



2022 年山东省济宁市泗水县 2022 年老旧小区综合改造项目
专项债券项目实施方案



山东泉源投资开发有限公司

2022 年 2 月



一、项目基本情况

(一) 项目名称

泗水县 2022 年老旧小区改造项目

(二) 项目单位

项目立项主体名称：泗水县城建投资开发有限责任公司。公司成立于 2009 年 4 月，注册地址为泗水县泗河办文化路 18 号，经营范围包括城市基础设施、公共事业、标准化厂房、保障性住房项目的投资、融资、建设、运营；政府授权的国有资产经营管理和资本运作；土地整理及综合开发；建筑材料经营；政府授权的其他业务。

(三) 项目规划审批

1. 2021 年 10 月 19 日，泗水县行政审批服务局出具《关于泗水县 2022 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》(泗行审字(投)【2021】39 号)，对项目建设地点、建设内容和规模等做出批复。

2. 2021 年 10 月 18 日，完成建设项目环境影响登记表备案，备案号：202137083100000373。

(四) 项目规模与主要建设内容

本项目为泗水县 2022 年老旧小区改造项目，主要对辖区内广播局家属院、泗水镇家属院、畜牧局家属院、实验中学南家属院、一建公司北家属院等 16 个片区 37 个老旧小区，涉及 1,685 户，对原建筑面积 14.47 万平方米进行提升改造，外立面改造 6.5 万平方米，供水管道 0.9 万米，排水管道 0.9 万米，预埋管沟 2 万米等配套设施实施改造。

（五）项目建设期限

本项目建设期计划为 1 年，具体为 2022 年 2 月-2023 年 2 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

- （1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）《山东省建设工程概算定额》（2018 年）；
- （3）《山东省安装工程价目表》；
- （4）济宁市和邹城市老旧小区改造相关政策；
- （5）济宁地区材料预算价格；
- （6）已建类似项目投资额度；
- （7）现行投资估算的有关规定。
- （8）邹城市利民建设发展集团有限公司提供的有关基础数据、资料。

2. 估算总额

项目估算总投资 21000.00 万元，其中建设投资 20046.89 万元，建设期利息 945.00 万元，铺底流动资金 8.11 万元。

建设投资 20046.89 万元，包括：建筑工程费 16613.52 万元，设备购置费 963.69 万元，安装工程费 389.96 万元，工程建设其他费用 1125.11 万元，基本预备费 954.61 万元。

（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。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

项目名称	投资总额	自有资金	拟发债金额	本次发债 金额	2022 年度后 续发行
泗水县 2022 年 老旧小区改造 项目	21,000.00	10,500.00	10,500.00	3,000.00	7,500.00

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目预期收入主要来源于广告牌租赁收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	广告牌租赁收入	合计
2023 年	1,401.60	1,401.60
2024 年	1,401.60	1,401.60
2025 年	1,401.60	1,401.60
2026 年	1,401.60	1,401.60

年度	广告牌租赁收入	合计
2027 年	1,401.60	1,401.60
2028 年	1,471.68	1,471.68
2029 年	1,471.68	1,471.68
2030 年	1,471.68	1,471.68
2031 年	1,471.68	1,471.68
2032 年	1,471.68	1,471.68
2033 年	1,545.26	1,545.26
2034 年	1,545.26	1,545.26
2035 年	1,545.26	1,545.26
2036 年	1,545.26	1,545.26
2037 年	1,545.26	1,545.26
2038 年	1,622.53	1,622.53
2039 年	1,622.53	1,622.53
2040 年	1,622.53	1,622.53
2041 年	1,622.53	1,622.53
2042 年	1,622.53	1,622.53
合计	30,205.35	30,205.35

收入预测方法说明：

根据项目可行性研究报告，本项目的经营收入主要为广告牌租赁收入，预计其正常营业收入为 1 平均 1510.27 万元。

1. 广告牌租赁收入

广告位定价依据

二、小区广告位怎么收费的？

1、小区灯箱广告

小区灯箱广告分为门禁灯箱和落地灯箱，设置在门禁闸门和小区的道路两侧，全天24小时固定曝光，广告可对受众形成重复曝光，增强广告记忆。广告位投放大致范围：500-5000元一月，具体可访问易播网查询。

2、小区门禁道闸广告

小区门禁道闸广告由人行通道门禁和汽车出入道闸构成，设置在小区的大门口，是小区居民进出的必经通道，小区封闭管理进出刷会使受众在广告位前停留一定的时间具有一定的强制传播效果。广告位投放价格大致范围：1000-2000元一月一座。

3、小区电梯广告

近距离与受众接触是电梯广告的主要特点，广告位投放收费标准，框架按单面投放，投放周期最低一周起，刷屏广告按投放时间与周期计算费用。

网站地址：<https://zhuanlan.zhihu.com/p/427961271>

有以上数据可知，不同类型的广告位定价有所不同，综合单价区间在 16.68 元-166.67 元之间。本项目小区改造完成后的广告种类有小区灯箱广告、小区门禁道闸广告等，合计广告位为 1200 个。广告位租赁单价采用综合单价，并且考虑项目实际情况，广告位租赁综合单价暂定为 32.00 元/天/个，同时租赁综合单价按照每 5 年增长 5%估算，一年按照 365 天计算，则平均年营业收入为 1510.27 万元。

