。

5. 固定资产中房屋建筑物折旧年限为 30 年，净残值率为 5%；机器设备折旧年限为 20 年，净残值率为 5%

6. 无形资产土地和其他资产摊销年限分别为 40 年和 10 年；

7. 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 4：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	2 元/平方米·年	
企业所得税	25%	

8. 利息支出

根据项目资金筹措计划，本次拟发行地方政府专项债券 1500 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。

银行借款筹集资金 92,000.00 万元，假设年利率 4.9%，资金充裕时偿还部分本金。

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	0.00	1,500.00	0.00	1,500.00	4.20%	31.50	31.50
2023 年	1,500.00	0.00	0.00	1,500.00	4.20%	63.00	63.00
2024 年	1,500.00	0.00	0.00	1,500.00	4.20%	63.00	63.00
2025 年	1,500.00	0.00	0.00	1,500.00	4.20%	63.00	63.00
2026 年	1,500.00	0.00	0.00	1,500.00	4.20%	63.00	63.00
2027 年	1,500.00	0.00	0.00	1,500.00	4.20%	63.00	63.00
2028 年	1,500.00	0.00	0.00	1,500.00	4.20%	63.00	63.00
2029 年	1,500.00	0.00	0.00	1,500.00	4.20%	63.00	63.00
2030 年	1,500.00	0.00	0.00	1,500.00	4.20%	63.00	63.00
2031 年	1,500.00	0.00	0.00	1,500.00	4.20%	63.00	63.00
2032 年	1,500.00	0.00	0.00	1,500.00	4.20%	63.00	63.00
2033 年	1,500.00	0.00	0.00	1,500.00	4.20%	63.00	63.00
2034 年	1,500.00	0.00	0.00	1,500.00	4.20%	63.00	63.00
2035 年	1,500.00	0.00	0.00	1,500.00	4.20%	63.00	63.00
2036 年	1,500.00	0.00	0.00	1,500.00	4.20%	63.00	63.00
2037 年	1,500.00	0.00	0.00	1,500.00	4.20%	63.00	63.00
2038 年	1,500.00	0.00	0.00	1,500.00	4.20%	63.00	63.00
2039 年	1,500.00	0.00	0.00	1,500.00	4.20%	63.00	63.00
2040 年	1,500.00	0.00	0.00	1,500.00	4.20%	63.00	63.00
2041 年	1,500.00	0.00	0.00	1,500.00	4.20%	63.00	63.00
2042 年 1 月	1,500.00	0.00	1,500.00	0.00	4.20%	31.50	1,531.50
合计		1,500.00	1,500.00			1,260.00	2,760.00

表 6：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		45,000.00	0.00	45,000.00	4.90%	1,102.50	1,102.50
2023 年	45,000.00	47,000.00	0.00	92,000.00	4.90%	3,356.50	3,356.50
2024 年	92,000.00	0.00	16,000.00	76,000.00	4.90%	4,116.00	20,116.00
2025 年	76,000.00	0.00	3,000.00	73,000.00	4.90%	3,650.50	6,650.50
2026 年	73,000.00	0.00	3,000.00	70,000.00	4.90%	3,503.50	6,503.50
2027 年	70,000.00	0.00	4,000.00	66,000.00	4.90%	3,332.00	7,332.00
2028 年	66,000.00	0.00	5,000.00	61,000.00	4.90%	3,111.50	8,111.50
2029 年	61,000.00	0.00	6,000.00	55,000.00	4.90%	2,842.00	8,842.00

2030 年	55,000.00	0.00	6,000.00	49,000.00	4.90%	2,548.00	8,548.00
2031 年	49,000.00	0.00	7,000.00	42,000.00	4.90%	2,229.50	9,229.50
2032 年	42,000.00	0.00	7,000.00	35,000.00	4.90%	1,886.50	8,886.50
2033 年	35,000.00	0.00	8,000.00	27,000.00	4.90%	1,519.00	9,519.00
2034 年	27,000.00	0.00	8,000.00	19,000.00	4.90%	1,127.00	9,127.00
2035 年	19,000.00	0.00	9,000.00	10,000.00	4.90%	710.50	9,710.50
2036 年	10,000.00	0.00	10,000.00	0.00	4.90%	245.00	10,245.00
2037 年	0.00	0.00		0.00	4.90%	0.00	0.00
2038 年	0.00	0.00		0.00	4.90%	0.00	0.00
2039 年	0.00	0.00		0.00	4.90%	0.00	0.00
2040 年	0.00	0.00		0.00	4.90%	0.00	0.00
2041 年	0.00	0.00		0.00	4.90%	0.00	0.00
2042 年 1 月	0.00	0.00		0.00	4.90%	0.00	0.00
合计		92,000.00	92,000.00			35,280.00	127,280.00

