

盛福片区姜家车场落地区地块租赁住房项目专项债券
项目实施方案

济南历盛置业有限公司



2022 年 06 月

济南市历下区财政局



前 言

《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》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。各地应结合住房供需状况、需求人群分布等因素，合理确定租赁住房建设规模，并在年度住房建设计划和住房用地供应计划中予以安排，引导土地、资金等资源合理配置，有序开展租赁住房建设。

《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）提出，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。同时，济南市陆续出台了《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、保障承租人的相关权益。

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	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	4
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	5
(一) 项目收入预测	5
(二) 项目成本预测	6
(三) 项目运营损益表	11
(四) 项目资金测算平衡表	13
(五) 总体评价	15
四、专项债券使用与项目收入缴库安排	15
五、项目风险与社会效益分析	16
(一) 项目风险分析	16
(二) 社会效益	17
六、事前项目绩效评价	18

一、项目基本情况

（一）项目名称

盛福片区姜家车场落地区地块租赁住房项目

（二）项目单位

项目单位为：济南历盛置业有限公司，法定代表人陈华斌，统一社会信用代码：91370102MA3WE96004，注册资金：30000万元人民币，单位注册地址：济南市历下区经十路13777号中润世纪城5号楼102。为济南历下控股集团有限公司三级子公司。经营范围为许可项目：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、2021年04月，山东城策工程咨询有限公司出具《盛福片区姜家车场落地区地块租赁住房项目可行性研究报告》；

2、2021年3月19日，本项目在山东省建设项目在线审批监管平台进行备案，项目代码：2103-370102-04-01-476381；

3、2021年10月08日，济南市自然资源和规划局颁发的建设用地规划许可证，批准用地文号为济政土字{2021}46号，取得建设用地规划许可手续，（证书编号：地字第370102202100369号）；

4、2021年11月04日，济南市自然资源和规划局颁发的不动产权证书（证书编号：鲁（2021）济南市不动产权第0281930号）；

5、2021年12月17日，济南市自然资源和规划局颁发的建设工程规划许可证，（证书编号：建字第370102202100752号）；

6、2021年12月29日，济南市历下区住房和城乡建设局颁发建筑工程施工许可证，项目建筑工程符合施工条件，准予本项目施工，（证书编号：370102202112290201）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目主要建设内容为：项目位于盛福片区黄台南路以南、杨柳路以北、新宇北路以东、开源路以西，规划建设用地面积 38,199 m². 总建筑面积 160,435.8 m²，地上总建筑面积 103,137.3 m²，地下总建筑面积 57,298.5 m²。

（五）项目建设期限

该项目 2021 年 9 月份开始前期准备工作，2022 年 5 月份开工建设，预计 2024 年 3 月竣工验收。

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）国家和山东省的经济和社会发展规划；
- （2）国家和山东省有关的法律、法规和政策；
- （3）现行的有关技术规范、标准和定额；
- （4）国家发改委关于项目可行性研究报告内容和深度的规定要求；
- （5）国家计委《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
- （6）建设部《房地产开发项目经济评价方法》；
- （7）《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）；
- （8）《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》（济政办发〔2019〕67号）；
- （9）《济南市租房租赁市场发展试点专项资金管理办法》（济财综〔2020〕1号）；
- （10）《济南市国有建设用地租赁住房建设和运营管理办法（试行）》（济政办发〔2020〕11号）；
- （11）项目承办方提供的有关基础资料、数据；
- （12）项目《可行性研究报告》；
- （13）其他有关资料。

2. 估算总额

本项目工程估算总额为 122,613.49 万元，其中静态总投资金额为 117,499.29 万元，建设期投资构成如下：

表 1：项目总投资估算表（单位：万元）

序号	费用类别	金额
一	土地费用	29,811.74
二	前期工程费	1,898.51
三	基础设施建设费用	7,715.61
四	建筑安装工程费用	65,560.44
五	公共配套设施费用	1,781.88
六	管理费用	1,539.13
七	开发期费用	4,283.11
八	其他费用	1,270.30
九	不可预见费	3,638.57
十	建设期利息	5,114.20
估算合计		122,613.49

