

莱芜市张家洼街道办事处码头村“城中村”改造（安置区）专项债券项目实施方案

济南市莱芜区财政局

济南市莱芜区张家洼街道办事处

济南市莱芜区张家洼街道办事处码头村民委员会

2022 年 1 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) 项目建设规模和主要建设内容	2
(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、成本及融资平衡情况	4
(一) 项目预期收益	4
(二) 项目融资成本测算.....	7
(三) 项目收益与融资平衡情况	7
四、事前项目绩效评价报告	9
(一) 项目概况	9
(二) 评估内容	9
(三) 评估结论	12

一、项目基本情况

（一）项目名称

莱芜市张家洼街道办事处码头村“城中村”改造（安置区）项目

（二）项目单位

济南市莱芜区张家洼街道办事处码头村民委员会隶属于济南市莱芜区张家洼街道办事处，是本项目的立项单位。统一社会信用代码54370116ME0522643G，公司住所：莱芜经济开发区张家洼街道办事处码头村，法定代表人：田凤鸣。

（三）项目规划审批

1. 2017年8月9日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省国土资源厅印发《关于公布2018年棚户区改造项目的通知》（鲁建住字【2017】20号），“码头梁坡安置项目”列入2018年棚户区改造项目清单。

2. 2018年3月13日，莱芜市国土资源局开发区分局《关于张家洼街道办事处码头村城中村改造（安置区）项目用地预审意见》；

3. 2018年3月30日，莱芜经济开发区经济发展局出具《关于码头村“城中村”改造(安置区)项目的核准意见》(莱经开经审批[2018]3号)；

4. 2018年3月30日，项目取得莱芜市环境保护局环境影响报告表审批意见（莱环报告表【2018】03301号），同意莱芜经济开发区建设环保局的预审意见；

5. 2018年8月3日，莱芜市规划局就本项目出具《建设项目选

址意见书》（选字第 371207201800002 号）；

6. 2018 年 9 月，莱芜市规划局出具《规划设计方案审定通知书》（规审报字（2018-006 号））；

7. 2018 年 8 月 21 日，取得《建设用地规划许可证》（地字第 371207201800004 号、地字第 371207201800004、地字第 371207201800004）；

8. 2018 年 9 月 14 日，莱芜市国土资源局签发《国有建设用地划拨决定书》，将项目用地划拨给莱芜经济开发区张家洼街道办事处码头村民委员会；

9. 2018 年 9 月 17 日，取得《不动产权证书》（鲁（2021）济南市不动产权第 0026718 号）；

10. 2018 年 9 月 29 日，取得《建设工程规划许可证》（建字第 371207201800007 号）；

11. 2019 年 1 月 11 日，取得《建筑工程施工许可证》（编号：371255201901110101）；

12. 2019 年 4 月 10 日，济南市住房和城乡建设局、济南市发展和改革委员会、济南市财政局、济南市自然资源和规划局发布《关于公布 2019 年第一批棚户区改造计划的通知》（济建发【2019】5 号），“码头梁坡安置项目”列入 2018 年棚户区改造项目清单。

13. 山东至信工程项目管理有限公司编制了《莱芜市张家洼街道办事处码头村“城中村”改造(安置区)项目可行性研究报告》。

（四）项目规模与主要建设内容

莱芜市张家洼街道办事处码头村“城中村”改造（安置区）项目建设地点为张家洼街道办事处码头村（东至西十字村，南至黄梁坡村，西至莲河，北至王梁坡），项目总占地面积 28,808.06 平方米（约 43.21 亩），安置居民 400 户。项目总建筑面积 77,773.56 平方米，住宅面积为 57,824 平方米，商业面积 6,165 平方米，地下面积 13,785 平方米。

（五）项目建设期限

本项目于 2018 年 6 月份开工建设，预计 2022 年 10 月完工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据