（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）

年度	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	23,180.99	6,913.54	7,529.58	8,211.56	8,712.73	8,961.84	9,259.32	9,523.61	9,795.82	10,121.18
营业成本	308.91	315.63	322.70	330.12	337.91	346.09	354.68	363.69	373.16	383.10
税金及附加	342.90	373.73	406.12	440.13	466.63	480.14	494.06	508.40	523.16	538.37
息税折旧及摊销前利润	22,529.18	6,224.17	6,800.76	7,441.31	7,908.18	8,135.60	8,410.59	8,651.51	8,899.49	9,199.71
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	8,567.62	8,567.62	8,567.62	8,567.62	8,567.62	8,567.62	8,567.62	8,567.62	8,567.62	8,567.62
息税前利润	13,961.56	-2,343.45	-1,766.86	-1,126.31	-659.43	-432.01	-157.03	83.90	331.87	632.09
三、财务费用										
利息支出	4,179.00	3,713.50	3,566.50	3,395.00	3,174.50	2,905.00	2,611.00	2,292.50	1,949.50	1,582.00
总财务费用	4,179.00	3,713.50	3,566.50	3,395.00	3,174.50	2,905.00	2,611.00	2,292.50	1,949.50	1,582.00
税前利润	9,782.56	-6,056.95	-5,333.36	-4,521.31	-3,833.93	-3,337.01	-2,768.03	-2,208.60	-1,617.63	-949.91
四、所得税										
所得税费用	2,445.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、净利润	7,336.92	-6,056.95	-5,333.36	-4,521.31	-3,833.93	-3,337.01	-2,768.03	-2,208.60	-1,617.63	-949.91

(续) 表 7: 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 1 月
一、收入/成本/税金									
营业收入	10,409.97	10,707.42	11,063.29	11,378.86	11,703.89	12,093.12	12,437.94	12,793.12	1,101.57
营业成本	393.54	404.50	416.01	428.10	440.79	454.11	468.10	482.79	41.52
税金及附加	554.04	570.17	586.79	603.91	656.19	775.84	798.57	821.99	70.55
息税折旧及摊销前利润	9,462.39	9,732.75	10,060.49	10,346.86	10,606.91	10,863.17	11,171.28	11,488.34	989.50
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	7,494.23	7,494.23	7,494.23	7,494.23	7,494.23	7,494.23	7,494.23	7,494.23	624.52
息税前利润	1,968.16	2,238.52	2,566.26	2,852.62	3,112.68	3,368.94	3,677.04	3,994.11	364.98
三、财务费用									
利息支出	1,190.00	773.50	308.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	31.50
总财务费用	1,190.00	773.50	308.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	31.50
税前利润	778.16	1,465.02	2,258.26	2,789.62	3,049.68	3,305.94	3,614.04	3,931.11	333.48
四、所得税									
所得税费用	194.54	366.25	564.56	697.41	762.42	826.48	903.51	982.78	83.37
五、净利润	583.62	1,098.76	1,693.69	2,092.22	2,287.26	2,479.45	2,710.53	2,948.33	250.11

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		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	211,758.31				23,741.24	7,526.08	8,197.00	8,938.70	9,484.60	9,756.13	10,079.16	10,367.23
经营活动支出	7,381.65				331.75	338.49	345.57	353.01	360.82	369.02	377.62	386.66
支付的各项税费	21,436.46				2,788.54	373.73	406.12	440.13	466.63	480.14	494.06	508.40
经营活动产生的现金净额	182,940.20				20,620.95	6,813.86	7,445.30	8,145.57	8,657.15	8,906.97	9,207.48	9,472.17
二、投资活动产生的现金	-											
建设成本支出	257,953.50	17,789.90	124,529.28	115,634.33								
流动资金支出	-											
投资活动产生的现金净额	-257,953.50	-17,789.90	-124,529.28	-115,634.33								
三、融资活动产生的现金	-											
资本金	52,000.00	10,034.48	23,741.38	18,224.14								
专项债券	1,500.00		1,500.00	-								
银行借款	92,000.00		45,000.00	47,000.00								
自筹资金	112,453.50	7,755.41	54,287.90	50,410.19								
偿还债券本金	1,500.00											
偿还银行借款本金	92,000.00				16,000.00	3,000.00	3,000.00	4,000.00	5,000.00	6,000.00	6,000.00	7,000.00
支付债券利息	1,165.50				63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
支付银行借款利息	30,821.00				4,116.00	3,650.50	3,503.50	3,332.00	3,111.50	2,842.00	2,548.00	2,229.50
融资活动产生的现金净额	132,467.00	17,789.90	124,529.28	115,634.33	-20,179.00	-6,713.50	-6,566.50	-7,395.00	-8,174.50	-8,905.00	-8,611.00	-9,292.50
四、期初现金					0.00	441.95	542.31	1,421.11	2,171.68	2,654.33	2,656.30	3,252.78
期内现金变动		0.00	0.00	0.00	441.95	100.36	878.80	750.57	482.65	1.97	596.48	179.67
五、期末现金		0.00	0.00	0.00	441.95	542.31	1,421.11	2,171.68	2,654.33	2,656.30	3,252.78	3,432.45

