

济南市  
济水学苑二期保障性租赁住房及配套设施提升项目  
实施方案

项目单位：济南西城天润置业有限公司

主管部门：济南城市建设集团有限公司

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

济水学苑二期租赁住房项目

### （二）立项单位

本项目的立项单位为济南西城天润置业有限公司。济南西城投资开发集团有限公司系济南西城天润置业有限公司的控股公司，持股比例为 92%。济南城市建设集团有限公司系济南西城投资开发集团有限公司的控股公司，持股比例为 100%。济南城市建设集团有限公司的控股公司股东为济南市人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例为 91.8520%。

统一社会信用代码：9137011308400557XF，类型：其他有限责任公司，注册资本：54347.83 万元人民币，住所：山东省济南市长清区中川街 43 号东楼 218 室，法定代表人：闫循军。经营范围：房地产开发；房地产营销策划；房屋租赁。（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）。

### （三）项目规划审批

1、2018 年 6 月 15 日，济南市规划局核发地字第 37011320100223 号《建设用地规划许可证》。

2、2018 年 9 月 19 日，济南市国土资源局核发鲁（2018）济南市不动产权第 0190932 号《不动产权证书》。

3、2021 年 10 月 9 日，该项目取得《山东省建设项目备

案证明》，项目代码：2110-370113-04-01-639360。

4、2021 年 12 月 1 日，济南市自然资源和规划局核发建字第 37013202100729 号《建设工程规划许可证》。

5、2021 年 12 月 24 日，济南市长清区行政审批服务局核发编号 370113202112240101(2021042)《建筑工程施工许可证》。

#### （四）项目规模与主要建设内容

项目位于济南市长清区东王村城中村改造一期开发用地，经济南西城天润置业有限公司申请，2021 年 5 月 16 日市住房租赁领导小组办公室会议研究，同意将济水学苑二期纳入 2021 年租赁住房试点项目，8 月 24 日市住房租赁小组召开协调会，经市发改委同意，项目因建设内容变化较大需重新备案。项目规划用地面积约 32700m，规划总建筑面积约 12.45 万 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积约 8.75 万 m<sup>2</sup>，其中用于租赁住房面积约 8.4 万 m<sup>2</sup>。主要建设内容为租赁住房，配套公建(综合服务中心等)、商品公建（社区综合等）；地下建筑面积约 3.7 万 m<sup>2</sup>，包括地下机动车车库、设备用房、非机动车停车等。项目机动车停车位以地下停车位为主，局部地上车位，并结合地下车库布置非机动车停车位，同时进行道路、给排水等配套设施建设。

#### （五）项目建设期限

预计工期为 2022 年 7 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、国家现行的有关法规和规定；
- 2、《国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- 3、山东省建筑工程综合定额；
- 4、山东省安装工程综合定额；
- 5、《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- 6、济南市材料预算价格；
- 7、现行投资估算的有关规定。

### （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。

#### 2、资金来源

本项目估算总投资 155,630.75 万元，其中，项目单位自有资金 67,630.75 万元，已发行专项债券 30,000.00 万元，本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，后续拟发行专项债券 4,000.00 万元（预计后续发行债券金额但不代表后续发行承诺），拟银行融资 48,000.00 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	155,630.75	100.00%	
一、资本金	67,630.75	43.46%	
（一）自有资金	67,630.75	43.46%	
（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）	88,000.00	56.54%	
（一）已发行专项债券	30,000.00	19.29%	
（二）本期拟发行专项债券	6,000.00	3.86%	
（三）后续拟发行专项债券	4,000.00	2.57%	
（四）银行融资	48,000.00	30.84%	

### 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 2-1 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	320,275.17					7,397.00	8,453.71
经营活动支出	B	9,057.45					230.26	235.54
支付的各项税费	C	44,751.72					-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	263,408.35					4,109.08	8,218.17
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	150,813.00	49,509.75	19,019.50	19,019.50	63,264.25		
流动资金支出	F	-	-	-	-	-		
投资活动现金净流量	G=E-F	-150,813.00	-49,509.75	-19,019.50	-19,019.50	-63,264.25	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	67,630.75	20,000.00	20,000.00	20,000.00	7,630.75		
专项债券	I	40,000.00	30,000.00			10,000.00		
银行借款	J	48,000.00				48,000.00		
偿还债券本金	K	40,000.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	48,000.00				-	-	-
支付债券利息	M	27,410.00	490.25	980.50	980.50	1,190.50	1,400.50	1,400.50
支付银行借款利息	N	29,400.00				1,176.00	2,352.00	2,352.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	10,820.75	49,509.75	19,019.50	19,019.50	63,264.25	-3,752.50	-3,752.50
四、期初现金	P		-	-	-	-	-	356.58
期内现金变动	Q=D+G+O	123,416.10	-	-	-	-	356.58	4,465.67
五、期末现金	R=P+Q	123,416.10	-	-	-	-	356.58	4,822.25

