

后魏华庄地块四安置房建设项目
专项债券项目实施方案

济南财中置业有限公司



济南市市中区财政局



2022 年 6 月

目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目单位	1
(三) 项目规划审批	1
(四) 项目规模与主要建设内容	1
(五) 项目建设期限	2
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、项目预期收益与融资平衡情况	4
(一) 项目预期收益	4
(二) 融资成本测算	7
(三) 项目收益与融资平衡情况	8
四、专项债券使用与项目收入缴库安排	10
五、社会效益分析	10
六、事前项目绩效评估报告	11

一、项目基本情况

（一）项目名称

后魏华庄地块四安置房建设项目

（二）项目单位

济南财中置业有限公司是本项目的实施主体。统一社会信用代码913700103MA943XC85Y，注册资本为叁仟万元整，公司住所：山东省济南市历市中区英雄山路山东科创大厦332室，法定代表人：李可。

业务范围：许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；住宅室内装饰装修；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工业设计服务；土地整治服务；商业综合体管理服务，园林绿化工程施工；工程管理服务；住宅水电安装维护服务；非居住房地产租赁；土石方工程施工；酒店管理；园区管理服务；土地使用权租赁；建筑工程用机械销售；市场营销策划；门窗销售；住房租赁；物业管理；建筑材料销售；物业服务评估；集贸市场管理服务；柜台、摊位出租；房地产评估；建筑工程机械与设备租赁；建筑装饰材料销售；房地产咨询；对外承包工程。（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）

（三）项目规划审批

1、2020年11月19日，取得了济南市自然资源和规划局出具的《关于市中区后魏华庄安置地块项目规划条件的复函》（济自然规管函（一）【2020】113号文；

2、2021年6月，取得《后魏华庄地块四安置房建设项目可行性

研究报告》;

3、2021 年 2 月 10 日, 本项目纳入 2021 年省级棚户区改造计划项目清单, 济建发 (2021) 5 号文;

4、2021 年 6 月 3 日, 取得山东省建设项目备案证明, 项目代码: 2106-370103-04-01-889653;

5、2021 年 6 月 24 日, 取得了济南市自然资源和规划局颁发的建设用地规划许可证地字第 370103202100221 号;

6、2021 年 8 月 4 日, 取得了济南市自然资源和规划局颁发的建设工程规划许可证建字第 370103202100456 号;

7、2021 年 8 月 19 日, 取得济南市自然资源和规划局颁发的土地使用证 (鲁 (2021) 济南市不动产权第 0212354 号);

8、2021 年 9 月 30 日, 取得了济南市市中区住房和城乡建设局颁发的建筑工程施工许可证, 编号 370103202109300201 (2021046)。

(四) 项目规模与主要建设内容

该项目位于济南市市中区白马山街道办事处二环南路以西, 魏华南路两侧, 魏华西路以东, 规划用地面积 1.88 公顷, 总建筑面积 75229.25 平方米, 其中, 地上建筑面积 51752.25 平方米, 地下建筑面积 23477 平方米 (含人防建筑面积 4658 平方米)。包括 23 层住宅楼 2 栋、21 层住宅楼 1 栋、20 层住宅楼 1 栋、19 层住宅楼 1 栋, 3 层配套商业楼 1 栋。建设内容包括住宅楼、配套公建、地下停车场、储藏室等建筑设施施工, 同时进行道路、给排水、绿化等配套设施建设。该项目用于后魏村安置房使用, 在开工前完善国土、规划、环评等相关报建手续。

(五) 项目建设期限

该项目建设期自 2021 年 10 月至 2024 年 10 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) 山东省房地产开发管理条例；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 济南市城市发展总体规划；
- (4) 济南市棚户区改造相关政策；
- (5) 《后魏华庄地块四安置房建设项目可行性研究报告》；
- (6) 项目单位提供的有关资料。

2. 估算总额

根据立项批复及该项目资金筹措方案，估算总投资 50,971.64 万元，其中：工程费用 28,736.00 万元，工程建设其他费用 3,941.00 万元，土地费用 13,287.00 万元，基本预备费 2,298.00 万元，建设期利息 2,709.64 万元。明细如下：

单位：万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	28,736.00
二	工程建设其他费用	3,941.00
三	土地费用	13,287.00
四	基本预备费	2,298.00
五	建设期利息	2,709.64
合计		50,971.64

(二) 资金筹措方案

后魏华庄地块四安置房建设项目总投资额 50,971.64 万元。本期拟申请专项债券资金 9,100.00 万元，占投资总额 17.85%，票面利率 4.0%，期限 7 年，在债券存续期按年支付利息，到期一次偿还本金；剩余部分资金来源：资本金 10,371.64 万元，占投资总额 20.35%，

