

济南市市本级
西客站安置二区三地块保障性租赁住房及配套设施提
升项目
实施方案

项目单位：济南春晓置业有限公司

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

西客站安置二区三地块

（二）立项单位

本项目的立项单位为济南春晓置业有限公司，由济南西城置业有限公司持股 100%，济南西城置业有限公司由济南西城投资开发集团有限公司持股 100%，济南西城投资开发集团有限公司由济南城市建设集团有限公司持股 100%，济南城市建设集团有限公司由济南市人民政府国有资产监督管理委员会持股 91.8520%。

济南春晓置业有限公司，法定代表人：闫循军，统一社会信用代码 91370104306925110C，企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）；成立日期：2015 年 1 月 19 日；注册资本：1000 万元人民币；注册地址：济南市槐荫区齐鲁大道北口西城大厦 1503。经营范围：一般项目：市场营销策划；住房租赁。（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）许可项目：房地产开发经营。（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）。

（三）项目规划审批

1、2020 年 11 月 16 日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2020-370104-70-03-133747。

2、2021 年 7 月 23 日，济南市自然资源和规划局出具《建设用地规划许可证》（地字第 370104202100269 号）。

3、2021 年 9 月 26 日，济南市自然资源和规划局出具《建设工程规划许可证》（建字第 370104202100597 号）。

4、2021 年 7 月 30 日，取得不动产权证书（鲁（2021）济南市不动产权第 0191630 号）。

5、2021 年 9 月 30 日，济南市槐荫区行政审批服务局出具《建筑工程施工许可证》（编号 370104202109300101（2021070））。

6、2022 年 6 月 2 日，济南市槐荫区行政审批服务局出具《关于济南春晓置业有限公司西客站安置二区三地块保障性租赁住房及配套设施提升项目节能报告的审查意见》（济槐行审节能〔2022〕5 号）。

7、2023 年 9 月 15 日，变更建设规模，济南市槐荫区行政审批服务局出具《建筑工程施工许可证》（编号 370104202309150201（2023094））。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目规划总建筑面积约 15.90 万平方米，其中包括租赁型房产、配套、设备用房等。地上总建筑面积约 11.30 万平方米，其中租赁型房产建筑面积约 10 万平方米(单套房产建筑面积在 40 平方米以内)，配套建筑面积约 0.3 万平方米，建筑面积约 1 万平方米。地下建筑面积约 4.6 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房产、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、给排水等配套设施建设。项目建设过程中要处理好烟台路、腊山河的空间关系，并与西客站核心区城市相协调。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2021 年 3 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、类似工程建设经济指标；
- 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）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

本项目估算总投资 142,584.45 万元，项目单位自有资金 86,584.45 万元，已发行专项债券 14,000.00 万元，本期拟发行专项债券 6,700.00 万元，后续拟发行专项债券 7,300.00 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 28,000.00 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	142,584.45	100.00%	
一、资本金	86,584.45	60.73%	
（一）自有资金	86,584.45	60.73%	
（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）	56,000.00	39.27%	
（一）已发行专项债券	14,000.00	9.83%	
（二）本期拟发行专项债券	6,700.00	4.70%	
（三）后续拟发行专项债券	7,300.00	5.12%	
（四）银行融资	28,000.00	19.64%	

三、项目预期收益、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
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	154,396.60						3,565.91
经营活动支出	B	6,995.73						200.83
支付的各项税费	C	1,756.86					-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	145,644.01						3,365.08
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	140,000.00	10,000.00	23,771.40	29,542.80	29,542.80	47,143.00	
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-140,000.00	-10,000.00	-23,771.40	-29,542.80	-29,542.80	-47,143.00	-
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	86,584.45	10,000.00	10,000.00	30,000.00	30,000.00	6,584.45	
专项债券	I	28,000.00		14,000.00		-	14,000.00	
银行借款	J	28,000.00					28,000.00	
偿还债券本金	K	28,000.00						
偿还银行借款本金	L	28,000.00		-	-	-	-	-
支付债券利息	M	21,679.00		228.60	457.20	457.20	755.45	1,053.70
支付银行借款利息	N	20,972.00		-	-	-	686.00	1,372.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	43,933.45	10,000.00	23,771.40	29,542.80	29,542.80	47,143.00	-2,425.70
四、期初现金	P		-	-	-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	49,577.46	-	-	-	-	-	939.38
五、期末现金	R=P+Q	49,577.46	-	-	-	-	-	939.38