表 2-2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	9,510.42	9,510.42	9,510.42	9,985.95	9,985.95	9,985.95	9,985.95
经营活动支出	B	240.82	240.82	240.82	262.53	262.53	262.53	262.53
支付的各项税费	C	185.34	185.34	185.34	298.79	298.79	298.79	298.79
经营活动现金净流量	D=A-B-C	9,084.26	9,084.26	9,084.26	9,424.63	9,424.63	9,424.63	9,424.63
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	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,400.50	1,400.50	1,400.50	1,400.50	1,400.50	1,400.50	1,400.50
支付银行借款利息	N	2,352.00	2,352.00	2,352.00	2,352.00	2,352.00	2,352.00	2,352.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-3,752.50	-3,752.50	-3,752.50	-3,752.50	-3,752.50	-3,752.50	-3,752.50
四、期初现金	P	4,822.25	10,154.01	15,485.77	20,817.53	26,489.65	32,161.78	37,833.91
期内现金变动	Q=D+G+O	5,331.76	5,331.76	5,331.76	5,672.13	5,672.13	5,672.13	5,672.13
五、期末现金	R=P+Q	10,154.01	15,485.77	20,817.53	26,489.65	32,161.78	37,833.91	43,506.03

表 2-3 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	9,985.95	10,485.24	10,485.24	10,485.24	10,485.24	10,485.24	11,009.49
经营活动支出	B	262.53	286.29	286.29	286.29	286.29	286.29	312.29
支付的各项税费	C	328.79	477.68	624.68	918.68	1,065.68	1,065.68	2,164.37
经营活动现金净流量	D=A-B-C	9,394.63	9,721.28	9,574.28	9,280.28	9,133.28	9,133.28	8,532.82
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	6,000.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L			24,000.00	24,000.00			
支付债券利息	M	1,280.50	1,160.50	1,160.50	1,160.50	1,160.50	1,160.50	1,160.50
支付银行借款利息	N	2,352.00	2,352.00	1,764.00	588.00			
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-9,632.50	-3,512.50	-26,924.50	-25,748.50	-1,160.50	-1,160.50	-1,160.50
四、期初现金	P	43,506.03	43,268.16	49,476.94	32,126.72	15,658.49	23,631.27	31,604.05
期内现金变动	Q=D+G+O	-237.87	6,208.78	-17,350.22	-16,468.22	7,972.78	7,972.78	7,372.32
五、期末现金	R=P+Q	43,268.16	49,476.94	32,126.72	15,658.49	23,631.27	31,604.05	38,976.37

表 2-4 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	11,009.49	11,009.49	11,009.49	11,009.49	11,559.98	11,559.98	11,559.98
经营活动支出	B	312.29	312.29	312.29	312.29	340.77	340.77	340.77
支付的各项税费	C	2,286.93	2,409.50	2,409.50	2,409.50	2,588.12	2,588.12	2,588.12
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,410.26	8,287.70	8,287.70	8,287.70	8,631.09	8,631.09	8,631.09
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	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	670.25	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
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	-30,670.25	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00
四、期初现金	P	38,976.37	16,716.38	24,824.08	32,931.78	41,039.48	49,490.57	57,941.66
期内现金变动	Q=D+G+O	-22,259.99	8,107.70	8,107.70	8,107.70	8,451.09	8,451.09	8,451.09
五、期末现金	R=P+Q	16,716.38	24,824.08	32,931.78	41,039.48	49,490.57	57,941.66	66,392.75

表 2-5 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	11,559.98	11,559.98	12,137.98	12,137.98	12,137.98	12,137.98	12,137.98
经营活动支出	B	340.77	340.77	371.96	371.96	371.96	371.96	371.96
支付的各项税费	C	2,588.12	2,588.12	2,775.29	2,775.29	2,775.29	2,775.29	2,797.79
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,631.09	8,631.09	8,990.73	8,990.73	8,990.73	8,990.73	8,968.23
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	-	-	-	-	-	-	4,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	90.00
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	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-4,090.00
四、期初现金	P	66,392.75	74,843.84	83,294.93	92,105.66	100,916.40	109,727.13	118,537.87
期内现金变动	Q=D+G+O	8,451.09	8,451.09	8,810.73	8,810.73	8,810.73	8,810.73	4,878.23
五、期末现金	R=P+Q	74,843.84	83,294.93	92,105.66	100,916.40	109,727.13	118,537.87	123,416.10