拟银行借款 31,500.00 万元，占投资总额 61.80%（2022 年已到位 8,831.00 万元），借款利率为 4.90%，按月付息，根据还款计划偿还本金。

三、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目预期收益

1、腾空土地出让价格预测

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询济南公共资源交易中心网土地出让信息，参照项目腾空土地（规划支路以南、魏华南路以北、大涧沟河道以东、规划支路以西。）周边已出让的地块信息，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 920.00 万元。参考的地块信息如下：

地块编号	土地位置	宗地面积 (亩)	用途	出让年限(年)	成交价(万元)	单价(万元/亩)
2020TDGP03R0063	市中区白马山片区，二环西路以西	92.21	城镇住宅用地	70	85,198.00	923.96

本次土地价格增长率暂按照济南市 2019-2021 年 GDP 平均增速 (6.37%) 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 2019-2021 年 GDP 平均增速的 100%，即 6.37%。

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
后魏华庄地块四安置房建设项目	920.00	978.60	1,040.94	1,107.25	1,177.78	1,252.80	1,332.60	1,417.49	1,507.78

(2) 土地价格增长率为 2019-2021 年 GDP 平均增速的 90%，即 5.73%。

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
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

后魏华庄地块四安置房建设项目	920.00	972.72	1,028.46	1,087.39	1,149.70	1,215.58	1,285.23	1,358.87	1,436.73
----------------	--------	--------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

(3)土地价格增长率为 2019-2021 年 GDP 平均增速的 80%,即 5.10%。

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
后魏华庄地块四安置房建设项目	920.00	966.92	1,016.23	1,068.06	1,122.53	1,179.78	1,239.95	1,303.19	1,369.65

2、土地出让收入预测

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地在 2029 年土地挂牌交易,项目涉及的土地预计 2029 年腾空 24.30 亩。根据对预测资料的审核,分别以济南市 2019-2021 年平均 GDP 增速(6.37%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长,该 2029 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(本次偿还专项债券本息取用土地出让收益的 54%),项目可用于资金平衡的土地收益情况如下:

单位: 万元

项目	按 2019-2021 年平均 GDP 增速的 100%	按 2019-2021 年平均 GDP 增速的 90%	按 2019-2021 年平均 GDP 增速的 80%
后魏华庄地块四安置房建设项目(100%)	36,190.51	34,275.38	32,479.14
后魏华庄地块四安置房建设项目(54%)	19,542.88	18,508.71	17,538.74

3、项目收益预测

按土地出让政策规定,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,该项目可用于资金平衡的土地收益如下:

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	38,125.97
1	可出让土地面积	亩	24.30
2	预计土地单价	万元/亩	1,568.97
二	扣减项目合计	万元	1,935.46
1	农业土地开发资金	万元	29.16
2	国有土地收益基金	万元	1,906.30
3	廉租住房保障资金	万元	-
4	教育资金	万元	-
5	农田水利建设资金	万元	-
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	36,190.51

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	36,110.04
1	可出让土地面积	亩	24.30
2	预计土地单价	万元/亩	1,486.01
二	扣减项目合计	万元	1,834.66
1	农业土地开发资金	万元	29.16
2	国有土地收益基金	万元	1,805.50
3	廉租住房保障资金	万元	-
4	教育资金	万元	-
5	农田水利建设资金	万元	-
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	34,275.38

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	34,219.26
1	可出让土地面积	亩	24.30
2	预计土地单价	万元/亩	1,408.20
二	扣减项目合计	万元	1,740.12
1	农业土地开发资金	万元	29.16
2	国有土地收益基金	万元	1,710.96
3	廉租住房保障资金	万元	-

序号	项目	单位	金额
4	教育资金	万元	-
5	农田水利建设资金	万元	-
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	32,479.14

4、出租收益

根据可行性研究报告,项目单位上级公司决定将万科南北康 B6 地块 T2 号楼项目办公项目部分收益 45,695.00 万元作为项目收入,用以偿还项目期间发生的银行借款本息。

注:偿还银行借款及支付利息时,如项目尚未实现收入,则由该公司以自有资金先行垫付。

(二) 融资成本测算

1、专项债券应付本息

发行人拟就后魏华庄地块四安置房建设项目发行济南市市中区棚户区改造专项债券9,100.00万元,票面利率4.0%,期限7年,在债券存续期按年支付利息,到期一次偿还本金。各年利息共计2,548.00万元,本息合计11,648.00万元,专项债券应付本息情况如下:

本次债券还本付息情况

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		9,100.00		9,100.00	4.00%	
2023 年度	9,100.00			9,100.00	4.00%	364.00
2024 年度	9,100.00			9,100.00	4.00%	364.00
2025 年度	9,100.00			9,100.00	4.00%	364.00
2026 年度	9,100.00			9,100.00	4.00%	364.00
2027 年度	9,100.00			9,100.00	4.00%	364.00
2028 年度	9,100.00			9,100.00	4.00%	364.00
2029 年度	9,100.00		9,100.00		4.00%	364.00
合计		9,100.00	9,100.00			2,548.00

