

济南市槐荫区保障性住房项目实施方案

项目单位：济南市槐荫区国融保障房建设有限公司

主管部门：济南槐荫城市建设投资集团有限公司

财政部门：济南市槐荫区财政局

2025 年 4 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

槐荫区保障性住房项目

（二）立项单位

本项目的立项单位为济南市槐荫区国融保障房建设有限公司，为济南槐荫城市建设投资集团有限公司的全资子公司，成立于2024年06月28日，注册资本1000万元，法定代表人张崇明，住所地址位于山东省济南市槐荫区张庄路街道经十路28988号乐梦公寓1号楼、2号楼2-1601。

公司经营范围：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计；建筑智能化系统设计；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：园林绿化工程施工；物业管理；土地整治服务；停车场服务；工程管理服务；土石方工程施工；市政设施管理；以自有资金从事投资活动；住房租赁；非居住房地产租赁；酒店管理；房地产咨询；市场营销策划；旅游开发项目策划咨询；园区管理服务；会议及展览服务。（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

2024年9月30日，取得《山东省建设项目备案证明》（项

目代码：2409-370104-04-01-124754）。

（四）项目规模与主要内容

项目建设地点位于济南市槐荫区美里湖街道办事处，南至规划西沙路，北至虹吸干渠北路，东至规划机场路，西至津浦铁路。项目主要建设规模为：占地面积约 37 亩，总建筑面积约 10 万平方米，其中地上建筑面积约 7 万平方米，地下建筑面积约 3 万平方米。主要建设内容包括配售型保障性住房 804 套，配套建设车库、给排水、供配电、通风、消防等设施（配套用地红线范围内）。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 3 月至 2027 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、《山东省建筑工程概算定额》；
- 3、《山东省安装工程概算定额》（SD 02-31-2016）；
- 4、《山东省建设工程概算费用编制规定》（2018 版）；
- 5、类似项目造价指标；
- 6、《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504 号）；
- 7、《关于发布工程勘察、设计收费管理的通知》（计价格

[2002]10 号);

8、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670 号);

9、现行有关法律法规;

10、项目单位提供的有关资料。

(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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 59,451.40 万元, 其中, 项目单位自有资金 13,371.40 万元, 本次拟发行专项债券 2,000.00 万元, 后续拟发行专项债券 3,200.00 万元(预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺), 拟通过银行融资 40,880.00 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	59,451.40	100.00%	
一、资本金	13,371.40	22.49%	
(一) 自有资金	13,371.40	22.49%	
(二) 专项债券			
1、已发行专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
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）	46,080.00	77.51%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00	3.36%	
（三）后续拟发行专项债券	3,200.00	5.38%	
（四）银行融资	40,880.00	68.76%	

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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	70,621.40				28,244.56	21,183.42
经营活动支出	B	1,375.68				171.96	171.96
支付的各项税费	C	0.00					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	69,245.72				28,072.60	21,011.46
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	55,080.00	23,472.64	26,967.08	4,640.28		
流动资金支出	F	0.00					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-55,080.00	-23,472.64	-26,967.08	-4,640.28		
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	13,371.40	1,520.00	5,000.00	6,851.40		
专项债券	I	5,200.00	5,200.00				
银行借款	J	40,880.00	17,280.00	23,600.00			
偿还债券本金	K	5,200.00					
偿还银行借款本金	L	40,880.00					17,280.00
支付债券利息	M	2,080.00	104.00	208.00	208.00	208.00	208.00
支付银行借款利息	N	8,012.48	423.36	1,424.92	2,003.12	2,003.12	1,579.76
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	3,278.92	23,472.64	26,967.08	4,640.28	-2,211.12	-19,067.76
四、期初现金	P						25,861.48
期内现金变动	Q=D+G+O	17,444.64				25,861.48	1,943.70
五、期末现金	R=P+Q	17,444.64				25,861.48	27,805.18