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目 2022 年 1 月发行专项债券 5,000.00 万元，债券期限为 20 年，利率为 3.26%；2022 年 6 月发行专项债券 25,000.00 万元，债券期限为 20 年，利率为 3.27%；本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，后续拟发行专项债券 4,000.00 万元（预计后续发行债券金额但不代表后续发行承诺），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 1 月发行专项债券还本付息情况（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
2022 年	0.00	5,000.00		5,000.00	3.26%	81.50	81.50
2023 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00

2030 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2032 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2033 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2034 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2035 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2036 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2037 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2038 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2039 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2040 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2041 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2042 年	5,000.00		5,000.00	0.00	3.26%	81.50	5,081.50
合计		5,000.00	5,000.00			3,260.00	8,260.00

表 4 2022 年 6 月拟发行专项债券还本付息情况(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
2022 年		25,000.00		25,000.00	3.27%	408.75	408.75
2023 年	25,000.00			25,000.00	3.27%	817.50	817.50
2024 年	25,000.00			25,000.00	3.27%	817.50	817.50
2025 年	25,000.00			25,000.00	3.27%	817.50	817.50
2026 年	25,000.00			25,000.00	3.27%	817.50	817.50



2027 年	25,000.00			25,000.00	3.27%	817.50	817.50
2028 年	25,000.00			25,000.00	3.27%	817.50	817.50
2029 年	25,000.00			25,000.00	3.27%	817.50	817.50
2030 年	25,000.00			25,000.00	3.27%	817.50	817.50
2031 年	25,000.00			25,000.00	3.27%	817.50	817.50
2032 年	25,000.00			25,000.00	3.27%	817.50	817.50
2033 年	25,000.00			25,000.00	3.27%	817.50	817.50
2034 年	25,000.00			25,000.00	3.27%	817.50	817.50
2035 年	25,000.00			25,000.00	3.27%	817.50	817.50
2036 年	25,000.00			25,000.00	3.27%	817.50	817.50
2037 年	25,000.00			25,000.00	3.27%	817.50	817.50
2038 年	25,000.00			25,000.00	3.27%	817.50	817.50
2039 年	25,000.00			25,000.00	3.27%	817.50	817.50
2040 年	25,000.00			25,000.00	3.27%	817.50	817.50
2041 年	25,000.00			25,000.00	3.27%	817.50	817.50
2042 年	25,000.00		25,000.00	0.00	3.27%	408.75	25,408.75
合计		25,000.00	25,000.00			16,350.00	41,350.00

表 5 本次拟发行专项债券还本付息情况（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	6,000.00		6,000.00	4.00%	120.00	120.00
2026 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00

2027 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2028 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2029 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2030 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2031 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2032 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2033 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2034 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2035 年	6,000.00		6,000.00	0.00	4.00%	120.00	6,120.00
合计		6,000.00	6,000.00			2,400.00	8,400.00

表 6 后续拟发行专项债券还本付息情况(单位:万元)(预计后续发行债券金额但不代表后续发行承诺)

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		4,000.00		4,000.00	4.50%	90.00	90.00
2026 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2027 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2028 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2029 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2030 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2031 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2032 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00

2033 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2034 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2035 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2036 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2037 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2038 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2039 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2040 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2041 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2042 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2043 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2044 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2045 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2046 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2047 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2048 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2049 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2050 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2051 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2052 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2053 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
2054 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00

2055 年	4,000.00		4,000.00	4,000.00	4.50%	90.00	4,090.00
合计		4,000.00	4,000.00			5,400.00	9,400.00

## 2、银行借款

本项目拟向银行借款 48,000.00 万元，假设利率 4.90%。

银行借款还本付息情况如下。

表 6 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	48,000.00		48,000.00	4.90%	1,176.00	1,176.00
2026 年	48,000.00			48,000.00	4.90%	2,352.00	2,352.00
2027 年	48,000.00			48,000.00	4.90%	2,352.00	2,352.00
2028 年	48,000.00			48,000.00	4.90%	2,352.00	2,352.00
2029 年	48,000.00			48,000.00	4.90%	2,352.00	2,352.00
2030 年	48,000.00			48,000.00	4.90%	2,352.00	2,352.00
2031 年	48,000.00			48,000.00	4.90%	2,352.00	2,352.00
2032 年	48,000.00			48,000.00	4.90%	2,352.00	2,352.00
2033 年	48,000.00			48,000.00	4.90%	2,352.00	2,352.00
2034 年	48,000.00			48,000.00	4.90%	2,352.00	2,352.00
2035 年	48,000.00			48,000.00	4.90%	2,352.00	2,352.00
2036 年	48,000.00			48,000.00	4.90%	2,352.00	2,352.00
2037 年	48,000.00		24,000.00	24,000.00	4.90%	1,764.00	25,764.00
2038 年	24,000.00		24,000.00	0.00	4.90%	588.00	24,588.00
合计		48,000.00	48,000.00			29,400.00	77,400.00