2、银行借款应付本息

按照资金筹集计划，银行借款 31,500.00 万元（2022 年已到位 8,831.00 万元），假设利率 4.90%，在债券存续期按月支付利息。还本付息测算表如下：

银行借款还本付息测算表

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		8,831.00		8,831.00	4.90%	216.36	216.36
2023 年度	8,831.00	11,335.00		20,166.00	4.90%	710.43	710.43
2024 年度	20,166.00	11,334.00		31,500.00	4.90%	1,265.82	1,265.82
2025 年度	31,500.00		4,500.00	27,000.00	4.90%	1,433.25	5,933.25
2026 年度	27,000.00		4,917.00	22,083.00	4.90%	1,202.53	6,119.53
2027 年度	22,083.00		4,917.00	17,166.00	4.90%	961.60	5,878.60
2028 年度	17,166.00		4,917.00	12,249.00	4.90%	720.67	5,637.67
2029 年度	12,249.00		4,917.00	7,332.00	4.90%	479.73	5,396.73
2030 年度	7,332.00		4,917.00	2,415.00	4.90%	238.80	5,155.80
2031 年度	2,415.00		2,415.00	0.00	4.90%	59.17	2,474.17
合计		31,500.00	31,500.00			7,288.36	38,788.36

（三）项目收益与融资平衡情况

本次专项债融资项目收入为土地出让收益。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。后魏华庄地块四安置房建设项目 2029 年腾空 24.30 亩出让收益用于偿还棚改专项债（本次偿还专项债券本息取用土地出让收益的 54%）；出租收益偿还银行借款融资本息总额，如出现银行借款本息总额度偿还不足时由项目单位自有资金弥补。

根据项目收益与融资平衡分析，土地挂牌出让价格增长率按济南市 2019-2021 年 GDP 平均增速 6.37% 的 100.00%、90.00%、80.00% 比例计算时，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数情况如下：

1、按 2019-2021 年 GDP 目标增速 6.37% 的 100% 比例计算土地价格的的增长的情况下的项目收益覆盖项目融资本息总额倍数：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		0.00	0.00	
2023 年		364.00	364.00	
2024 年		364.00	364.00	
2025 年		364.00	364.00	
2026 年		364.00	364.00	
2027 年		364.00	364.00	
2028 年		364.00	364.00	
2029 年	9,100.00	364.00	9,464.00	19,542.88
合计	9,100.00	2,548.00	11,648.00	19,542.88
本息覆盖倍数				1.68

2、按 2019-2021 年 GDP 目标增速 6.37%的 90%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：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		0.00	0.00	
2023 年		364.00	364.00	
2024 年		364.00	364.00	
2025 年		364.00	364.00	
2026 年		364.00	364.00	
2027 年		364.00	364.00	
2028 年		364.00	364.00	
2029 年	9,100.00	364.00	9,464.00	18,508.71
合计	9,100.00	2,548.00	11,648.00	18,508.71
本息覆盖倍数				1.59

3、按 2019-2021 年 GDP 目标增速 6.37%的 80%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：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	

2022 年		0.00	0.00	
2023 年		364.00	364.00	
2024 年		364.00	364.00	
2025 年		364.00	364.00	
2026 年		364.00	364.00	
2027 年		364.00	364.00	
2028 年		364.00	364.00	
2029 年	9,100.00	364.00	9,464.00	17,538.74
合计	9,100.00	2,548.00	11,648.00	17,538.74
本息覆盖倍数	1.51			

经上述测算，在满足假设条件的前提下，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 6.37% 的 100%、90%、80% 比例计算时，在出租收益偿还银行借款融资本息的前提下，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债券融资本金和利息，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《山东省财政厅、山东省发展和改革委员会转发《财政部办公厅、国家发展和改革委员会办公厅关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（鲁财债〔2021〕13号文）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、社会效益分析

1. 本项目建设将有效的贯彻落实集约节约用地，合理整合资源，

带动土地利用的需要。

2. 本项目的建设是统筹城乡规划,改善居民生活环境,提升城镇形象的需要。

随着居民生活水平的提高,人们对城镇的整体环境和基础设施都提出了更高的期望和要求,这就需要高度整合土地资源,进行合理开发利用。

城中村改造项目的建设可以提高居民生活质量和品位,提升乡镇整体形象.项目改造完成以后,相关地区的居民得到妥善安置以后,居民的居住条件和生活环境将得到进一步的改善,对促进城区经济发展、构建和谐社会等将产生深远的影响。