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	广告牌租赁收入	合计
----	---------	----

年度	广告牌租赁收入	合计
2023 年	1,401.60	1,401.60
2024 年	1,401.60	1,401.60
2025 年	1,401.60	1,401.60
2026 年	1,401.60	1,401.60
2027 年	1,401.60	1,401.60
2028 年	1,471.68	1,471.68
2029 年	1,471.68	1,471.68
2030 年	1,471.68	1,471.68
2031 年	1,471.68	1,471.68
2032 年	1,471.68	1,471.68
2033 年	1,545.26	1,545.26
2034 年	1,545.26	1,545.26
2035 年	1,545.26	1,545.26
2036 年	1,545.26	1,545.26
2037 年	1,545.26	1,545.26
2038 年	1,622.53	1,622.53
2039 年	1,622.53	1,622.53
2040 年	1,622.53	1,622.53
2041 年	1,622.53	1,622.53
2042 年	1,622.53	1,622.53

年度	广告牌租赁收入	合计
合计	30,205.35	30,205.35

（二）运营成本预测

本项目运营成本和费用主要为外购燃料动力、工资及福利费、修理费、其他费用和税金及附加。具体明细如下：

表 4：运营支出估算表（单位：万元）

年度	外购燃料 动力	工资及福 利费	修理费	其他费用	税金及附加	合计
2023 年	9.28	15.05	18.08	9.01	7.86	51.42
2024 年	11.6	15.05	18.08	9.01	7.84	53.74
2025 年	11.6	15.05	18.08	9.01	7.84	53.74
2026 年	11.6	15.05	18.08	9.01	7.84	53.74
2027 年	11.6	15.05	18.08	9.01	7.84	53.74
2028 年	11.6	15.8	18.08	9.36	8.23	54.84
2029 年	11.6	15.8	18.08	9.36	8.23	54.84
2030 年	11.6	15.8	18.08	9.36	8.23	54.84
2031 年	11.6	15.8	18.08	9.36	8.23	54.84
2032 年	11.6	15.8	18.08	9.36	8.23	54.84
2033 年	11.6	16.59	18.08	9.73	8.65	56
2034 年	11.6	16.59	18.08	9.73	8.65	56
2035 年	11.6	16.59	18.08	9.73	8.65	56

2036 年	11.6	16.59	18.08	9.73	8.65	56
2037 年	11.6	16.59	18.08	9.73	8.65	56
2038 年	11.6	17.42	18.08	10.11	9.09	57.21
2039 年	11.6	17.42	18.08	10.11	9.09	57.21
2040 年	11.6	17.42	18.08	10.11	9.09	57.21
2041 年	11.6	17.42	18.08	10.11	9.09	57.21
2042 年	11.6	17.42	18.08	10.11	9.09	57.21
合计	229.68	324.3	361.6	191.05	169.07	1106.63

成本预测方法说明：

项目总成本费用按国家发改委颁发的《建设项目经济评价方法与参数》有关总成本估算表编制。本项目成本费用的估算采用要素成本估算方法。各种相关费用的计提具体情况如下：

1、燃料动力费

本项目参照类似项目并结合实际情况估算，本项目年消耗电力 0.93 万 kWh，单价 0.65 元/kWh；年消耗水 3.67 万 m³，单价 3.00 元/m³；则本项目平均年外购燃料及动力费用为 11.60 万元。

2、工资及福利费

本项目劳动定员 5 人，其中服务工人 4 人，人均年工资为 24000 元，管理人员 1 人，人均年工资为 36000 元，并且人均年工资按照每 5 年增长 5%估算，则本项目平均年工资总额为 14.22 万元，福利费按工资总额的 14%提取，则本项目平均年工资福利费总计为 16.21 万元。

3、折旧费

折旧按平均年限法计算。建筑物、构筑物折旧按 30 年计算，折旧率为 3.17%，原值为 18083.58 万元，则每年折旧费为 572.65 万元。

4、修理费

按固定资产原值的 0.10% 计算，则年修理费为 18.08 万元。

5、其他费用

包括其他管理费、其他营业费用。其中：

其他管理费：按劳动定员 4000 元/人计算，则每年 2.00 万元；

其他营业费：按年收入的 0.50% 计算，则平均年其他营业费用为 7.55 万元。

则年平均其他费用合计为 9.55 万元。

综上所述，本项目平均年总成本费用为 1100.48 万元，其中：平均年固定成本为 1089.00 万元，平均年可变成本为 11.48 万元。平均年经营成本为 55.34 万元。

6. 税金及附加

本项目增值税按收入的 6% 计取，税金及附加主要包括城市维护建设税按照实际缴纳增值税的 5% 计取，教育费附加按实际缴纳增值税的 5% 计取（含 2% 的山东省地方教育费附加）。企业所得税按 25% 计取。项目运营期平均年销售税金及附加为 8.45 万元，平均年增值税为 84.52 万元。