表2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	14,122.28	7,071.14	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动支出	B	171.96	171.96	171.96	171.96	171.96	171.96
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	13,950.32	6,899.18	-171.96	-171.96	-171.96	-171.96
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						5,200.00
偿还银行借款本金	L	23,600.00					
支付债券利息	M	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	104.00
支付银行借款利息	N	578.20					
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-24,386.20	-208.00	-208.00	-208.00	-208.00	-5,304.00
四、期初现金	P	27,805.18	17,369.30	24,060.48	23,680.52	23,300.56	22,920.60
期内现金变动	Q=D+G+O	-10,435.88	6,691.18	-379.96	-379.96	-379.96	-5,475.96
五、期末现金	R=P+Q	17,369.30	24,060.48	23,680.52	23,300.56	22,920.60	17,444.64

（二）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 2,000.00 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 3,200.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），假设债券期限 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。专项债券还本付息情况如下

表 3 本项目专项债券还本付息情况（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	应付利息	应付本息合计
2025 年		5,200.00		5,200.00	104.00	104.00
2026 年	5,200.00			5,200.00	208.00	208.00
2027 年	5,200.00			5,200.00	208.00	208.00
2028 年	5,200.00			5,200.00	208.00	208.00
2029 年	5,200.00			5,200.00	208.00	208.00
2030 年	5,200.00			5,200.00	208.00	208.00
2031 年	5,200.00			5,200.00	208.00	208.00
2032 年	5,200.00			5,200.00	208.00	208.00
2033 年	5,200.00			5,200.00	208.00	208.00
2034 年	5,200.00			5,200.00	208.00	208.00
2035 年	5,200.00		5,200.00		104.00	5,304.00
合计		5,200.00	5,200.00		2,080.00	7,280.00

2、银行借款

本项目拟银行借款 40,880.00 万元，利率 4.90%。银行借款还本付息情况如下。

表 4 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
-------	--------	--------	--------	--------	------	------	--------

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		17,280.00		17,280.00	4.90%	423.36	423.36
2026 年	17,280.00	23,600.00		40,880.00	4.90%	1,424.92	1,424.92
2027 年	40,880.00			40,880.00	4.90%	2,003.12	2,003.12
2028 年	40,880.00			40,880.00	4.90%	2,003.12	2,003.12
2029 年	40,880.00		17,280.00	23,600.00	4.90%	1,579.76	18,859.76
2030 年	23,600.00		23,600.00		4.90%	578.20	24,178.20
合计		40,880.00	40,880.00			8,012.48	48,892.48

（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 69,245.72 万元，融资本息合计 56,172.48 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23。

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

项目的建设风险管理，需综合多学科的理论知识，如控制论、信息论等。建设单位，应全面系统识别各个阶段存在的风险，通过多种方法途径识别关键风险，为后续从多视角多阶段

采取多种措施降低项目的建设风险，提供理论支撑，从而实现降低本项目风险事件发生概率的目的。

（一）决策阶段风险分析

就本项目而言，其投资决策阶段所面临的风险最大，并且对后续建设、运维等阶段产生直接影响。项目的成功与否，关键取决于项目的投资决策的科学性与正确性。项目可行性研究报告是其投资决策的重要依据，在编制过程中，应综合考虑项目所面临的内外部环境风险。政策风险。本项目的政策风险是指国家或所在地区政策法规调整，以及区域发展规划变动等对本项目的影响。就目前而言，本项目建设具有一定优势条件，有税收减免优惠等。同时，国家政策总体利好，对其影响较小。

（二）设计阶段风险分析

本项目在设计阶段所面临的风险，主要为设计风险。项目的设计风险主要为设计人员的知识结构与经验程度，设计单位的综合实力与负责程度。此外，建设单位的最终目标也在一定程度上影响设计方案的制定，会使设计产生风险。