(续) 表 8: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年 1 月
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	10,663.94	11,017.24	11,332.02	11,656.24	12,042.66	12,386.62	12,740.91	13,163.53	13,539.39	13,926.53	1,199.06
经营活动支出	396.15	406.12	416.58	427.56	439.10	451.21	463.93	477.28	491.30	506.02	43.46
支付的各项税费	523.16	538.37	748.58	936.42	1,151.35	1,301.31	1,685.20	2,649.57	2,780.33	2,914.94	249.47
经营活动产生的现金净额	9,744.63	10,072.76	10,166.87	10,292.26	10,452.20	10,634.10	10,591.79	10,036.69	10,267.76	10,505.56	906.13
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
流动资金支出											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
资本金											
专项债券											
银行借款											
自筹资金											
偿还债券本金											1,500.00
偿还银行借款本金	7,000.00	8,000.00	8,000.00	9,000.00	10,000.00						
支付债券利息	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	31.50
支付银行借款利息	1,886.50	1,519.00	1,127.00	710.50	245.00						
融资活动产生的现金净额	-8,949.50	-9,582.00	-9,190.00	-9,773.50	-10,308.00	-63.00	-63.00	-63.00	-63.00	-63.00	-1,531.50
四、期初现金	3,432.45	4,227.58	4,718.34	5,695.21	6,213.97	6,358.17	16,929.27	27,458.06	37,431.75	47,636.51	58,079.07
期内现金变动	795.13	490.76	976.87	518.76	144.20	10,571.10	10,528.79	9,973.69	10,204.76	10,442.56	-625.37
五、期末现金	4,227.58	4,718.34	5,695.21	6,213.97	6,358.17	16,929.27	27,458.06	37,431.75	47,636.51	58,079.07	57,453.70

（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

本项目收入主要是房屋租赁收入、车位出租收入、商铺出租收入、物业管理费收入、政府补贴收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对房屋租赁收入、车位出租收入、商铺出租收入、物业管理费收入、政府补贴收入以及相关营运成本、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 182,940.20 万元，融资本息合计为 130,040.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.41 倍。

表 8：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	1,500.00	1,260.00	2,760.00	
银行借款	92,000.00	35,280.00	127,280.00	
融资合计	93,500.00	36,540.00	130,040.00	182,940.20
覆盖倍数				1.41

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

1. 施工过程中产生的噪声、扬尘等的污染受到社会舆论和附近居民的抵制。

2. 自然条件风险

自然条件风险主要表现在两个方面，一是由于自然条件的复杂多变，容易发生严寒、酷暑、多雨、塌方等对工程质量、进度和投资的影响。二是当地出现的异常地质、气候、水文等不可抗拒的自然灾害。

3. 本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展。

4. 外部环境风险

外部的自然环境、社会环境、经济环境和政府的相关政策等因素的变化也可能引发风险。例如如果出现通货膨胀，使建设成本加大。

（二）与项目收益相关的风险

1. 出租率达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，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。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

文庄片区租赁住房试点项目，项目主管单位为济南城市投资集团有限公司，实施单位为济南泉城更新租赁住房建设有限公司，本次拟申请专项债券 1500 万元用于文庄片区租赁住房试点项目建设，期限为 20 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）符合国民经济和社会发展规划

《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》中提出：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。

《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》中提出：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。

（2）符合国家支持住房租赁市场开展的相关政策

根据《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号），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。

根据《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开展试点的通知》（财综〔2019〕2号），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，多渠道筹建租赁住房房源，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。

