

北大槐树 B 地块租赁住房试点项目实施方案

项目单位：济南泉城更新置业有限责任公司

主管单位：济南城市投资集团有限公司

财政部门：济南市财政局

2025 年 4 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

北大槐树 B 地块租赁住房试点项目

（二）立项单位

项目主体单位名称：济南泉城更新置业有限责任公司

济南泉城更新置业有限责任公司是济南城市投资集团有限公司的全资子公司，济南城市投资集团有限公司是济南市属一级国有企业。统一社会信用代码：91370100MA3UC43G63；法定代表人：王宇靖；注册资本：5000 万元；单位地址：济南市槐荫区北大槐树街 168-7 号。

经营范围：许可项目：房地产开发经营；餐饮服务；食品销售；食品生产；游艺娱乐活动；住宅室内装饰装修。（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：住房租赁；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；充电控制设备租赁；市场营销策划；体育赛事策划；玩具销售；针纺织品及原料销售；母婴用品销售；办公用品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；化妆品零售；橡胶制品销售；箱包销售；农副产品销售；宠物食品及用品零售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；电子产品销售；办公设备耗材销售；文具用品零售；体育用品及器材零售；食品销

售（仅销售预包装食品）；家具销售；日用百货销售；皮革制品销售；钟表销售；保健食品（预包装）销售；通讯设备销售；计算机及通讯设备租赁；家用电器销售；五金产品零售；建筑装饰材料销售；建筑材料销售；金银制品销售；珠宝首饰零售；翻译服务；鞋和皮革修理；箱包修理服务；服装服饰批发；服装服饰出租；服装服饰零售；会议及展览服务；娱乐性展览；数字创意产品展览展示服务；摄像及视频制作服务；广告制作；广告发布；平面设计；广告设计、代理；数字内容制作服务（不含出版发行）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；酒店管理；物业管理；停车场服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；网络技术服务；软件开发；专业保洁、清洗、消毒服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商业综合体管理服务；健身休闲活动；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；游乐园服务；休闲娱乐用品设备出租；汽车装饰用品销售；旅游开发项目策划咨询；宠物销售；宠物服务（不含动物诊疗）；体育竞赛组织；计算机软硬件及辅助设备零售；机动车充电销售；机动车修理和维护；组织文化艺术交流活动；玩具、动漫及游艺用品销售。（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 12 日，取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2020-370104-47-03-132535）。

2、2020 年 11 月 13 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关于《北大槐树 B 地块租赁住房试点项目国有建设用地使用权说明》（编号：〔2020〕土地说明 08 号）。

3、2020 年 11 月 23 日，济南市自然资源和规划局作出《关于北大槐树项目 B 地块规划条件及设计要求的复函》（济自然规划函〔2020〕996 号）。

4、2021 年 11 月 11 日，取得济南市自然资源和规划局《建设工程设计方案规划审查意见函》（编号：审字[2021]-04-0089 号）。

5、2022 年 12 月 29 日，取得《山东省建设工程施工图设计文件技术性审查合格证明》。

6、2023 年 2 月 14 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 370104202300046 号）。

7、2023 年 6 月 20 日，取得济南市自然资源和规划局出具的《建设工程规划许可证》（建字第 370104202300294 号）。

8、2023 年 6 月 21 日，取得《济南市建设工程施工图设计文件综合审查合格书》（编号：370101202300369 号）。

9、2023 年 11 月 14 日，取得济南市槐荫区行政审批服务

局出具的《关于济南泉城更新置业有限责任公司北大槐树 B 地块租赁住房试点项目节能报告的审查意见》（济槐行审节能〔2023〕4 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于济南市槐荫区经一路北侧，纬十二路东侧，规划建设总用地面积约 31000m²，总建筑面积约 135300m²，其中地上建筑面积约 89000m²，地下建筑面积约 46300m²。建设租赁住房（租赁型公寓）约 1066 户。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2021 年 10 月至 2025 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》；
- 2、省、市主管部门发布的相关造价调整文件；
- 3、材料价格参照近期《造价信息》并结合当地市场情况；
- 4、土建工程、设备及安装工程参照同类工程投资结构比例估算；
- 5、工程其他费用按照有关文件规定及实际支出情况计算；
- 6、其他相关资料；
- 7、项目《可行性研究报告》。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1) 通过自筹投入一定资本金，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