（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）拟发行政府专项债券

（3）其他资金。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，根据国家相关规定，本项目初步确定项目资金来源如下：

（1）该项目资本金 37,613.49 万元，占项目总投资的 30.68%，由项目单位自筹解决。

（2）拟发行 20 年期政府专项债券 14,600.00 万元，占总投资的 11.90%，每半年付息，测算利率 4.20%。

(3) 其他资金：70,400.00 万元，占总投资的 57.42%。（注：由项目单位自筹或后续申请专项债券资金解决，预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。）

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目收入预测

根据可行性研究报告数据，本项目预期产生的现金流入主要来源于租赁住房收入、商业配套租赁收入、车位出租收入、物业管理费收入和其他收入。

1、租赁住房收入：项目可出租建筑面积租赁住房 94970 m²，租赁住房出租价格均按 1.5 元/天·平米，出租价格每 3 年上涨一次，涨幅为 10%，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。

2、商业配套租赁收入：项目可出租地上配套商业 4450 m²，地下配套商业 560 m²，车位 1050 个，地上商业出租价格按 5 元/天·平米，地下商业出租价格按 0.5 元/天·平米，出租价格每 3 年上涨一次，涨幅为 10%，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。

3、车位出租收入：项目可出租车位 1050 个，车位出租价格按 600 元/月·个核算，出租价格每 3 年上涨一次，涨幅为 10%，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。

4、物业管理费收入：可出租租赁住房 94970 m²，物业管理费按照 3 元/月·平米核算，年物业管理费收入为 341.89 万元，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。

5、其他收入：小区内提供自动售货机、广告、咨询、代办业务等多样化服务，年其他经营性收入约 5000 万元。取其中的 70%用于本次专项债券融资平衡。

运营期各年度收入预测见下表：

表 2：年度收入预测表（单位：万元）

年份	租赁住房收入	商业配套租赁收入	车位出租收入	物业收入	其他收入	合计
2024 年	2,729.79	431.73	396.90	179.49	2,625.00	6,362.92
2025 年	4,159.69	657.88	604.80	273.51	3,500.00	9,195.88
2026 年	4,679.65	740.11	680.40	307.70	3,500.00	9,907.86
2027 年	5,147.61	814.12	748.44	307.70	3,500.00	10,517.88
2028 年	5,147.61	814.12	748.44	307.70	3,500.00	10,517.88
2029 年	5,147.61	814.12	748.44	307.70	3,500.00	10,517.88
2030 年	5,662.42	895.53	823.28	307.70	3,500.00	11,188.94
2031 年	5,662.42	895.53	823.28	307.70	3,500.00	11,188.94
2032 年	5,662.42	895.53	823.28	307.70	3,500.00	11,188.94
2033 年	6,228.67	985.09	905.61	307.70	3,500.00	11,927.08
2034 年	6,228.67	985.09	905.61	307.70	3,500.00	11,927.08
2035 年	6,228.67	985.09	905.61	307.70	3,500.00	11,927.08
2036 年	6,851.52	1,083.60	996.17	307.70	3,500.00	12,738.99
2037 年	6,851.52	1,083.60	996.17	307.70	3,500.00	12,738.99
2038 年	6,851.52	1,083.60	996.17	307.70	3,500.00	12,738.99
2039 年	7,536.67	1,191.96	1,095.80	307.70	3,500.00	13,632.12
2040 年	7,536.67	1,191.96	1,095.80	307.70	3,500.00	13,632.12
2041 年	7,536.67	1,191.96	1,095.80	307.70	3,500.00	13,632.12
2042 年	4,145.18	655.58	602.69	153.85	1,750.00	7,307.30
合计	109,994.96	17,396.20	15,992.70	5,530.10	63,875.00	212,788.97

（二）项目成本预测

项目成本主要包括运营成本、折旧与摊销费用、相关税费以及利息支出等。

1. 运营成本

根据《可行性研究报告》项目运营成本主要包括工资福利费、维

修费、保险费。

(1) 工资福利费：本项目新增劳动定员10人，其中财务1人，出租专员2人（含管理人员1人），人员工资福利均按7000元/月·人；物业服务人员7人，人员工资福利均按6000元/月·人，每3年递增10%考虑。