表 2（续） 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	4,075.32	4,584.74	4,584.74	4,584.74	4,813.98	4,813.98	4,813.98
经营活动支出	B	203.38	205.92	205.92	205.92	216.22	216.22	216.22
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,871.94	4,378.82	4,378.82	4,378.82	4,597.76	4,597.76	4,597.76
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	1,053.70	1,053.70	1,053.70	1,053.70	1,053.70	1,053.70	1,053.70
支付银行借款利息	N	1,372.00	1,372.00	1,372.00	1,372.00	1,372.00	1,372.00	1,372.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,425.70	-2,425.70	-2,425.70	-2,425.70	-2,425.70	-2,425.70	-2,425.70
四、期初现金	P	939.38	2,385.62	4,338.74	6,291.86	8,244.97	10,417.03	12,589.09
期内现金变动	Q=D+G+O	1,446.24	1,953.12	1,953.12	1,953.12	2,172.06	2,172.06	2,172.06
五、期末现金	R=P+Q	2,385.62	4,338.74	6,291.86	8,244.97	10,417.03	12,589.09	14,761.15

表 2 (续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	4,813.98	4,813.98	5,054.67	5,054.67	5,054.67	5,054.67	5,054.67
经营活动支出	B	216.22	216.22	227.03	227.03	227.03	227.03	227.03
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,597.76	4,597.76	4,827.64	4,827.64	4,827.64	4,827.64	4,827.64
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	-	6,700.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	13,000.00	2,000.00	2,000.00
支付债券利息	M	1,053.70	919.70	785.70	785.70	785.70	785.70	785.70
支付银行借款利息	N	1,372.00	1,372.00	1,372.00	1,372.00	1,053.50	686.00	588.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,425.70	-8,991.70	-2,157.70	-2,157.70	-14,839.20	-3,471.70	-3,373.70
四、期初现金	P	14,761.15	16,933.21	12,539.27	15,209.21	17,879.15	7,867.59	9,223.53
期内现金变动	Q=D+G+O	2,172.06	-4,393.94	2,669.94	2,669.94	-10,011.56	1,355.94	1,453.94
五、期末现金	R=P+Q	16,933.21	12,539.27	15,209.21	17,879.15	7,867.59	9,223.53	10,677.47

表 2 (续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	5,307.40	5,307.40	5,307.40	5,307.40	5,307.40	5,572.77	5,572.77
经营活动支出	B	238.38	238.38	238.38	238.38	238.38	250.30	250.30
支付的各项税费	C	-	-	-	3.30	27.80	115.66	134.03
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,069.02	5,069.02	5,069.02	5,065.72	5,041.22	5,206.81	5,188.43
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	-	14,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,000.00	-
支付债券利息	M	785.70	557.10	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50
支付银行借款利息	N	490.00	392.00	294.00	196.00	98.00	24.50	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-3,275.70	-16,949.10	-2,622.50	-2,524.50	-2,426.50	-1,353.00	-328.50
四、期初现金	P	10,677.47	12,470.79	590.70	3,037.22	5,578.44	8,193.16	12,046.97
期内现金变动	Q=D+G+O	1,793.32	-11,880.08	2,446.52	2,541.22	2,614.72	3,853.81	4,859.93
五、期末现金	R=P+Q	12,470.79	590.70	3,037.22	5,578.44	8,193.16	12,046.97	16,906.91