本项目估算总投资 155,903.18 万元，其中，项目单位自有资金 57,772.18 万元，前期已发行专项债券 75,431.00 万元，本期拟发行专项债券 2,900.00 万元，后续拟发行专项债券 9,800.00 万元（预计后续发行金额不代表后续发行承诺），拟通过银行融资 10,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	155,903.18		
一、资本金	57,772.18	37.06%	
（一）自有资金	57,772.18		
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	98,131.00	62.94%	
（一）已发行专项债券	75,431.00	48.38%	
（二）本期拟发行专项债券	2,900.00	1.86%	

（三）后续拟发行专项债券	9,800.00	6.29%	
（四）银行融资	10,000.00	6.41%	

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	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	A	333,542.47						5,924.26	6,480.77	7,065.11	7,688.09	8,165.52	8,407.20
经营活动支出	B	13,968.59						291.91	304.86	318.35	332.51	344.66	353.51
支付的各项税费	C	71,878.45						527.91	575.86	626.23	679.12	720.35	741.36
经营活动现金净流量	D=A-B-C	247,695.44						5,104.43	5,600.04	6,120.52	6,676.46	7,100.51	7,312.33
二、投资活动产生的现金	--												
建设成本支出	E	147,202.64	2,886.57	56,977.27	41,546.27	11,546.27	34,246.27						
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-147,202.64	-2,886.57	-56,977.27	-41,546.27	-11,546.27	-34,246.27						
三、融资活动产生的现金	—												
资本金 (自有资金)	H	57,772.18	2,886.57	12,289.31	13,777.10	14,025.35	14,793.85						
专项债券	I	88,131.00		45,431.00	30,000.00		12,700.00						
银行借款	J	10,000.00					10,000.00						
偿还债券本金	K	88,131.00											
偿还银行借款本金	L	10,000.00											
支付债券利息	M	73,901.67		743.04	2,230.83	2,479.08	2,757.58	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	2,000.00	2,000.00
支付银行借款利息	N	2,499.00					490.00	3,036.08	3,036.08	3,036.08	3,036.08	3,036.08	3,036.08
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-18,628.49	2,886.57	56,977.27	41,546.27	11,546.27	34,246.27	-4,501.58	-4,452.58	-4,403.58	-4,354.58	-5,281.08	-5,183.08
四、期初现金	P		-	-	-	-	-	-	602.85	1,750.31	3,467.25	5,789.13	7,608.56
期内现金变动	Q=D+G+O	81,864.30	-	-	-	-	-	602.85	1,147.46	1,716.94	2,321.88	1,819.43	2,129.25
五、期末现金	R=P+Q	-	-	-	-	-	-	602.85	1,750.31	3,467.25	5,789.13	7,608.56	9,737.80

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	8,667.08	8,923.48	9,187.57	9,471.63	9,751.80	10,040.38	10,350.87	10,657.02	10,972.36	11,311.73	11,646.27	11,990.86
经营活动支出	B	362.86	372.52	382.60	393.26	404.27	415.77	427.93	440.49	453.62	467.49	481.83	496.83
支付的各项税费	C	763.01	785.30	808.27	831.92	1,105.38	1,895.29	2,010.18	2,124.47	2,242.13	2,367.56	2,678.05	2,992.22
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,541.21	7,765.66	7,996.71	8,246.45	8,242.16	7,729.33	7,912.76	8,092.07	8,276.61	8,476.68	8,486.40	8,501.81
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E												
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F												
三、融资活动产生的现金	—												
资本金 (自有资金)	H												
专项债券	I												
银行借款	J												
偿还债券本金	K				2,900.00							45,431.00	
偿还银行借款本金	L	2,000.00											
支付债券利息	M	3,036.08	3,036.08	3,036.08	2,978.08	2,920.08	2,920.08	2,920.08	2,920.08	2,920.08	2,920.08	2,177.04	1,434.00
支付银行借款利息	N	49.00											
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-5,085.08	-3,036.08	-3,036.08	-5,878.08	-2,920.08	-2,920.08	-2,920.08	-2,920.08	-2,920.08	-2,920.08	-47,608.04	-1,434.00
四、期初现金	P	9,737.80	12,193.93	16,923.51	21,884.13	24,252.49	29,574.57	34,383.81	39,376.49	44,548.47	49,905.00	55,461.60	16,339.95
期内现金变动	Q=D+G+O	2,456.13	4,729.58	4,960.62	2,368.37	5,322.07	4,809.24	4,992.68	5,171.98	5,356.53	5,556.60	-39,121.65	7,067.81
五、期末现金	R=P+Q	12,193.93	16,923.51	21,884.13	24,252.49	29,574.57	34,383.81	39,376.49	44,548.47	49,905.00	55,461.60	16,339.95	23,407.76