(2) 维修费：维修费按折旧费1%计取。

(3) 保险费：保险费按固定资产净值的0.1%计取。

表3：运营成本预测表（单位：万元）

年份	工资及福利费	维修费	保险费	合计
2024 年	56.70	24.49	90.35	171.54
2025 年	75.60	32.05	87.09	195.34
2026 年	75.60	32.65	83.82	192.07
2027 年	83.16	32.65	80.56	196.37
2028 年	83.16	32.65	77.29	193.10
2029 年	83.16	32.65	74.03	189.84
2030 年	91.45	32.65	70.76	194.86
2031 年	91.45	32.65	67.50	191.60
2032 年	91.45	32.65	64.23	188.33
2033 年	100.60	32.65	60.97	194.22
2034 年	100.60	32.65	57.70	190.95
2035 年	100.60	32.65	54.44	187.69
2036 年	110.68	32.65	51.17	194.50
2037 年	110.68	32.65	47.90	191.23
2038 年	110.68	32.65	44.64	187.97
2039 年	121.72	32.65	41.37	195.74
2040 年	121.72	32.65	38.11	192.48
2041 年	121.72	32.65	34.84	189.21
2042 年	66.95	16.33	33.21	116.49
合计	1,797.68	595.87	1,159.98	3,553.52

2. 折旧与摊销费用

采用年限平均法折旧，折旧年限为 27 年，净残值率为 5%。

3. 相关税费

（1）增值税及附加税

根据财政部税务总局住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）中“住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税”，本项目增值税按照租金收入的1.5%计取，城市维护建设税按增值税的7%计取，教育费附加按增值税的3%计取，地方教育附加按增值税的2%计取。

（2）房产税及印花税

房产税以房产出租租金收入为计税依据，根据财政部税务总局住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）中“对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税”，本项目房产税税率为租金收入的4%；印花税税率按租金收入的1‰贴花。

（3）企业所得税

企业所得税税率25%。

4. 利息支出

本次拟发行地方政府专项债券 14,600.00 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。其他资金 70,400.00 万元，出于风险谨慎原则考虑，拟其他资金

融资成本暂按照 4.90%进行测算，按季付息，按照还款计划偿还本金，
测算如下：

表 4：本次拟发行专项债券还本付息测算表（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	-	14,600.00		14,600.00	4.20%	306.60	306.60
2023 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2024 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2025 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2026 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2027 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2028 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2029 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2030 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2031 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2032 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2033 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2034 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2035 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2036 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2037 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2038 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2039 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2040 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2041 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2042 年	14,600.00		14,600.00	-	4.20%	306.60	14,906.60
合计	-	14,600.00	14,600.00			12,264.00	26,864.00

表 5：拟其他资金还本付息测算表（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	-	50,400.00		50,400.00	4.90%	1,234.80	1,234.80
2023 年	50,400.00	20,000.00		70,400.00	4.90%	2,959.60	2,959.60
2024 年	70,400.00			70,400.00	4.90%	3,449.60	3,449.60
2025 年	70,400.00			70,400.00	4.90%	3,449.60	3,449.60
2026 年	70,400.00		7,000.00	63,400.00	4.90%	3,278.10	10,278.10
2027 年	63,400.00		6,000.00	57,400.00	4.90%	2,959.60	8,959.60
2028 年	57,400.00		6,000.00	51,400.00	4.90%	2,665.60	8,665.60
2029 年	51,400.00		7,000.00	44,400.00	4.90%	2,347.10	9,347.10
2030 年	44,400.00		6,000.00	38,400.00	4.90%	2,028.60	8,028.60
2031 年	38,400.00		6,000.00	32,400.00	4.90%	1,734.60	7,734.60
2032 年	32,400.00		7,000.00	25,400.00	4.90%	1,416.10	8,416.10
2033 年	25,400.00		6,000.00	19,400.00	4.90%	1,097.60	7,097.60
2034 年	19,400.00		6,000.00	13,400.00	4.90%	803.60	6,803.60
2035 年	13,400.00		5,000.00	8,400.00	4.90%	534.10	5,534.10
2036 年	8,400.00		5,000.00	3,400.00	4.90%	289.10	5,289.10
2037 年	3,400.00		3,400.00	-	4.90%	83.30	3,483.30
合计		70,400.00	70,400.00			30,331.00	100,731.00