表 2 (续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	5,572.77	5,572.77	5,572.77	5,851.41	5,851.41	5,851.41	5,851.41	5,851.41
经营活动支出	B	250.30	250.30	250.30	262.82	262.82	262.82	262.82	262.82
支付的各项税费	C	140.16	140.16	140.16	206.69	206.69	206.69	206.69	228.83
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,182.31	5,182.31	5,182.31	5,381.90	5,381.90	5,381.90	5,381.90	5,359.76
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	-	-	-	-	-	-	-	7,300.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	
支付债券利息	M	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	328.50	164.25
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	-328.50	-328.50	-328.50	-328.50	-328.50	-328.50	-328.50	-7,464.25
四、期初现金	P	16,906.91	21,760.72	26,614.53	31,468.34	36,521.74	41,575.15	46,628.55	51,681.95
期内现金变动	Q=D+G+O	4,853.81	4,853.81	4,853.81	5,053.40	5,053.40	5,053.40	5,053.40	-2,104.49
五、期末现金	R=P+Q	21,760.72	26,614.53	31,468.34	36,521.74	41,575.15	46,628.55	51,681.95	49,577.46

（二）应付本息情况

1、本期拟发行专项债情况

本项目 2022 年 1 月发行专项债券 6,000.00 万元，债券期限 20 年，利率为 3.26%；2022 年 6 月发行专项债券 8,000.00 万元，债券期限 20 年，利率为 3.27%；本期拟发行专项债券 6,700.00 万元，假设债券期限 10 年，利率为 4.00%，后续拟发行专项债券 7,300.00 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 30 年，利率为 4.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 3 2022 年 1 月发行债券还本付息情况（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	6,000.00		6,000.00	3.26%	97.80	97.80
2023 年	6,000.00			6,000.00	3.26%	195.60	
2024 年	6,000.00			6,000.00	3.26%	195.60	195.60
2025 年	6,000.00			6,000.00	3.26%	195.60	195.60
2026 年	6,000.00			6,000.00	3.26%	195.60	195.60
2027 年	6,000.00			6,000.00	3.26%	195.60	195.60
2028 年	6,000.00			6,000.00	3.26%	195.60	195.60
2029 年	6,000.00			6,000.00	3.26%	195.60	195.60
2030 年	6,000.00			6,000.00	3.26%	195.60	195.60
2031 年	6,000.00			6,000.00	3.26%	195.60	195.60
2032 年	6,000.00			6,000.00	3.26%	195.60	195.60
2033 年	6,000.00			6,000.00	3.26%	195.60	195.60
2034 年	6,000.00			6,000.00	3.26%	195.60	195.60
2035 年	6,000.00			6,000.00	3.26%	195.60	195.60
2036 年	6,000.00			6,000.00	3.26%	195.60	195.60
2037 年	6,000.00			6,000.00	3.26%	195.60	195.60
2038 年	6,000.00			6,000.00	3.26%	195.60	195.60
2039 年	6,000.00			6,000.00	3.26%	195.60	195.60

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
2040 年	6,000.00			6,000.00	3.26%	195.60	195.60
2041 年	6,000.00			6,000.00	3.26%	195.60	195.60
2042 年	6,000.00		6,000.00	0.00	3.26%	97.80	6,097.80
合计		6,000.00	6,000.00			3,912.00	9,716.40