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	12,361.80	12,727.36	13,103.90	13,509.35	13,908.82	14,320.26	14,763.44	15,199.95	15,649.55	16,133.96	16,610.95	8,551.12
经营活动支出	B	512.66	529.05	532.91	551.00	569.73	589.32	610.01	631.43	653.85	677.50	702.03	363.84
支付的各项税费	C	3,129.14	3,265.25	3,520.65	3,670.11	3,818.63	3,971.54	4,134.66	4,296.71	4,463.55	4,827.75	5,472.50	2,833.34
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,719.99	8,933.06	9,050.34	9,288.25	9,520.45	9,759.40	10,018.78	10,271.80	10,532.16	10,628.71	10,436.42	5,353.93
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E												
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F												
三、融资活动产生的现金	—												
资本金 (自有资金)	H												
专项债券	I												
银行借款	J												
偿还债券本金	K										30,000.00		9,800.00
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	1,434.00	1,434.00	1,434.00	1,434.00	1,434.00	1,434.00	1,434.00	1,434.00	1,434.00	689.25	441.00	220.50
支付银行借款利息	N												
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M+N	-1,434.00	-1,434.00	-1,434.00	-1,434.00	-1,434.00	-1,434.00	-1,434.00	-1,434.00	-1,434.00	-30,689.25	-441.00	-10,020.50
四、期初现金	P	23,407.76	30,693.76	38,192.82	45,809.15	53,663.40	61,749.85	70,075.26	78,660.04	87,497.84	96,595.99	76,535.45	86,530.87
期内现金变动	Q=D+G+O	7,285.99	7,499.06	7,616.34	7,854.25	8,086.45	8,325.40	8,584.78	8,837.80	9,098.16	-20,060.54	9,995.42	-4,666.57
五、期末现金	R=P+Q	30,693.76	38,192.82	45,809.15	53,663.40	61,749.85	70,075.26	78,660.04	87,497.84	96,595.99	76,535.45	86,530.87	81,864.30

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2022 年 5 月已发行专项债券 4,900.00 万元，期限 20 年，利率 3.28%。自文庄片区租赁住房试点项目调整 2022 年 6 月已发行专项债券资金 40,531.00 万元，期限 20 年，利率 3.27%。2023 年 4 月已发行专项债券 30,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.31%。

本期拟申请专项债券 2,900.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。后续拟发行专项债券 9,800.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3 2022 年 5 月已发专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2022 年	0.00	4,900.00		4,900.00	3.28%	80.36	80.36
2023 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2024 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2025 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2026 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2027 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2028 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2029 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2030 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2031 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2032 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2033 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72

2034 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2035 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2036 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2037 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2038 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2039 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2040 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2041 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2042 年	4,900.00		4,900.00	0.00	3.28%	80.36	4,980.36
合计		4,900.00	4,900.00			3,214.40	8,114.40

表 4 2022 年 6 月已发专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2022 年	0.00	40,531.00		40,531.00	3.27%	662.68	662.68
2023 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2024 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2025 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2026 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2027 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2028 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2029 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2030 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2031 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2032 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2033 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2034 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2035 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2036 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2037 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2038 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2039 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2040 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2041 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2042 年	40,531.00		40,531.00	0.00	3.27%	662.68	41,193.68
合计		40,531.00	40,531.00			26,507.27	67,038.27

表 5 2023 年 4 月已发专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023 年	0.00	30,000.00		30,000.00	3.31%	744.75	744.75
2024 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2025 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2026 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2027 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2028 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2029 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2030 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2031 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2032 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2033 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2034 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2035 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2036 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2037 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2038 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2039 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2040 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2041 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2042 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2043 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2044 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2045 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2046 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2047 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2048 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2049 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2050 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2051 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2052 年	30,000.00			30,000.00	3.31%	993.00	993.00
2053 年	30,000.00		30,000.00	0.00	3.31%	248.25	30,248.25
合计		30,000.00	30,000.00			29,790.00	59,790.00

表 6 本期拟发行专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年	0.00	2,900.00		2,900.00	4.00%	58.00	58.00
2026 年	2,900.00			2,900.00	4.00%	116.00	116.00
2027 年	2,900.00			2,900.00	4.00%	116.00	116.00
2028 年	2,900.00			2,900.00	4.00%	116.00	116.00
2029 年	2,900.00			2,900.00	4.00%	116.00	116.00
2030 年	2,900.00			2,900.00	4.00%	116.00	116.00
2031 年	2,900.00			2,900.00	4.00%	116.00	116.00
2032 年	2,900.00			2,900.00	4.00%	116.00	116.00
2033 年	2,900.00			2,900.00	4.00%	116.00	116.00
2034 年	2,900.00			2,900.00	4.00%	116.00	116.00
2035 年	2,900.00		2,900.00	0.00	4.00%	58.00	2,958.00
合计		2,900.00	2,900.00			1,160.00	4,060.00