（三）建设阶段风险分析

本项目在建设过程中主要存在工期、技术、质量、安全等方面的风险。

（1）工期风险。项目在建设阶段，常因技术、人为以及项目外部环境等原因，致使项目出现工期延后等情况。若项目出

现工期延误,则会在一定程度上增加项目的投资额,使得施工单位利润降低,影响项目的整体发展规划,并对项目未来的运营产生直接影响。

(2) 技术风险。在项目的施工过程中,通过采用新材料、新技术等,上述新工艺的施工,会在一定程度上造成项目发生技术风险。因此,项目在施工过程中,应重点关注上述不可控风险。

(3) 质量风险。项目作为重要的居住建筑,其质量水平对运营期居民生命财产安全产生直接影响。项目的风险控制重点可归纳为施工人员与技术人员因素,材料质量因素,机械设备因素。此外,项目在建设过程中,质量风险控制的重点是遵循相关法律法规。因此,项目的质量控制重点,可从上述方面进行重点控制。

(5) 安全风险。项目的施工环境相对较为复杂,同时,受技术要求、质量标准等影响,在一定程度上增大了施工人员的施工难度。由现场施工引发的安全事故较多,项目管理人员,应加强安全风险管管理,杜绝人员伤亡情况发生,减少项目损失,致力于按期完成既定目标。

(四) 其他风险因素分析

除上述因素外,项目在实施过程中,还面临其他因素,如组织结构等风险因素。组织结构风险。项目在施工与运营管理

过程中，都能重视组织结构问题。合理的组织结构对项目的建设运营，具有重要的推动作用。项目在建设运营过程中，可能出现的组织结构风险主要有组织结构、规章制度等方面。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

槐荫区保障性住房项目主管部门为济南槐荫城市建设投资集团有限公司，项目单位为济南市槐荫区国融保障房建设有限公司，本次拟申请专项债券 2000 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

本项目实施是改善民生的重大举措，可以打造民生工程样板，建立济南保障性住房品牌和品质标杆。同时，实施保障性住房建设，有利于加快解决片区群众住房困难，满足片区居民住房需求，提高其生活质量，改善其生活环境，让其共享经济发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力，从而有力地促进和谐社会建设。

2、项目实施的公益性

项目的建设及运营带动了建筑、物业管理、社区服务等行业快速发展，为劳动就业提供了大量的机会，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。

3、项目实施的收益性

本项目收入主要包括保障性住房销售收入、储藏室销售收入、地上停车位销售收入、地下停车位销售收入等。

4、项目投资合规性

2024年9月30日，取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2409-370104-04-01-124754）。

5、项目成熟度

项目已完成立项，建设场址周边区域配套设施较完善，市政管网已经覆盖，工程建设所需水、电、气等供应条件较好，具备施工条件；在严把质量关、保证工程质量的前提下，合理科学地控制成本，努力降低造价，确保工程按期交付使用，成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 59,451.40 万元，其中，项目单位自有资金 13,371.40 万元，本次拟发行专项债券 2,000.00 万元，后续拟发行专项债券 3,200.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），拟通过银行融资 40,880.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目专项债券本息优先从自身项目收益中偿还，通过保障性住房销售收入、储藏室销售收入、地上停车位销售收入、

地下停车位销售收入确保偿还债券资金，运营成本参考行业标准，收益预测较为合理。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，项目申请债券资金需求参考可研及项目建设进度，与项目当年投资进度、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

项目建成后，每年可产生稳定的现金流，能够满足偿债资金充足性的要求。

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，或经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展或效益。

应对措施：保持与政府有关部门的沟通、协调，不断完善完成建设手续；施工过程中将严格执行不扰民施工措施；加强管理、统筹规划，保项目的顺利进行。

10、绩效目标合理性

根据《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），本项目设置立项、资金投入、按时完工、债券还本付息等多个指标。项目具有一定收益来源，能够覆盖融资本息，绩效目标合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 69,245.72 万元，融资本息合计 56,172.48 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23，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。