1. 国家发改委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格[2002]10 号）；

2. 国家发改委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002] 1980 号）；

3. 国家发改委制定的《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283 号）；

4. 山东省建筑工程综合定额；

5. 山东省安装工程综合定额；

6. 莱芜市材料预算价格；

7. 同类工程造价情况；

8. 现行投资估算的有关规定；

9. 项目规划设计方案。

2. 估算说明

1. 土地费用：项目占地为本村集体土地，暂不考虑土地使用费。
2. 基本预备费按工程费用和工程建设其他费用的 2.65% 计算。
3. 勘察设计费按建筑工程费用的 1.5% 估算。
4. 工程监理费按工程费用的 0.5% 估算。
5. 建设单位管理费用，按工程费用的 1.5% 估算。
6. 开发期税费等各类规费，安置项目根据相关政策进行减免。

3. 根据立项批复及本项目资金筹措方案，估算总投资 28,498.00 万元，明细如下：

项目总投资估算表（单位：万元）

序号	费用类别	金额
一	工程费用	23,506.28
二	工程建设其他费用	2,713.06
三	基本预备费	780.66
四	建设期利息	1,498.00
估算合计		28,498.00

（二）资金筹措方案

莱芜市张家洼街道办事处码头村“城中村”改造（安置区）项目总投资额 28,498.00 万元，其中，项目资本金 14,998.00 万元，占总投资的比例为 52.63%，其余部分以发行政府专项债券方式筹集 13,500.00 万元，前期发债 11,000.00 万元，本次发行 2,500.00 万元。

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

参照项目腾空地（东至西十字，南至山财大街，西至莲河，北至永兴路）周边已出让的地块（莱芜区长勺北路以东，北王善村以南）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350.00万元。

土地价格增长率按照济南市近三年GDP平均增速(6.43%)计算，再分别考虑100%、90%、80%的概率进行测算。具体测算如下：

(1) 土地价格增长率为近三年GDP平均增速的100%，即6.43%

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
莱芜市张家洼街道办事处码头村“城中村”改造（安置区）项目	350.00	372.51	396.46	421.95	449.08	477.96	508.69	541.40	576.21

(2) 土地价格增长率为近三年GDP平均增速的90%，即5.79%

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
莱芜市张家洼街道办事处码头村“城中村”改造（安置区）项目	350.00	370.25	391.68	414.35	438.33	463.70	490.53	518.92	548.95

(3) 土地价格增长率为近三年GDP平均增速的80%，即5.14%

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
莱芜市张家洼街道办事处码头村“城中村”改造（安置区）项目	350.00	368.00	386.93	406.83	427.76	449.76	472.90	497.23	522.81

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2023年、2027年分两次土地挂牌交易，每次交易30亩，项目涉及的土地全部于一年内出售完毕。根据对预测资料的审核，分别以济南市近三年平均GDP增速（6.43%）的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第7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，莱芜市张家洼街道办事处码头村“城中村”改造（安置区）项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：万元

项目	接近三年平均 GDP 增速的 100%	接近三年平均 GDP 增速的 90%	接近三年平均 GDP 增速的 80%
莱芜市张家洼街道办事处码头村“城中村”改造（安置区）项目	25,759.46	25,105.67	24,467.84

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	27,154.80
1	可出让土地面积	亩	60.00
2	预计土地单价	万元/亩	452.58
二	扣减项目合计	万元	1,395.34
1	农业土地开发资金	万元	37.60
2	国有土地收益基金	万元	1,357.74
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	25,759.46

(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	26,466.60
1	可出让土地面积	亩	60.00
2	预计土地单价	万元/亩	441.11
二	扣减项目合计	万元	1,360.93
1	农业土地开发资金	万元	37.60
2	国有土地收益基金	万元	1,323.33
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	25,105.67

(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	25,795.20
1	可出让土地面积	亩	60
2	预计土地单价	万元/亩	429.92
二	扣减项目合计	万元	1,327.36

序号	项目	单位	金额
1	农业土地开发资金	万元	37.60
2	国有土地收益基金	万元	1,289.76
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	24,467.84

(二) 融资成本测算

1、专项债券应付本息

根据发行计划,该项目拟发行专项债券13,500.00万元,本项目已于2018年8月发行专项债券9,000.00万元,票面利率3.80%,期限5年;2020年发行2,000.00万元,票面利率3.25%,期限7年。假设本次债券票面利率为3.50%,期限7年,在债券存续期按年支付利息,债券到期一次偿还本金,各年利息共计2,777.50万元,本息合计16,277.50万元,专项债券应付本息情况如下:

前期专项债券融资还本付息测算表(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
2018 年度		9,000.00		9,000.00	3.80%	
2019 年度	9,000.00			9,000.00	3.80%	342.00
2020 年度	9,000.00			9,000.00	3.80%	342.00
2021 年度	9,000.00			9,000.00	3.80%	342.00
2022 年度	9,000.00			9,000.00	3.80%	342.00
2023 年度	9,000.00		9,000.00		3.80%	342.00
合计		9,000.00	9,000.00			1,710.00

上次专项债券融资还本付息测算表(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
----	--------	------	------	--------	------	------

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
2020 年度		2,000.00		2,000.00	3.25%	
2021 年度	2,000.00			2,000.00	3.25%	65.00
2022 年度	2,000.00			2,000.00	3.25%	65.00
2023 年度	2,000.00			2,000.00	3.25%	65.00
2024 年度	2,000.00			2,000.00	3.25%	65.00
2025 年度	2,000.00			2,000.00	3.25%	65.00
2026 年度	2,000.00			2,000.00	3.25%	65.00
2027 年度	2,000.00		2,000.00		3.25%	65.00
合计		2,000.00	2,000.00			455.00

本次专项债券融资还本付息测算表（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
2022 年度		2,500.00		2,500.00	3.50%	
2023 年度	2,500.00			2,500.00	3.50%	87.50
2024 年度	2,500.00			2,500.00	3.50%	87.50
2025 年度	2,500.00			2,500.00	3.50%	87.50
2026 年度	2,500.00			2,500.00	3.50%	87.50
2027 年度	2,500.00			2,500.00	3.50%	87.50
2028 年度	2,500.00			2,500.00	3.50%	87.50
2029 年度	2,500.00		2,500.00		3.50%	87.50
合计		2,500.00	2,500.00			612.50

（三）项目收益与融资平衡情况

1. 莱芜市张家洼街道办事处码头村“城中村”改造（安置区）

项目接近三年GDP目标增速6.43%的100%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：

金额单位：万元

年度	借贷本息支付	项目收益
----	--------	------

	本金	利息	本息合计	
2018 年度				25,759.46
2019 年度		342.00	342.00	
2020 年度		342.00	342.00	
2021 年度		407.00	407.00	
2022 年度		407.00	407.00	
2023 年度	9,000.00	494.50	9,494.50	
2024 年度		152.50	152.50	
2025 年度		152.50	152.50	
2026 年度		152.50	152.50	
2027 年度	2,000.00	152.50	2,152.50	
2028 年度		87.50	87.50	
2029 年度	2,500.00	87.50	2,587.50	
合计	13,500.00	2,777.50	16,277.50	
本息覆盖 倍数				1.58

2. 莱芜市张家洼街道办事处码头村“城中村”改造（安置区）项目接近三年 GDP 目标增速 6.43%的 90%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：

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2018 年度				25,105.67
2019 年度		342.00	342.00	
2020 年度		342.00	342.00	
2021 年度		407.00	407.00	
2022 年度		407.00	407.00	
2023 年度	9,000.00	494.50	9,494.50	
2024 年度		152.50	152.50	
2025 年度		152.50	152.50	
2026 年度		152.50	152.50	
2027 年度	2,000.00	152.50	2,152.50	
2028 年度		87.50	87.50	

2029 年度	2,500.00	87.50	2,587.50	
合计	13,500.00	2,777.50	16,277.50	
本息覆盖 倍数				1.54

3. 莱芜市张家洼街道办事处码头村“城中村”改造（安置区）项目接近三年 GDP 目标增速 6.43%的 80%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：

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2018 年度				24,467.84
2019 年度		342.00	342.00	
2020 年度		342.00	342.00	
2021 年度		407.00	407.00	
2022 年度		407.00	407.00	
2023 年度	9,000.00	494.50	9,494.50	
2024 年度		152.50	152.50	
2025 年度		152.50	152.50	
2026 年度		152.50	152.50	
2027 年度	2,000.00	152.50	2,152.50	
2028 年度		87.50	87.50	
2029 年度	2,500.00	87.50	2,587.50	
合计	13,500.00	2,777.50	16,277.50	
本息覆盖 倍数				1.50