本项目的实施符合国家开展住房租赁市场的相关政策要求，是坚持住房居住属性的积极响应，有助于加快建立多主体供给、多渠

道保障、租购并举的住房制度。

（3）符合山东省培育和发展住房租赁市场的要求

本项目的实施符合山东省《山东省人民政府办公厅关于加快培育和發展住房租赁市场的实施意见》等加快发展住房租赁市场的相关要求，能够落实坚持住房的居住属性，有助于推动实现城镇居民住有所居的目标。

（4）符合济南市培育和发展住房租赁市场的相关要求

本项目符合济南市《济南市住房租赁行业信用管理办法》、《济南市住房租赁企业登记及合同网签备案管理办法》、《济南市符合条件的租赁住房承租人相关权益保障的实施意见（试行）》等多项措施维持住房租赁市场的稳定和发展、保障承租人相关权益的办法、规定。

2. 项目实施的公益性

本项目为租赁住房试点项目，有利于构建宜居环境，改善居民生活水平，同时还提升了该区域的经济地位和整体环境，对城中村改造的发展将起到推动促进作用，成为租赁住房试点项目之一，带动济南市租赁住房产业发展。

项目建设将进一步提高提升济南市市中区的居住环境。项目建成后，为市中区的城市建设发展规划政策奠定了良好的基础。对于济南市房地产市场的发展，济南市城中村改造的政策实行，具有良好的促进作用，项目的建设可带动当地建材行业快速发展。

项目建成后必将带动周边经济发展，提升周边文化发展水平，有利于促进当地社会经济的发展，可以满足多层次住房租赁需求，促进完善住房租赁市场体系，更好地支撑“大强美富通”现代化国

际大都市建设。

3. 项目实施的收益性

项目建成投入运营后收益来源于房屋租赁收入、车位出租收入、商铺出租收入、物业管理费收入、政府补贴收入，相关收益较为稳定，计算期内可实现息税前利润 3.27 亿元，具有良好的经济效益。项目计算期内收益覆盖融资本息总额倍数达到 1.41 倍，具有良好的偿债能力。

4. 项目投资合规性

该项目为济南市政府重点支持项目，符合济南市培育和发展住房租赁市场的相关要求。项目单位已委托山东恒诺信工程咨询有限公司编制完成可行性研究报告，可行性研究结论为项目建设是必要的、可行的。

2020 年 7 月 8 日，项目取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2020-370103-47-03-065545）。

5. 项目成熟度

项目已于 2021 年 8 月开工建设，部分地块建设手续已齐备，其余地块建设手续正在积极办理中，具体如下：

（1）2020 年 7 月 8 日，取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2020-370103-47-03-065545）。

（2）2020 年 7 月 22 日，完成《建设项目环境影响登记表》备案，备案号 202037010300000911。

（3）2021 年 8 月 2 日，济南市自然资源和规划局出具 B-7-2 地块《建设工程设计方案规划审查意见函》（审字[2021]-03-058 号）。

（4）2021 年 8 月 2 日，济南市自然资源和规划局出具 B-11 地

块《建设工程设计方案规划审查意见函》（审字[2021]-03-080 号）。

（5）2021 年 8 月 19 日，济南市市中区住房和城乡建设局出具 B-7-2 地块基础阶段《工程建设施工许可证》（编号：370103202108190101（2021031））。

（6）2021 年 8 月 20 日，济南市自然资源和规划局出具 B-7-2 地块、B-7-3 地块《建设用地规划许可证》（地字第 370103202100309 号、地字第 370103202100310 号）。

（7）2021 年 8 月 30 日，济南市自然资源和规划局出具 B-7-2 地块、B-7-3 地块《不动产权证书》（鲁(2021)济南市不动产权第 0225446 号、鲁(2021)济南市不动产权第 0226388 号）。

（8）2021 年 9 月 26 日，济南市自然资源和规划局出具 B-7-2 地块《建设工程规划许可证》（建字第 370103202100598）。

（9）2021 年 10 月 13 日，山东省建筑设计研究院有限公司出具 B-7-2 地块《济南市建设工程施工图设计文件综合审查合格书》（编号：SY[2021]第 401 号）。

（10）项目已完成招投标工作，B-7-1、B-7-2、B-7-3 地块已完成拆迁工作。

（11）项目新建租赁型公寓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。

6. 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 257,953.50 万元，资本金 52,000.00 万元，占比 20.16%，本次申请专项债券 1,500.00 万元，占比 0.58%，自筹资金 204,453.50 万元，其中拟向银行借款 92,000.00 万元。济南市租赁住房专项奖补资金已到位，项目资本金也在随工程进度逐步投入，能够保证项目前期费用及后期融资所需，确保本项目顺利实施。