(三) 项目运营损益表

表 6：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	2034 年
一、收入/成本/税金											
营业收入	5,910.36	8,534.57	9,188.65	9,748.30	9,748.30	9,748.30	10,363.95	10,363.95	10,363.95	11,041.14	11,041.14
营业成本	158.33	181.56	178.67	183.34	180.45	177.56	182.96	180.07	177.18	183.45	180.55
税金及附加	393.65	575.96	642.26	701.93	701.93	701.93	767.57	767.57	767.57	856.42	944.83
息税折旧及摊销前利 润	5,358.38	7,777.05	8,367.72	8,863.03	8,865.92	8,868.81	9,413.42	9,416.31	9,419.20	10,001.27	9,915.76
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	2,448.94	3,265.25	3,265.25	3,265.25	3,265.25	3,265.25	3,265.25	3,265.25	3,265.25	3,265.25	3,265.25
息税前利润	2,909.44	4,511.81	5,102.48	5,597.79	5,600.67	5,603.57	6,148.17	6,151.07	6,153.95	6,736.03	6,650.51
三、财务费用											
利息支出	4,062.80	4,062.80	3,891.30	3,572.80	3,278.80	2,960.30	2,641.80	2,347.80	2,029.30	1,710.80	1,416.80
总财务费用	4,062.80	4,062.80	3,891.30	3,572.80	3,278.80	2,960.30	2,641.80	2,347.80	2,029.30	1,710.80	1,416.80
税前利润	-1,153.36	449.01	1,211.18	2,024.99	2,321.87	2,643.27	3,506.37	3,803.27	4,124.65	5,025.23	5,233.71
四、所得税											
所得税费用	0.00	112.25	302.79	506.25	580.47	660.82	876.59	950.82	1,031.16	1,256.31	1,308.43
五、净利润	-1,153.36	336.75	908.38	1,518.74	1,741.40	1,982.45	2,629.78	2,852.45	3,093.49	3,768.92	3,925.28

(续) 表 6: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	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	11,041.14	11,786.02	11,786.02	11,786.02	12,605.40	12,605.40	12,605.40	6,753.38	197,021.37
营业成本	177.67	184.85	181.96	179.07	187.22	184.34	181.44	110.79	3,351.45
税金及附加	944.88	1,032.37	1,032.42	1,032.46	1,128.72	1,128.77	1,128.81	639.89	15,889.90
息税折旧及摊销前利润	9,918.60	10,568.80	10,571.64	10,574.49	11,289.46	11,292.30	11,295.15	6,002.70	177,780.02
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	3,265.25	3,265.25	3,265.25	3,265.25	3,265.25	3,265.25	3,265.25	1,632.62	59,590.75
息税前利润	6,653.35	7,303.55	7,306.39	7,309.24	8,024.21	8,027.05	8,029.90	4,370.08	118,189.27
三、财务费用									
利息支出	1,147.30	902.30	696.50	613.20	613.20	613.20	613.20	306.60	37,480.80
总财务费用	1,147.30	902.30	696.50	613.20	613.20	613.20	613.20	306.60	37,480.80
税前利润	5,506.05	6,401.29	6,609.89	6,696.04	7,411.01	7,413.85	7,416.70	4,063.48	80,708.47
四、所得税									
所得税费用	1,376.51	1,600.31	1,652.47	1,674.01	1,852.75	1,853.46	1,854.18	1,015.87	20,465.46
五、净利润	4,129.54	4,800.94	4,957.42	5,022.03	5,558.26	5,560.39	5,562.53	3,047.61	60,243.01