表 4 2022 年 6 月发行债券还本付息情况（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		8,000.00		8,000.00	3.27%	130.80	130.80
2023 年	8,000.00			8,000.00	3.27%	261.60	261.60
2024 年	8,000.00			8,000.00	3.27%	261.60	261.60
2025 年	8,000.00			8,000.00	3.27%	261.60	261.60
2026 年	8,000.00			8,000.00	3.27%	261.60	261.60
2027 年	8,000.00			8,000.00	3.27%	261.60	261.60
2028 年	8,000.00			8,000.00	3.27%	261.60	261.60
2029 年	8,000.00			8,000.00	3.27%	261.60	261.60
2030 年	8,000.00			8,000.00	3.27%	261.60	261.60
2031 年	8,000.00			8,000.00	3.27%	261.60	261.60
2032 年	8,000.00			8,000.00	3.27%	261.60	261.60
2033 年	8,000.00			8,000.00	3.27%	261.60	261.60
2034 年	8,000.00			8,000.00	3.27%	261.60	261.60
2035 年	8,000.00			8,000.00	3.27%	261.60	261.60
2036 年	8,000.00			8,000.00	3.27%	261.60	261.60
2037 年	8,000.00			8,000.00	3.27%	261.60	261.60
2038 年	8,000.00			8,000.00	3.27%	261.60	261.60
2039 年	8,000.00			8,000.00	3.27%	261.60	261.60
2040 年	8,000.00			8,000.00	3.27%	261.60	261.60
2041 年	8,000.00			8,000.00	3.27%	261.60	261.60
2042 年	8,000.00		8,000.00	0.00	3.27%	130.80	8,130.80
合计		8,000.00	8,000.00			5,232.00	13,232.00

表 5 本期拟发行债券还本付息情况（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		6,700.00		6,700.00	4.00%	134.00	134.00
2026 年	6,700.00			6,700.00	4.00%	268.00	268.00

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
2027 年	6,700.00			6,700.00	4.00%	268.00	268.00
2028 年	6,700.00			6,700.00	4.00%	268.00	268.00
2029 年	6,700.00			6,700.00	4.00%	268.00	268.00
2030 年	6,700.00			6,700.00	4.00%	268.00	268.00
2031 年	6,700.00			6,700.00	4.00%	268.00	268.00
2032 年	6,700.00			6,700.00	4.00%	268.00	268.00
2033 年	6,700.00			6,700.00	4.00%	268.00	268.00
2034 年	6,700.00			6,700.00	4.00%	268.00	268.00
2035 年	6,700.00		6,700.00	0.00	4.00%	134.00	134.00
合计		6,700.00	6,700.00			2,680.00	2,680.00

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

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		7,300.00		7,300.00	4.50%	164.25	164.25
2026 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2027 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2028 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2029 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2030 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2031 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2032 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2033 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2034 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2035 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2036 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2037 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2038 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2039 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2040 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2041 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2042 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2043 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2044 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50

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
2045 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2046 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2047 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2048 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2049 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2050 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2051 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2052 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2053 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2054 年	7,300.00			7,300.00	4.50%	328.50	328.50
2055 年	7,300.00		7,300.00	7,300.00	4.50%	164.25	7,464.25
合计		7,300.00	7,300.00			9,855.00	17,155.00

2、银行借款

本项目拟银行借款 28,000.00 万元，利率为 4.90%。银行借款还本付息情况如下。

表 6 拟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	28,000.00		28,000.00	4.90%	686.00	686.00
2026 年	28,000.00			28,000.00	4.90%	1,372.00	1,372.00
2027 年	28,000.00			28,000.00	4.90%	1,372.00	1,372.00
2028 年	28,000.00			28,000.00	4.90%	1,372.00	1,372.00
2029 年	28,000.00			28,000.00	4.90%	1,372.00	1,372.00
2030 年	28,000.00			28,000.00	4.90%	1,372.00	1,372.00
2031 年	28,000.00			28,000.00	4.90%	1,372.00	1,372.00
2032 年	28,000.00			28,000.00	4.90%	1,372.00	1,372.00
2033 年	28,000.00			28,000.00	4.90%	1,372.00	1,372.00
2034 年	28,000.00			28,000.00	4.90%	1,372.00	1,372.00
2035 年	28,000.00			28,000.00	4.90%	1,372.00	1,372.00
2036 年	28,000.00			28,000.00	4.90%	1,372.00	1,372.00