表 7 后续拟发行专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年	0.00	9,800.00		9,800.00	4.50%	220.50	220.50
2026 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2027 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2028 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2029 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2030 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2031 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2032 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2033 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2034 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2035 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2036 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2037 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2038 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2039 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2040 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2041 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2042 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2043 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00

2044 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2045 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2046 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2047 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2048 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2049 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2050 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2051 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2052 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2053 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2054 年	9,800.00			9,800.00	4.50%	441.00	441.00
2055 年	9,800.00		9,800.00	0.00	4.50%	220.50	10,020.50
合计		9,800.00	9,800.00			13,230.00	23,030.00

表 8 本项目专项债券还本付息情况汇总（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2022 年	0.00	45,431.00		45,431.00		743.04	743.04
2023 年	45,431.00	30,000.00		75,431.00		2,230.83	2,230.83
2024 年	75,431.00			75,431.00		2,479.08	2,479.08
2025 年	75,431.00	12,700.00		88,131.00		2,757.58	2,757.58
2026 年	88,131.00			88,131.00		3,036.08	3,036.08
2027 年	88,131.00			88,131.00		3,036.08	3,036.08
2028 年	88,131.00			88,131.00		3,036.08	3,036.08
2029 年	88,131.00			88,131.00		3,036.08	3,036.08
2030 年	88,131.00			88,131.00		3,036.08	3,036.08
2031 年	88,131.00			88,131.00		3,036.08	3,036.08
2032 年	88,131.00			88,131.00		3,036.08	3,036.08
2033 年	88,131.00			88,131.00		3,036.08	3,036.08
2034 年	88,131.00			88,131.00		3,036.08	3,036.08
2035 年	88,131.00		2,900.00	85,231.00		2,978.08	5,878.08
2036 年	85,231.00			85,231.00		2,920.08	2,920.08
2037 年	85,231.00			85,231.00		2,920.08	2,920.08
2038 年	85,231.00			85,231.00		2,920.08	2,920.08
2039 年	85,231.00			85,231.00		2,920.08	2,920.08
2040 年	85,231.00			85,231.00		2,920.08	2,920.08
2041 年	85,231.00			85,231.00		2,920.08	2,920.08
2042 年	85,231.00		45,431.00	39,800.00		2,177.04	47,608.04
2043 年	39,800.00			39,800.00		1,434.00	1,434.00

2044 年	39,800.00			39,800.00		1,434.00	1,434.00
2045 年	39,800.00			39,800.00		1,434.00	1,434.00
2046 年	39,800.00			39,800.00		1,434.00	1,434.00
2047 年	39,800.00			39,800.00		1,434.00	1,434.00
2048 年	39,800.00			39,800.00		1,434.00	1,434.00
2049 年	39,800.00			39,800.00		1,434.00	1,434.00
2050 年	39,800.00			39,800.00		1,434.00	1,434.00
2051 年	39,800.00			39,800.00		1,434.00	1,434.00
2052 年	39,800.00			39,800.00		1,434.00	1,434.00
2053 年	39,800.00		30,000.00	9,800.00		689.25	30,689.25
2054 年	9,800.00			9,800.00		441.00	441.00
2055 年	9,800.00		9,800.00	0.00		220.50	10,020.50
合计		88,131.00	88,131.00			73,901.67	162,032.67

2、银行借款

本项目拟银行借款 10,000.00 万元，利率 4.90%，资金充裕时偿还本金。银行借款还本付息情况如下。

表 9 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年	0.00	10,000.00		10,000.00	4.90%	490.00	490.00
2026 年	10,000.00		1,000.00	9,000.00	4.90%	465.50	1,465.50
2027 年	9,000.00		1,000.00	8,000.00	4.90%	416.50	1,416.50
2028 年	8,000.00		1,000.00	7,000.00	4.90%	367.50	1,367.50
2029 年	7,000.00		1,000.00	6,000.00	4.90%	318.50	1,318.50
2030 年	6,000.00		2,000.00	4,000.00	4.90%	245.00	2,245.00
2031 年	4,000.00		2,000.00	2,000.00	4.90%	147.00	2,147.00
2032 年	2,000.00		2,000.00	0.00	4.90%	49.00	2,049.00
合计		10,000.00	10,000.00			2,499.00	12,499.00

