

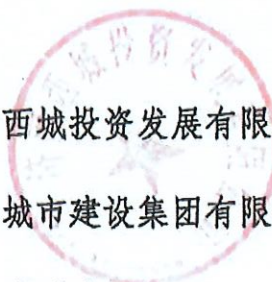
西客站片区腊山河西侧 3 # 地块（中铁紫 荆）保障性租赁住房及配套设施提升 项目实施方案

立项主体：济南西城投资发展有限公司

主管单位：济南城市建设集团有限公司

财政部门：济南市财政局

编制时间：2022 年 5 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

西客站片区腊山河西侧 3# 地块（中铁紫荆）保障性租赁住房及配套设施提升项目

（二）项目单位

济南西城投资发展有限公司是本项目的立项主体，该公司为济南城市建设集团有限公司全资子公司，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西城投资发展有限公司使用。

济南西城投资发展有限公司，成立于 2014 年 04 月 30 日，注册地址位于山东省济南市历城区华山街道渔洋路 286 号 2 号楼 1622 室。经营范围包括企业以自有资产对外投资；投资信息咨询（不含证券及期货信息咨询）；股权投资及管理；投资项目管理活动；仓储服务；货物及技术进出口；房屋出租；停车场管理、物业管理；房地产开发与经营、房地产营销策划；物流服务；农业技术转让。

（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；未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）

（三）项目规划审批

2011 年 12 月 23 日，济南市规划局出具济规管函[2011]754 号《关于市西区投融资管理中心<关于申请腊山河西侧 3# 地块规划条件的函>的复函》。

2020 年 11 月 19 日，本项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2020-370104-70-03-136530。

2020 年 11 月 23 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〕019 号《准予提前开工通知单》。

2020 年 11 月 23 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 11 号《西客站片区腊山河西侧 3#地块项目国有建设用地使用权说明》。

2021 年 2 月 7 日，济南市自然资源和规划局核发鲁（2021）济南市不动产权第 0031632 号《不动产权证书》。

2021 年 4 月 25 日，济南市自然资源和规划局核发地字第 370104202100030 号《建设用地规划许可证》。

2021 年 8 月 2 日，济南市自然资源和规划局核发建字第 370104202100444 号《建设工程规划许可证》。

2021 年 10 月 28 日，济南市槐荫区行政审批服务局核发编号 370104202110280101《建设工程施工许可证》。

项目商务商业用地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。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目规划总建筑面积约 13 万平方米，其中包括租赁型公寓、配套、商业、设备用房等。地上总建筑面积约 9 万平方米，其中租赁型公寓建筑面积约 8.3 万平方米，地下建筑面积约 4 万平方米。其中包括地下机动车车库、设备用房、非机动车停车。项目机动车

停车位以地下停车位为主，局部地上车位，并结合景观和地下车库布置非机动车停车位。主要建设内容包括租赁型公寓、中水公厕等配套公建、商品公建和地下建筑设施施工，同时进行道路、给排水、标识、人防等配套设施建设。项目建设过程中要符合《西客站核心区规划设计与导则》要求。

（五）项目建设期限

项目建设计划期 43 个月，预计工期为 2021 年 3 月至 2024 年 9 月竣工，预计 2025 年投入使用。

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）《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）《山东省建筑工程概算定额》（2018 版本）；
- （4）《济南工程造价信息》；
- （5）类似工程的建设投资指标；
- （6）建设单位提供的相关资料；
- （7）项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

项目估算总投资 111,529.44 万元，其中工程费用 72,931.00 万元，工程建设其他费用 25,251.00 万元，基本预备费 9,818.00 万元，建设期利息 3,529.44 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）该项目资本金 22,305.89 万元，占项目总投资的 20%。