(四) 项目资金测算平衡表

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	合计	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	212,788.97		-	-	6,362.92	9,195.88	9,307.86	10,517.88	10,517.88	10,517.88	11,188.94
经营活动支出	3,553.52		-	-	171.54	195.34	192.07	196.37	193.10	189.84	194.86
支付的各项税费	44,680.62		-	-	393.65	688.21	945.05	1,208.17	1,282.39	1,362.74	1,644.16
经营活动现金净流量	164,554.82		-	-	5,797.73	8,312.33	8,770.74	9,113.34	9,042.38	8,965.30	9,349.92
二、投资活动产生的现金											
建设投资支出	117,499.29	19,931.01	64,349.92	26,574.68	6,643.68		-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-117,499.29	-19,931.01	-64,349.92	-26,574.68	-6,643.68						
三、融资活动产生的现金											
资本金流入	37,613.49	19,931.01	891.32	10,147.48	6,643.68		-	-	-	-	-
债券融资款	14,600.00		14,600.00				-	-	-	-	-
其他融资	70,400.00		50,400.00	20,000.00			-	-	-	-	-
偿还债券本金	14,600.00										
偿还其他融资本金	70,400.00						7,000.00	6,000.00	6,000.00	7,000.00	6,000.00
支付债券利息	12,264.00		306.60	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20
支付其他融资利息	30,331.00		1,234.80	2,959.60	3,449.60	3,449.60	3,278.10	2,959.60	2,665.60	2,347.10	2,028.60
融资活动现金净流量	-4,981.51	19,931.01	64,349.92	26,574.68	2,580.87	-4,062.80	-10,391.30	-9,572.80	-9,278.80	-9,960.30	-8,641.80
四、期初现金		-	-	-	-	1,734.93	5,984.46	3,863.90	3,404.44	3,168.02	2,173.01
当年现金变动		-	-	-	1,734.93	4,249.53	-2,120.56	-459.46	-236.42	-995.00	708.12
五、期末现金	42,074.02	-	-	-	1,734.93	5,984.46	3,863.90	3,404.44	3,168.02	2,173.01	2,881.13

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	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												
经营活动收入	11,188.94	11,188.94	11,927.08	11,927.08	11,927.08	12,738.99	12,738.99	12,738.99	13,632.12	13,632.12	13,632.12	7,307.30
经营活动支出	191.60	188.33	194.22	190.95	187.69	194.50	191.23	187.97	195.74	192.48	189.21	116.49
支付的各项税费	1,718.38	1,798.73	2,251.49	3,128.80	3,197.31	3,576.01	3,628.59	3,650.54	3,999.67	4,000.81	4,001.94	2,203.98
经营活动现金净流量	9,278.96	9,201.88	9,481.37	8,607.33	8,542.08	8,968.48	8,919.16	8,900.48	9,436.71	9,438.84	9,440.98	4,986.83
二、投资活动产生的现												
建设投资支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量												
三、融资活动产生的现												
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金												14,600.00
偿还其他融资本金	6,000.00	7,000.00	6,000.00	6,000.00	5,000.00	5,000.00	3,400.00					
支付债券利息	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	306.60
支付其他融资利息	1,734.60	1,416.10	1,097.60	803.60	534.10	289.10	83.30		-	-	-	-
融资活动现金净流量	-8,347.80	-9,029.30	-7,710.80	-7,416.80	-6,147.30	-5,902.30	-4,096.50	-613.20	-613.20	-613.20	-613.20	-14,906.60
四、期初现金	2,881.13	3,812.29	3,984.86	5,755.43	6,945.96	9,340.75	12,406.93	17,229.59	25,516.87	34,340.38	43,166.02	51,993.79
当年现金变动	931.16	172.58	1,770.57	1,190.53	2,394.78	3,066.18	4,822.66	8,287.28	8,823.51	8,825.64	8,827.78	-9,919.77
五、期末现金	3,812.29	3,984.86	5,755.43	6,945.96	9,340.75	12,406.93	17,229.59	25,516.87	34,340.38	43,166.02	51,993.79	42,074.02