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 247,695.44 万元，融资本息合计 174,531.67 万元，项目净现金流覆盖融资本

息的覆盖倍数为 1.42。

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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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、项目事前绩效评估

（一）项目概况

北大槐树 B 地块租赁住房试点项目主管单位为济南城市投资集团有限公司，项目单位为济南泉城更新置业有限责任公司，本期拟申请专项债券 2,900.00 万元用于项目建设。

（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：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。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。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、管理和运行机制。

《山东省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中提出：坚持房子是用来住的不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让人民群众住有所居。坚持因城施策，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。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。

实施龙头骨干企业培育计划，鼓励大型建筑企业实施跨地区、跨行业整合，支持符合条件的企业挂牌上市，打造一批更具核心竞争力和品牌影响力的龙头企业。支持企业承接外埠工程和拓展海外业务，参与共建“一带一路”国家和地区重大项目建设，实现高质量“走出去”。到 2025 年培育形成年产值过千亿元的龙头企业 1 家，过 500 亿元的 3 家，建筑业总产值达到 5300 亿元，市外市场产值比例达到 40% 以上。以新城建对接新基建，推进以城市信息模型（CIM）、建筑信息模型（BIM）技术为代表的新型信息技术在勘察、设计、施工和运

营维护全周期的一体化集成应用，促进智能建造与新型建筑工业化协同发展，打造建筑产业互联网。加快建立以标准部品为基础的专业化、规模化、信息化生产体系，推广工程建设项目全生命周期内的绿色建造，到 2025 年装配式建筑在新建建筑中的比例达到 50%”。

（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

《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。

本项目的实施符合山东省加快发展住房租赁市场的相关要求，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

《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。

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槐荫区的居住环境。项目建成后，为槐荫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，相关收益较为稳定。项目计算期内可用于资金平衡的息前净现金流为 247,695.44

万元，收益覆盖融资本息总额倍数达到 1.42 倍，具有良好的偿债能力。

4、项目投资合规性

该项目符合济南市国民经济和社会发展第十四个五年规划和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民通环境安全科技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 11 月 12 日，取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2020-370104-47-03-132535）。

5、项目成熟度

项目部分手续已办理，具体如下：

（1）2020 年 11 月 12 日，取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2020-370104-47-03-132535）。

（2）2020 年 11 月 13 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关于《北大槐树 B 地块租赁住房试点项目国有建设用地使用权说明》（编号：〔2020〕土地说明 08 号）。

（3）2020 年 11 月 23 日，济南市自然资源和规划局作出《关于北大槐树项目 B 地块规划条件及设计要求的复函》（济自然规划函〔2020〕996 号）。

（4）2021 年 11 月 11 日，取得济南市自然资源和规划局

《建设工程设计方案规划审查意见函》（编号：审字[2021]-04-0089号）。

（5）2022年12月29日，取得《山东省建设工程施工图设计文件技术性审查合格证明》。

（6）2023年2月14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370104202300046号）。

（7）2023年6月20日，取得济南市自然资源和规划局出具的《建设工程规划许可证》（建字第370104202300294号）。

（8）2023年6月21日，取得《济南市建设工程施工图设计文件综合审查合格书》（编号：370101202300369号）。

（9）2023年11月14日，取得济南市槐荫区行政审批服务局出具的《关于济南泉城更新置业有限责任公司北大槐树B地块租赁住房试点项目节能报告的审查意见》（济槐行审节能〔2023〕4号）。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资本金为57,772.18万元，占总投资的比例为37.06%；项目前期已发行专项债券75,431.00万元，本期拟发行专项债券2,900.00万元（期限10年），后续拟发行专项债券9,800.00万元，发行专项债券共计88,131.00万元，占总投资的比例为

56.53%；拟通过银行融资 10,000.00 万元，占总投资的比例为 6.41%。项目资本金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。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

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，项目运营成本包括外购燃料动力费、工资及福利费、修理费、营业费用、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

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，该项目本期申请债券资金 2,900.00 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

（1）项目偿债计划

本期拟发行债券为 10 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

由于项目运营期限较长，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，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，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。

②严格遵守法律法规和相关规定

建立健全完善的风险管理体系，遵守《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。

③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。对公司而言建立财务预警系统是非常有必要的，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。

④防范管理风险

管理经验不足可能会导致公司各部门不能紧密合作、公司运营受阻，对此应健全管理机制，加强奖惩制度，防范管理风险，保障公司的正常运营。

⑤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、可持续发展影响指标等。

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

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 247,695.44 万元，融资本息合计为 174,531.67 万元，项目本息覆盖倍数为 1.42，符合专项债发行要求。项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。