（2）已到位住房租赁试点项目专项奖补资金 4,783.70 万元，占项目总投资的 4.29%

（3）本次发行专项债券 10,600.00 万元，占总投资的 9.50%，发行期限 20 年，利率按照 4.20%测算；2022 年 1 月已发行专项债券 4,400.00 万元，占总投资的 3.95%，发行期限 20 年，利率 3.26%。

（4）自筹资金 69,439.85 万元，占总投资的 62.26%，其中拟银行借款 20,000.00 万元。出于风险谨慎原则考虑，银行借款融资成本暂按照 4.90%进行测算。

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和车位出租收入。运营期各年收入预测如下：

表 1：运营期项目收入情况

年份	租赁住房收入	商铺出租收入	停车费收入	物业费收入	合计
2025 年	2,012.33	534.10	150.36	225.62	2,922.42
2026 年	2,414.80	640.92	180.43	270.75	3,506.90
2027 年	2,852.48	757.17	213.14	319.82	4,142.60
2028 年	2,995.10	795.03	223.79	335.81	4,349.73
2029 年	3,144.86	834.87	234.98	352.60	4,567.31
2030 年	3,302.10	876.61	246.73	370.23	4,795.67
2031 年	3,467.21	920.54	259.07	388.74	5,035.55
2032 年	3,640.57	966.56	272.02	408.18	5,287.33
2033 年	3,822.59	1,014.89	285.62	428.59	5,551.69
2034 年	4,013.72	1,065.64	299.90	450.02	5,829.28
2035 年	4,214.41	1,118.92	314.90	472.52	6,120.74
2036 年	4,425.13	1,174.86	330.64	496.14	6,426.78
2037 年	4,646.39	1,233.61	347.17	520.95	6,748.12
2038 年	4,878.71	1,295.29	364.53	547.00	7,085.52
2039 年	5,122.64	1,360.05	382.76	574.35	7,439.80
2040 年	5,378.77	1,428.05	401.90	603.07	7,811.79
2041 年	5,647.71	1,499.46	421.99	633.22	8,202.38
2042 年	2,965.05	787.21	221.55	332.44	4,306.25
合计	68,944.58	18,303.77	5,151.49	7,730.03	100,129.87

收入预测方法说明：

1、租赁住房出租收入

住房租赁费用=单价*面积*平均租赁率。本项目租赁住房面积按照 79,854.40 平方米，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运营管理有限公司首批保障性租赁住房运营数据，

本项目住房租赁标准按照 30 元/m²/月测算。

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 90%不变，收费标准每年按照 5%增速测算。

2、商铺出租收入

配套商业租赁费用=单价*面积*平均租赁率。本项目商业配套 4,698.20 平方米,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运营管理有限公司首批保障性租赁住房运营数据，配套商业租赁标准按照可行性研究报告披露的 2.19 元/m²/天测算。

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 90%不变，收费标准每年按照 5%增速测算。

3、物业管理费等管理费收入

物业费收入=单价*面积*平均租赁率。本项目物业费收取面积 150,953.80 平方米，结合济南市城市建设集团资产运营管理有限公司首批保障性租赁住房运营数据，本项目物业费按照 36 元/m²/月测算。

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 90%不变，收费标准每年按照 5% 增速测算。

4. 停车位收入

停车位收入=单价*个数*平均租赁率。项目共设置机动车停车位 718 个,结合济南市城市建设集团资产运营管理有限公司首批保障性租赁住房运营数据,本项目停车位租赁按照 4,000.00 元/个/年测算。

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 90%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）

项目	工资及福利	维修费	运营费	合计
2025 年	50.00	76.95	14.61	141.56
2026 年	52.50	76.95	17.53	146.98
2027 年	55.13	76.95	20.71	152.79
2028 年	57.88	76.95	21.75	156.58
2029 年	60.78	76.95	22.84	160.56
2030 年	63.81	76.95	23.98	164.74
2031 年	67.00	76.95	25.18	169.13
2032 年	70.36	76.95	26.44	173.74
2033 年	73.87	76.95	27.76	178.58
2034 年	77.57	76.95	29.15	183.66
2035 年	81.44	76.95	30.60	189.00
2036 年	85.52	76.95	32.13	194.60
2037 年	89.79	76.95	33.74	200.48