2037 年	28,000.00			28,000.00	4.90%	1,372.00	1,372.00
2038 年	28,000.00		13,000.00	15,000.00	4.90%	1,053.50	14,053.50
2039 年	15,000.00		2,000.00	13,000.00	4.90%	686.00	2,686.00
2040 年	13,000.00		2,000.00	11,000.00	4.90%	588.00	2,588.00
2041 年	11,000.00		2,000.00	9,000.00	4.90%	490.00	2,490.00
2042 年	9,000.00		2,000.00	7,000.00	4.90%	392.00	2,392.00
2043 年	7,000.00		2,000.00	5,000.00	4.90%	294.00	2,294.00
2044 年	5,000.00		2,000.00	3,000.00	4.90%	196.00	2,196.00
2045 年	3,000.00		2,000.00	1,000.00	4.90%	98.00	2,098.00
2046 年	1,000.00		1,000.00	0.00	4.90%	24.50	1,024.50
合计		28,000.00	28,000.00			20,972.00	48,972.00

(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 145,644.01 万元，融资本息合计 98,651.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息 1.48 倍。

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，压缩工程建设的工期；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、雨害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

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。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

项目单位为济南春晓置业有限公司，主管部门为济南城市建设集团有限公司，本次拟申请专项债券 6,700.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

强化保障性住房建设。统筹城乡居民住房多样化需求，坚持实物安置和货币补偿相结合，加快建设公租房、廉租房，

加强棚户区、老旧小区和城中村改造，着力解决城镇基本住房问题，逐步实现住房保障制度城镇常住人口全覆盖。坚持政府主导、政策扶持，引导社会参与，通过新建、改建、配建、长期租赁等方式，增加公共租赁住房供应，使其成为保障性住房的主体。完善保障性住房建设、分配、运营、管理制度，强化土地、财税、金融政策支持，严格质量监管。因此本项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

本项目投入使用后可有效改善当地拆迁安置群众的住房需求，同时能够满足交通便利、设施齐全、布点均匀、环境良好的要求；完善当地新型住房保障体系建设，增强当地住房居住和生活功能，提高当地城市发展、产城融合水平，项目建设符合济南市发展规划。

3、项目实施的收益性

项目收益来源为租赁住房出租收入、配套商业商铺出租收入、物业管理费等管理费收入和车位出租收入。

4、项目建设投资合规性

（1）2020 年 11 月 16 日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2020-370104-70-03-133747。

（2）2021 年 7 月 23 日，济南市自然资源和规划局出具《建设用地规划许可证》（地字第 370104202100269 号）。

（3）2021 年 9 月 26 日，济南市自然资源和规划局出

具《建设工程规划许可证》（建字第 370104202100597 号）。

（4）2021 年 7 月 30 日，取得不动产权证书（鲁（2021）济南市不动产权第 0191630 号）。

（5）2021 年 9 月 30 日，济南市槐荫区行政审批服务局出具《建筑工程施工许可证》（编号 370104202109300101（2021070））。

（6）2022 年 6 月 2 日，济南市槐荫区行政审批服务局出具《关于济南春晓置业有限公司西客站安置二区三地块保障性租赁住房及配套设施提升项目节能报告的审查意见》（济槐行审节能〔2022〕5 号）。

（7）2023 年 9 月 15 日，变更建设规模，济南市槐荫区行政审批服务局出具《建筑工程施工许可证》（编号 370104202309150201（2023094））。

5、项目成熟度

本项目取得了审查意见、不动产权证、规划许可证、施工许可证、备案证明等手续。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 142,584.45 万元，项目单位自有资金 86,584.45 万元，已发行专项债券 14,000.00 万元，本期拟发行专项债券 6,700.00 万元，后续拟发行专项债券 7,300.00 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 28,000.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收益来源主要为项目收益来源为租赁住房出租收入、配套商业商铺出租收入、物业管理费等管理费收入和车位出租收入等，总成本包括工资及福利费、修理费、其他费用，收益预测较为合理。

8、债券资金需求合理性

本项目于 2021 年 3 月开工建设，预计 2025 年 12 月竣工。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

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。

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息前净现金流为 145,644.01 万元，融资本息合计 98,651.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.48 倍，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。