四、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

莱芜市张家洼街道办事处码头村“城中村”改造（安置区）项目实施单位为济南市莱芜区张家洼街道办事处码头村村民委员会，本项目已于2018年8月发行专项债券9,000.00万元，票面利率3.80%，

期限 5 年；2020 年发行 2,000.00 万元，票面利率 3.25%，期限 7 年，本次拟申请专项债券 2,500.00 万元用于莱芜市张家洼街道办事处码头村“城中村”改造（安置区）项目建设，票面利率 3.50%，年限为 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

“城中村”具有农村和城市双重特征，是城市化进程中的历史产物。随着城市化进程的加快，城市人口数量的增加，城市人均建设用地将越来越紧张。对原有的城中村进行改造开发，不仅能够推动城市保障性安居工程建设，改善城市中低收入家庭的住房条件，还可以使用好部分城市存量建设用地，这也将为提高城市住房的有效供给、促进房地产业的健康发展产生积极的作用。

2、项目实施的公益性

实施莱芜市张家洼街道办事处码头村“城中村”改造（安置区）项目，将各棚户区居民迁入设施配套完善的安置区内，使乡镇整建制城镇化，引导人口向城镇集中，对于加快产业聚集，促进广大农民思想观念、文明素质、居住方式、生活方式、生活质量的根本性转变具有重要的意义。

3、项目实施的收益性

莱芜市张家洼街道办事处码头村“城中村”改造（安置区）项目建成后预计可腾空土地60亩，用于偿还本次融资本息。经测算，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6.43%的100%、90%、80%比例计算时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够

合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

4、项目投资合规性

莱芜市张家洼街道办事处码头村“城中村”改造（安置区）项目已由山东至信工程项目管理有限公司编制项目申请报告并经济南市莱芜区发展和改革局核准通过。

5、项目成熟度

莱芜市张家洼街道办事处码头村“城中村”改造（安置区）项目手续完善成熟，由莱芜市规划局、环境保护局及国土资源局审批通过，取得建设规划、环评、建设施工许可等手续。

6、项目资金来源和到位可行性

莱芜市张家洼街道办事处码头村“城中村”改造（安置区）项目总投资额 28,498.00 万元，其中，项目资本金 14,998.00 万元，占总投资的比例为 52.63%，其余部分以发行政府专项债券方式筹集 13,500.00 万元，已发行债券 11,000.00 万元，本次发行 2,500.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

莱芜市张家洼街道办事处码头村“城中村”改造（安置区）项目参照腾空地周边已出让地块信息确定土地单价，按照土地出让政策规定，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，用于平衡债务融资本息。

8、债券资金需求合理性

莱芜市张家洼街道办事处码头村“城中村”改造（安置区）项目于2018年6月份开工，计划2022年10月完工。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。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

①工期拖延风险

项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等也会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

②社会稳定风险

征地拆迁补偿等社会风险主要存在于以下几方面：利益相关者的接受程度；补偿金额足额到位问题；是否存在违规占用、拆迁现象；临时占地的恢复问题；安置房源的数量和质量等。

风险控制措施：设计过程中设计单位详细调查沿线居民及企业拆迁数量；成立征地拆迁补偿机构；增加拆迁工作的透明度，倡导文明拆迁；加强监督管理，加强资金管理；确定合理的补偿标准，确定合理的土地、房屋征收补偿程序和方案，补偿资金及时到位；坚决杜绝出现强征强拆情况，加强与基层村组织的沟通交流。

10、绩效目标合理性

莱芜市张家洼街道办事处码头村“城中村”改造（安置区）项

目计划安置居民 400 户，总投资 28,498.00 万元。项目完工后可进行大规模的植被绿化，能够改善当地的生态环境，具有良好的生态效益。预计腾空城市建设用地 60 亩。

（三）评估结论

莱芜市张家洼街道办事处码头村“城中村”改造（安置区）项目接近三年平均 GDP 增速的 80%收益 24,467.84 万元，项目债券本息合计 16,277.50 万元，本息覆盖倍数为 1.50，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。