项目	工资及福利	维修费	运营费	合计
2038 年	94.28	76.95	35.43	206.66
2039 年	99.00	76.95	37.20	213.15
2040 年	103.95	76.95	39.06	219.96
2041 年	109.14	76.95	41.01	227.11
2042 年	57.30	38.48	21.53	117.31
合计	1,349.32	1,346.63	500.65	3,196.59

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%。

5、相关税费：增值税按照固定资产租赁 9%及车位租赁业 9%计算，城建税、教育费附加及地方教育附加分别为增值税的 7%、3%和 2%。

6、利息支出

本次拟发行地方政府专项债券 10,600.00 万元，期限 20 年，假设票面利率为 4.20%，在债券存续期按每半年付息，到期一次偿还本金。2022 年 1 月已发行专项债券 4,400.00 万元，期限 20 年，票面利率 3.26%。拟银行借款融资 20,000.00 万元，假设其他融资利率为 4.90%，期限 15 年，在债券存续期按每半年付息。测算如下：

表 3：专项债券还本付息表--2022 年 1 月发行

（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	-	4,400.00		4,400.00	3.26%	71.72	71.72
2023 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2024 年	4,400.00	-		4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2025 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2026 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2027 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2028 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2029 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2030 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2031 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2032 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2033 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2034 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2035 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2036 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2037 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2038 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2039 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2040 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2041 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2042 年	4,400.00		4,400.00		3.26%	71.72	4,471.72
合计	-	4,400.00	4,400.00			2,868.80	7,268.80

表 4：专项债券还本付息表--本次拟发行

（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	-	10,600.00		10,600.00	4.20%	222.60	222.60
2023 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2024 年	10,600.00	-		10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2025 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2026 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2027 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2028 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2029 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2030 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2031 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2032 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2033 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20

2034 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2035 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2036 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2037 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2038 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2039 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2040 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2041 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2042 年	10,600.00		10,600.00		4.20%	222.60	10,822.60
合计	-	10,600.00	10,600.00			8,904.00	19,504.00

表 5：银行贷款还本付息测算表（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	-	20,000.00		20,000.00	4.90%	490.00	490.00
2023 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2037 年	20,000.00		20,000.00	-	4.90%	490.00	20,490.00
合计		20,000.00	20,000.00			14,700.00	34,700.00

（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	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	2,615.97	3,139.17	3,708.21	3,893.62	4,088.38	4,292.80	4,507.53	4,732.91
营业成本	116.84	119.05	121.38	123.82	126.38	129.07	131.89	134.86
税金及附加	288.94	345.01	405.99	425.86	446.73	468.64	491.65	515.80
息税折旧及摊销前利润	2,210.19	2,675.11	3,180.85	3,343.95	3,515.28	3,695.10	3,883.99	4,082.25
二、折旧和摊销								
总折旧和摊销	2,565.00	2,565.00	2,565.00	2,565.00	2,565.00	2,565.00	2,565.00	2,565.00
息税前利润	-354.81	110.11	615.85	778.95	950.28	1,130.10	1,318.99	1,517.25
三、财务费用								
利息支出	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,568.64
总财务费用	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,568.64
税前利润	-1,923.45	-1,458.53	-952.79	-789.69	-618.36	-438.54	-249.65	-51.39
四、所得税								
所得税费用								
五、净利润	-1,923.45	-1,458.53	-952.79	-789.69	-618.36	-438.54	-249.65	-51.39