3. 本项目的建设可提高农民收入,促进社会可持续发展。

随着项目的实施,将带动本地区的建材业、交通运输业、建筑业和第三产业的进一步发展,并为社会提供更多的就业机会,促进服务业的发展,提高农民收入。

六、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

后魏华庄地块三安置房建设项目,项目实施单位为济南财中置业有限公司,本次拟申请专项债券9,100.00万元用于本项目建设。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》国发(2013)25号文件,强调“棚户区改造是重大的民生工程和发展工程”,各省、自治

区、直辖市人民政府，及国务院各部委、各直属机构，应依据该文件提出的意见，需要进一步加大推进棚户区改造力度，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续发展和民生不断改善的积极效应。

加快实施棚户区改造，能够帮助困难群众改善住房条件，圆上他们的“住房梦”，使他们感受到了党和政府的温暖。同时，棚户区改造还能够拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位。今年以来我国经济形势总体平稳，要继续积极采取既稳增长、又调结构，既利当前、又利长远，一举多得的有效措施，着力扩大内需。在此背景下，继续大规模实施棚户区改造，能使千百万困难群众告别“忧居”，可以接续形成新的经济增长点，能够同步发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，受棚户区居民欢迎，也能得到社会普遍认可和积极评价。

2、项目实施的公益性

推进棚户区改造，直接增加住房有效供应，有利于改善住房供应结构、缓解住房供需矛盾，稳定住房价格。有的地方把棚户区改造与调整城市总体布局有机结合，不仅完善了城市功能，改善了居民的居住环境，而且改善了城市基础设施条件，拓展了城市的发展空间。有的地方通过棚户区改造，进一步盘活了存量土地，提高了土地使用价值，使稀缺的土地资源得以有效利用，为城市发展提供了更为广阔的

空间。另外，棚户区改造有力地拉动了建筑业、建材业、交通运输业等相关产业的发展，为调整产业结构、解决社会就业与再就业也作出了积极的贡献。

3、项目实施的收益性

项目建成投入运营后主要依靠土地出让获得收益，足以覆盖专项债券项目融资本息。

4、项目投资合规性

2021 年 6 月 3 日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2106-370103-04-01-889653。

5、项目成熟度

2020 年 11 月 19 日，取得了济南市自然资源和规划局出具的《关于市中区后魏华庄安置地块项目规划条件的复函》（济自然规划管函（一）【2020】113 号文；

2021 年 6 月，取得《后魏华庄地块四安置房建设项目可行性研究报告》；

2021 年 2 月 10 日，本项目纳入 2021 年省级棚户区改造计划项目清单，济建发（2021）5 号文；

2021 年 6 月 3 日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2106-370103-04-01-889653；

2021 年 6 月 24 日，取得了济南市自然资源和规划局颁发的建设用地规划许可证地字第 370103202100221 号；

2021 年 8 月 4 日，取得了济南市自然资源和规划局颁发的建设工程规划许可证建字第 370103202100456 号；

2021 年 8 月 19 日，取得济南市自然资源和规划局颁发的土地使用证（鲁（2021）济南市不动产权第 0212354 号）；

2021年9月30日，取得了济南市市中区住房和城乡建设局颁发的建筑工程施工许可证，编号370103202109300201（2021046）。

6、项目资金来源和到位可行性

后魏华庄地块四安置房建设项目总投资额50,971.64万元。本期拟申请专项债券资金9,100.00万元，占投资总额17.85%，票面利率4.0%，期限7年，在债券存续期按年支付利息，到期一次偿还本金；剩余部分资金来源：资本金10,371.64万元，占投资总额20.35%，拟银行借款31,500.00万元，占投资总额61.80%（2022年已到位8,831.00万元），借款利率为4.90%，按月付息，根据还款计划偿还本金。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收益来源及成本预测参考周边同类项目收益情况。

8、债券资金需求合理性

2022年本项目建设资金需求50,971.64万元，其中预计申请专项债券资金9,100.00万元。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

（1）未能及时偿付利息的风险

本项目前期收益较低、成本较高，可能会出现到期无法偿还利息的风险。

（2）到期无法偿还本金的风险

本项目运营期较长，可能会出现债务到期无法偿还本金的风险。

（3）应对措施

①加强运营管理，控制成本支出，保证项目现金流量。

②根据项目运营情况，适当开展相关辅业增加项目收入来源。

③如发生难以预料的意外情况，导致项目无法产生足够偿债的收入来源，本单位将以自有资金补足专项债券本息。

10、绩效目标合理性

本项目预计在2029年出让土地，产生用于资金平衡土地相关收益17,538.74万元，足以覆盖专项债券债务本息。

（三）评估结论

后魏华庄地块四安置房建设项目收益17,538.74万元，项目债券本息合计11,648.00万元，本息覆盖倍数为1.51，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。