### （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 263,408.35 万元，融资本息合计 144,810.00 万元，项目净现金流覆盖融资本

息的覆盖倍数为 1.82。

#### **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**

工程项目进度风险的影响因素有审批周期长，设计和招投标等相关工作不及时，压缩工程建设工期；项目设计时考虑不周，各专业配合不足，造成施工过程中的方案调整或设计变更多，或设计变更方案滞后；施工单位人员不足（或不稳定），施工组织不合理，材料供应不及时，工程施工各工序难以全面铺开；与设计方、施工方、监理方的协调不足，或公司内各技术管理人员间协调与配合不充分；材料、设备的性能和工艺要求的特殊性不能及时到货，或设备到货后的配套设施与原设计不匹配的调整；复杂的工程地质或风沙、雨雪天气等自然因素，导致工程进度拖延不能按计划时点验收，延期投产造成收入延

迟取得。

## （二）与项目收益相关的风险

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，或对市场预测出现偏差，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或效益。

## 六、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

济水学苑二期保障性租赁住房项目主管部门为济南城市建设集团有限公司，项目单位为济南西城天润置业有限公司，本次拟申请专项债券 0.60 亿元用于项目建设。

### （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》提出，在试点工作期间，济南多渠道筹集租赁房源，增加有效供给，通过盘活、改建、新建等方式，每年新增租赁住房 120 万平方米，实现 3 年新增租赁住房 360 万平方米；培育专业化规模化住房租赁企业，重点培育 2 家国有住房租赁企业和 10 家以上专业化、规模化民营住房租赁企业。本项目是落实培育和发展住房租赁市场试点工作的重要组成部分。

## 2、项目实施的公益性

项目建设可提供多种不同大小的户型，可以满足单身、单独入济、举家来济等多种人群的需求，是解决他们居住问题的重要途径之一，有效提高济南市的生活质量。

## 3、项目实施的收益性

该项目预期产生的现金流入主要来源于保障性租赁住房交付收入、租赁住房出租收入、配套商业商铺出租收入、物业管理收入、停车费收入。

## 4、项目投资合规性

(1) 2017 年 9 月 15 日，济南市规划局出具济规管函（条件）〔2017〕2 号《关于东王村城中村改造一期开发用地（一中东地块）规划条件的复函》。

(2) 2018 年 6 月 15 日，济南市规划局核发地字第 37011320100223 号《建设用地规划许可证》。

(3) 2018 年 9 月 19 日，济南市国土资源局核发鲁（2018）济南市不动产权第 0190932 号《不动产权证书》

(4) 2021 年 10 月 9 日，该项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2110-370113-04-01-639360。

(5) 2021 年 12 月 1 日，济南市自然资源和规划局核发建字第 37013202100729 号《建设工程规划许可证》。

(6) 2021 年 12 月 24 日，济南市长清区行政审批服务局

核发编号 370113202112240101(2021042)《建筑工程施工许可证》。

#### 5、项目成熟度

该项目已取得相关备案证明、批复、不动产权证、规划许可证、施工许可证等手续。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 155,630.75 万元，其中，项目单位自有资金 67,630.75 万元，已发行专项债券 30,000.00 万元，本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，后续拟发行专项债券 4,000.00 万元（预计后续发行债券金额但不代表后续发行承诺），拟银行融资 48,000.00 万元。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

该项目预期产生的现金流入主要来源于保障性租赁住房交付收入、租赁住房出租收入、配套商业商铺出租收入、物业管理收入、停车费收入，总成本包括工资及福利费、修理费、其他费用，收入成本预测较为合理。

#### 8、债券资金需求合理性

济水学苑二期保障性租赁住房项目于 2022 年 7 月开工，计划 2025 年 12 月完工。根据项目工程进度，2025 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



### （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也会对项目建设产生影响。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。

### （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。

## 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，以及多个细化的二级、三级指标，经济效益和社会效益明显，绩效目标明确合理。

### （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263,408.35万元，融资本息合计为144,810.00万元，项目本息覆盖倍数为1.82，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券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。