济南泉城更新租赁住房建设有限公司隶属于济南城市投资集团有限公司，注册资本1亿元，是专门为租赁住房建设运营事业设立的国有企业，公司实力雄厚，项目资金按期到位有保障。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可研报告，同时参考周边同类项目收益情况，对本项目收入、成本、收益情况进行合理预测。本项目预期收入主要来源于房屋租赁收入、车位出租收入、商铺出租收入、物业管理费收入、政府补贴收入，租赁价格主要依据市场价格确定，项目运营成本包括燃料动力费、工资及福利费、修理费及管理费用、税费、折旧摊销费、利息支出等。

本项目的收入、成本、收益预测充分考虑了项目所在地的市场情况、通货膨胀、长期竞争规律等因素，预测合理。

8. 债券资金需求合理性

由于本项目规模较大、建设周期较长、后期收益较高，通过精确测算项目建设各阶段经费需求，本着债券资金“逐次到位”、“按需发放”、“精准保障”、“债券资金拨付与库款支出进度的衔接匹配”的原则，合理确定债券资金需求。

经测算，该项目本次申请债券资金1500万元，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

本次拟发行债券为二十年期固定利率，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

项目偿债计划符合专项债券特征，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经营风险

由于项目投资较大，收入来源较多，市场情况存在一定的不确定性，公司在项目运营过程管理存在一定风险。

②财务风险

项目财务风险主要表现在应收账款上，由于项目租金较多，如管理不善，后期可能存在欠费现象。

（3）偿债风险的应对措施

①集团资金支持

济南泉城更新租赁住房建设有限公司是济南城市投资集团有限公司全资控股的国有独资公司，济南城市投资集团有限公司是济南市属一级国有独资企业，注册资本 235 亿元，资产总额 1600 亿元（2019 年底数据），主体长期信用等级 AAA，实力雄厚、资金充裕，可在必要时为项目提供资金支持。

②偿债专项小组人员安排

公司在本次债券发行前成立偿债专项小组，专项小组自本期债券发行日起履行职责，全面负责本期债券存续期的各项事务，并在兑付日执行相关兑付工作。并视需要在本期债券兑付完成后执行后续相关工作。

③严格按照法律法规和相关规定

完善的风险管理体系，公司遵循《公司法》、《证券法》、《证券公司内部控制指引》、中国证监会等监管机构及《公司章程》的有关规定，构建科学完善的法人治理结构，建立符合公司发展需要的组织架构和运行机制。

④建立财务预警分析指标体系,防范财务风险

市场竞争中,竞争的基本动机和目标是实现最大化收入。但是,竞争者的预期利益目标并不是总能实现的,实际上,竞争本身也会使竞争者面临不能实现其预期利益目标的危险,甚至在经济利益上受到损失。这种实际实现的利益与预期利益目标发生背离的可能性,就是竞争者面对的风险。风险是由不确定性因素而造成损失或获益的可能性。所有对公司而言建立财务预警系统是非常有必要性的,在建立短期财务预警系统的同时,还要建立长期财务预警系统。对其中获利能力、偿债能力、经济效率、发展前景进行综合性的剖析。

⑤管理风险

预防负责人管理不善,造成公司运营受阻;管理经验不足,公司各部门不能紧密合作,协调发展。对此健全管理机制,加强奖惩制度,寻找更多的客户渠道,为公司创造更多的利益。

⑥可聘请更高水平的技术人员指导运营工作。

10. 绩效目标合理性

一是依据《关于贯彻落实〈中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见〉的通知》、财政部门绩效指标框架及行业绩效指标体系,结合项目及行业特点,科学设计本项目的绩效指标,包括产出指标、效益指标、服务对象满意度指标。产出指标具体包括数量指标、质量指标、时效指标,效益指标具体包括经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标等。

二是对各个指标提出量化目标,量化目标不能过高,否则实施结果可能完不成预期目标,也不能过低,使项目单位成本远高于行业通常的标准。

该项目绩效目标科学合理、细化量化、可比可测。

（三）评估结论

文庄片区租赁住房试点项目收益 182,940.20 万元，项目债券本息合计 130,040.00 万元，本息覆盖倍数为 1.41，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。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。项目建成后能改善济南市市中区居民的居住环境，提高居民生活质量。但该项目在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。