（五）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，以本次发行专项债券 14,600.00 万元为基础，本项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为 164,554.82 万元，融资本息合计为 127,595.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.29 倍，最终在 2042 年到期偿还专项债券本息后，仍有 42,074.02 万元现金结余，能够满足偿债资金充足性的要求。期间不存在资金缺口，资金稳定性可以得到保证。

表 8：现金流覆盖债券还本付息情况表（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	14,600.00	12,264.00	26,864.00	164,554.82
其他资金融资	70,400.00	30,331.00	100,731.00	
合计	85,000.00	42,595.00	127,595.00	
本息覆盖倍数				1.29

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》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、项目风险与社会效益分析

（一）项目风险分析

本项目主要风险如下：

1、项目建设过程中手续办理繁琐，有不能按时完成的可能。

2、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。

3、项目投资风险

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、自然条件风险

自然条件风险和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。

5、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。

风险应对：

针对以上风险，应将积极采取以下措施，将风险降低到最小程度：

1、保持与政府有关部门的沟通、协调，争取尽早完成建设手续。

2、施工扰民风险对策：为保证让施工现场周围的单位、居民有一个良好的工作、学习和生活环境，在施工过程中将严格执行以下不扰民施工措施

3、项目投资风险对策：为了保证项目投资工程顺利进行，一定要周密论证、科学计划、系统安排融资方式。

4、自然条件风险对策：规避自然条件风险的主要策略有搞好水文地质勘探工作、搞好项目建设的招标工作、做出工程施工进度的详细计划、购买工程保险进行风险转移等。

5、外部环境风险对策：本项目所在位置交通便利，市政配套设施完善。但仍要注意和周围人文环境以及市政府规划的衔接，避免形成矛盾，规避不必要的损失。

（二）社会效益

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》指出：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”战略定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，扩大租赁住房建设和供应规模，满足多层次住房租赁需求，完善住房租赁市场体系，促进住房租赁市场健康发展，实现人人有房住、租房有人住，更好地支撑“大强美富通”现代化国际大都市建设。

该工程按照交通便利、环境优雅、居住舒适、配套齐全的要求，合理布置建设格局，该工程的建设能改善盛福片区区域环境，满足居民多层次住房租赁需求，促进完善济南市住房租赁市场体系，更好地支撑济南市“大强美富通”现代化国际大都市建设。

综上所述，该项目的建设不仅能改善城市面貌、满足居民多层次住房租赁需求，而且对济南市的经济发展也产生积极的促进作用。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

盛福片区姜家车场落地区地块租赁住房项目的主管部门和实施单位均为济南历盛置业有限公司。本次拟申请专项债券 14,600.00 万元用于本项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

《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）提出，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。

同时，济南市陆续出台了《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、保障承租人的相关权益。

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。因此，该项目的实施符合国家、山东省和济南市相关发展规划。

2、项目实施的公益性

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》指出：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”战略定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，扩大租赁住房建设和供应规模，满足多层次住房租赁需求，完善住房租赁市场体系，促进住房租赁市场健康发展，实现人人有房住、房房有人住，更好地支撑“大强美富通”现代化国际大都市建设。

该工程按照交通便利、环境优雅、居住舒适、配套齐全的要求，合理布置建设格局，该工程的建设能改善盛福片区区域环境，满足居民多层次住房租赁需求，促进完善济南市住房租赁市场体系，更好地支撑济南市“大强美富通”现代化国际大都市建设。

综上所述，该项目的建设不仅能改善城市面貌、满足居民多层次住房租赁需求，而且对济南市的经济发展也产生积极的促进作用。

3、项目实施的收益性

本项目实施后，将以项目产生的租赁住房收入、商业配套租赁收入、车位出租收入、物业管理费收入和其他收入为收入来源。

本项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为164,554.82万元，融资本息合计为127,595.00万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.29倍。