(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
一、收入/成本/税金										
营业收入	4,969.55	5,218.03	5,478.93	5,752.88	6,040.52	6,342.55	6,659.68	6,992.66	7,342.29	3,854.70
营业成本	137.97	141.24	144.67	148.27	152.06	156.03	160.20	164.58	169.18	87.01
税金及附加	541.16	567.79	595.75	625.11	655.93	688.30	722.29	757.97	795.44	421.69
息税折旧及摊销前利润	4,290.42	4,509.00	4,738.51	4,979.50	5,232.53	5,498.22	5,777.19	6,070.11	6,377.67	3,346.01
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	2,565.00	2,565.00	2,565.00	2,565.00	2,565.00	2,565.00	2,565.00	2,565.00	2,565.00	2,565.00
息税前利润	1,725.42	1,944.00	2,173.51	2,414.50	2,667.53	2,933.22	3,212.19	3,505.11	3,812.67	781.01
三、财务费用										
利息支出	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,078.64	588.64	588.64	588.64	588.64	294.32
总财务费用	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,078.64	588.64	588.64	588.64	588.64	294.32
税前利润	156.78	375.36	604.87	845.86	1,588.89	2,344.58	2,623.55	2,916.47	3,224.03	486.69
四、所得税										
所得税费用	-1,889.97	129.25	188.39	250.50	438.21	629.18	701.07	776.56	855.83	147.83
五、净利润	2,046.75	246.12	416.48	595.36	1,150.68	1,715.40	1,922.48	2,139.90	2,368.21	338.86

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	2031 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	100,129.87					2,922.42	3,506.90	4,142.60	4,349.73	4,567.31	4,795.67	5,035.55
经营活动支出	3,196.59					141.56	146.98	152.79	156.58	160.56	164.74	169.13
支付的各项税费	11,977.21					288.40	344.47	405.45	425.32	446.19	468.10	491.11
经营活动现金净流量	84,956.07					2,492.45	3,015.45	3,584.36	3,767.83	3,960.55	4,162.83	4,375.31
二、投资活动产生的现金	-											
建设投资支出	108,000.00	6,557.57	50,628.36	27,490.79	23,323.28							
投资活动现金净流量	-108,000.00	-6,557.57	-50,628.36	-27,490.79	-23,323.28							
三、融资活动产生的现金	-											
资本金流入	27,089.59	6,557.57	16,412.68	4,119.34								
债券融资款	15,000.00	-	15,000.00	-	-							
银行借款	20,000.00	-	20,000.00	-	-							
自筹资金	49,439.85			24,940.09	24,499.76							
偿还债券本金	15,000.00											
偿还其他银行借款本金	20,000.00								-	-	-	-
支付债券利息	11,772.80		294.32	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64
支付银行借款利息	14,700.00	-	490.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00
融资活动现金净流量	616.79	6,557.57	50,628.36	2,550.70	-1,568.64	-1,568.64	-1,568.64	-1,568.64	-1,568.64	-1,568.64	-1,568.64	-1,568.64
四、期初现金					-	-	923.81	2,370.62	4,386.35	6,585.54	8,977.45	11,571.64
当年现金变动		-				923.81	1,446.81	2,015.72	2,199.19	2,391.91	2,594.19	2,806.67
五、期末现金	27,404.87	-				923.81	2,370.62	4,386.35	6,585.54	8,977.45	11,571.64	14,378.31