4、项目投资建设合规性

2021年04月，山东城策工程咨询有限公司出具《盛福片区姜家车场落地区地块租赁住房项目可行性研究报告》；

2021年3月19日，本项目在山东省建设项目在线审批监管平台进行备案，项目代码：2103-370102-04-01-476381；

2021年10月08日，济南市自然资源和规划局颁发的建设用地规划许可证，批准用地文号为济政土字{2021}46号，取得建设用地规划许可手续，（证书编号：地字第370102202100369号）；

2021年11月04日，济南市自然资源和规划局颁发的不动产权证书（证书编号：鲁（2021）济南市不动产权第0281930号）；

2021年12月17日，济南市自然资源和规划局颁发的建设工程规划许可证，（证书编号：建字第370102202100752号）；

2021年12月29日，济南市历下区住房和城乡建设局颁发建筑工程施工许可证，项目建筑工程符合施工条件，准予本项目施工，（证书编号：370102202112290201）。

5、项目成熟度

该项目目前已形成成熟规划设计，项目建设规模合理，平面布局能满足居民日常生活的功能要求，建设项目与周围环境相协调，建设方案切实可行，投资规模合理，综合考虑多方面的因素，本项目的建设实施是必要的，也是可行的。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源如下：

（1）该项目资本金 37,613.49 万元，占项目总投资的 30.68%，由项目单位自筹解决。

（2）拟发行 20 年期政府专项债券 14,600.00 万元，每半年付

息，测算利率 4.20%。

(3) 其他资金：70,400.00 万元，占总投资的 57.42%。（注：由项目单位自筹或后续申请专项债券资金解决，预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。）

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据可行性研究报告数据，本项目预期产生的现金流入主要来源于租赁住房收入、商业配套租赁收入、车位出租收入、物业管理费收入和其他收入。项目总成本费用主要包括经营活动支出、折旧费、相关税费、利息支出等。收入部分主要参考可行性研究报告，成本部分根据项目建设、运营及管理规模等综合确定。

8、债券资金需求合理性

本项目建设资金需求 122,613.49 万元，其中预计申请专项债券资金 14,600.00 万元，其他资金 70,400.00 万元，剩余资金由项目单位自筹解决。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

(1) 项目未能及时交付的风险

本项目投资时间较长，审批环节较为复杂，因此当项目未能及时交付，会导致收益区间变窄，进而导致前期无法按时偿还债务利息。

(2) 未能及时偿付利息的风险

本项目运营期间，收益来自于租赁住房收入、商业配套租赁收入、车位出租收入、物业管理费收入和其他收入，但项目总融资金额较大，利息较高，可能会出现到期无法偿还利息的风险。

(3) 到期无法偿还本金的风险

本项目跨越年限较长，对于 5 年以上的数据预测值可能与实际偏差较大，可能会出现债务到期无法偿还本金的风险。

(4) 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，适当开拓其他收入来源。

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，对福盛片区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。

项目的建设及运营带动了建筑、物业管理、社区服务、信息咨询等行业快速发展，为劳动就业提供了大量的机会，不仅吸收了大量城镇劳动力，而且吸收了部分农业和工业转移的劳动力，减轻社会就业压力，就业效果显著。同时繁荣了商业服务业，促进了第三产业的发展。

该项目本着既满足城镇居民住房需求，又要合理利用土地资源，保护生态环境，为人们的生产生活创造必要的空间发展条件的原则，合理利用土地资源，避免浪费，重视对自然资源的使用和保护，维护生态平衡。在开发建设的过程中做好生态环境的保护和建设，塑

造环境优美、和谐的社区。基于此，该项目在建筑、采暖、电气、节水等方面都采取了有利节能措施，选用先进的工艺及材料，以达到最大限度的节能降耗，使项目成为城市生态经济的有机组成部分。

（三）评估结论

盛福片区姜家车场落地区地块租赁住房项目收益164,554.82万元，项目债券本息合计127,595.00万元，本息覆盖倍数为1.29，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。可为社会提供一定量的就业岗位，缓解社会就业压力，增加居民收入，改善当地的投资条件，增强对外来投资的吸引力，对推动资源的开放利用，优化地方产业结构，具有显著的社会效益。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符合专项债券申报使用要求。