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	运营期										
	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	5,287.33	5,551.69	5,829.28	6,120.74	6,426.78	6,748.12	7,085.52	7,439.80	7,811.79	8,202.38	4,306.25
经营活动支出	173.74	178.58	183.66	189.00	194.60	200.48	206.66	213.15	219.96	227.11	117.31
支付的各项税费	515.27	-1,349.34	696.50	783.61	875.07	1,093.60	1,316.94	1,422.82	1,534.00	1,650.73	568.98
经营活动现金净流量	4,598.32	6,722.45	4,949.12	5,148.14	5,357.11	5,454.03	5,561.92	5,803.83	6,057.84	6,324.55	3,619.96
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											
自筹资金											
偿还债券本金										15,000.00	
偿还银行借款本金					20,000.00						
支付债券利息	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64	294.32	588.64
支付其他银行借款利息	980.00	980.00	980.00	980.00	490.00						980.00
融资活动现金净流量	-1,568.64	-1,568.64	-1,568.64	-1,568.64	-1,568.64	-21,078.64	-588.64	-588.64	-588.64	-588.64	-15,294.32
四、期初现金	14,378.31	17,407.99	22,561.80	25,942.28	29,521.78	33,310.25	17,685.64	22,658.92	27,874.11	33,343.31	39,079.22
当年现金变动	3,029.68	5,153.81	3,380.48	3,579.50	3,788.47	-15,624.61	4,973.28	5,215.19	5,469.20	5,735.91	-11,674.36

五、期末现金	17,407.99	22,561.80	25,942.28	29,521.78	33,310.25	17,685.64	22,658.92	27,874.11	33,343.31	39,079.22	27,404.87
--------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

（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）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、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，测算得出项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 84,956.07 万元，应还本付息 61,472.80 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额达到 1.38 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	15,000.00	11,772.80	26,772.80	84,956.07
银行借款	20,000.00	14,700.00	34,700.00	
融资合计	35,000.00	26,472.80	61,472.80	
覆盖倍数				1.38

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

西客站片区腊山河西侧 3# 地块（中铁紫荆）保障性租赁住房及配套设施提升项目，立项主体为济南西城投资发展有限公司，该项目规划总建筑面积约 13 万平方米，其中包括租赁型公寓、配套、商业、设备用房等，预计工期为 2020 年至 2024 年。本次拟申请专项债券 10600 万元用于西客站片区腊山河西侧 3# 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。

在此背景下，2019 年，国家加大力度推进我国租赁市场的发展，将集体建设用地建租赁房试点城市扩容至 18 个城市，同时加强市场监管，将住房租赁条例列入立法工作计划。

2019 年底，济南市各部门连续发布《关于培育发展住房租赁市场是点工作的实施意见》及相关配套文件，通过开展三年试点工作，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。

2020 年 4 月，《济南市完善住房保障体系发展政策性租赁住房

试点实施方案》提出：以“双困配租，补贴托底”为原则，实行实物配租和货币补贴并举。为推动建设政策性租赁住房，解决新市民阶段性住房困难，由企业和其他机构投资建设和运营，按照小户型、低租金标准向非户籍常住人口和新落户就业的大学生出租。

济南槐荫区西客站片区为济南市西部城区经济发展的核心区域，随着一系列人才引进政策的实施落地，人口尤其是高技术型人才的聚集，“新市民”对住房问题的需求尤为突出，在此背景下，济南市培育和发展住房租赁市场工作领导小组将西客站片区腊山河西侧3#地块批准列为济南市2020年住房租房试点项目，由济南城市建设集团有限公司二级子公司济南西城投资发展有限公司负责建设开发西客站片区腊山河西侧3#地块。

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、停车位出租等收入，可以覆盖项目融资本息。

4、项目投资合规性

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 2021 年 2 月 7 日取得济南市自然资源和规划局出具的《不动产权证书》（鲁（2021）济南市不动产权第 0031632 号）；

项目于 2021 年 4 月 25 日取得济南市自然资源和规划局出具的《建设用地规划许可证》（地字第 370104202100030 号）；

项目于 2020 年 11 月 23 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《西客站片区腊山河西侧 3#地块项目国有建设用地使用权说明》（（2020）土地说明 11 号）；

项目于 2011 年 12 月 23 日取得济南市规划局出具的《关于市西区投融资管理中心<关于申请腊山河西侧 3#地块规划条件的函>的复函》（济规管函（2011）754 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项目价格。

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 10600 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、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。项目建成运营后可产生较为稳定的租金收入，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

项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 84,956.07 万元，应还本付息 61,472.80 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额达到 1.38 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。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。