（三）利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 10,500.00 万元，本期发行专项债券 3,000.00 万元，2022 年下半年拟发行 7,500.00 万元。假设年利率 4.20%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：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		3,000.00		3,000.00	4.20%	63.00	63.00
	3,000.00	7,500.00		10,500.00			
2023 年	10,500.00			10,500.00	4.20%	441.00	441.00
2024 年	10,500.00			10,500.00	4.20%	441.00	441.00
2025 年	10,500.00			10,500.00	4.20%	441.00	441.00
2026 年	10,500.00			10,500.00	4.20%	441.00	441.00
2027 年	10,500.00			10,500.00	4.20%	441.00	441.00
2028 年	10,500.00			10,500.00	4.20%	441.00	441.00
2029 年	10,500.00			10,500.00	4.20%	441.00	441.00
2030 年	10,500.00			10,500.00	4.20%	441.00	441.00
2031 年	10,500.00			10,500.00	4.20%	441.00	441.00
2032 年	10,500.00			10,500.00	4.20%	441.00	441.00
2033 年	10,500.00			10,500.00	4.20%	441.00	441.00
2034 年	10,500.00			10,500.00	4.20%	441.00	441.00
2035 年	10,500.00			10,500.00	4.20%	441.00	441.00
2036 年	10,500.00			10,500.00	4.20%	441.00	441.00
2037 年	10,500.00			10,500.00	4.20%	441.00	441.00
2038 年	10,500.00			10,500.00	4.20%	441.00	441.00

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
2039 年	10,500.00			10,500.00	4.20%	441.00	441.00
2040 年	10,500.00			10,500.00	4.20%	441.00	441.00
2041 年	10,500.00			10,500.00	4.20%	441.00	441.00
2042 年	10,500.00		10,500.00		4.20%	378.00	10,878.00
合计		10,500.00	10,500.00			8,820.00	19,320.00

（四）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

（五）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	1,401.60	1,401.60	1,401.60	1,401.60	1,401.60	1,471.68	1,471.68	1,471.68	1,471.68	1,471.68
营业成本	51.42	53.74	53.74	53.74	53.74	54.84	54.84	54.84	54.84	54.84
税金及附加	7.86	7.84	7.84	7.84	7.84	8.23	8.23	8.23	8.23	8.23
息税折旧及摊销前利润	1,342.32	1,340.02	1,340.02	1,340.02	1,340.02	1,408.61	1,408.61	1,408.61	1,408.61	1,408.61
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	572.65	572.65	572.65	572.65	572.65	572.65	572.65	572.65	572.65	572.65

营业收入	1,545.26	1,545.26	1,545.26	1,545.26	1,545.26	1,545.26	1,545.26	1,622.53	1,622.53	1,622.53	1,622.53
营业成本	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	57.21	57.21	57.21	57.21
税金及附加	8.65	8.65	8.65	8.65	8.65	8.65	8.65	9.09	9.09	9.09	9.09
息税折旧及摊销前利润	1,480.61	1,480.61	1,480.61	1,480.61	1,480.61	1,480.61	1,480.61	1,556.23	1,556.23	1,556.23	1,556.23
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	572.65	572.65	572.65	572.65	572.65	572.65	572.65	572.65	572.65	572.65	572.65
息税前利润	907.96	907.96	907.96	907.96	907.96	907.96	907.96	983.58	983.58	983.58	983.58
三、财务费用											
利息支出	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	378.00
总财务费用	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	378.00
税前利润	466.96	466.96	466.96	466.96	466.96	466.96	466.96	542.58	542.58	542.58	605.58
四、所得税	87.24	87.24	87.24	87.24	87.24	87.24	87.24	105.05	105.05	105.05	105.05

年度	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
专项债券	10,500.00	10,500.00									
银行借款											
偿还债券本金	10,500.00										
偿还银行借款本金											
支付债券利息	8,757.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	1,743.00	21,000.00	-441.00	-441.00	-441.00	-441.00	-441.00	-441.00	-441.00	-441.00	-441.00
四、期末现金	8,088.62		846.66	844.89	844.89	844.89	844.89	897.33	897.33	897.33	897.33
五、累计盈余			846.66	1,691.55	2,536.44	3,381.33	4,226.22	5,123.55	6,020.88	6,918.21	7,815.54

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	30,205.35	1,471.68	1,545.26	1,545.26	1,545.26	1,545.26	1,545.26	1,622.53	1,622.53	1,622.53	1,622.53	1,622.53
经营活动支出	1,106.63	54.84	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	57.21	57.21	57.21	57.21	57.21
支付的各项税费	1,753.10	78.51	95.89	95.89	95.89	95.89	95.89	114.14	114.14	114.14	114.14	114.14
经营活动产生的现金净额	27,345.62	1,338.33	1,393.37	1,393.37	1,393.37	1,393.37	1,393.37	1,451.18	1,451.18	1,451.18	1,451.18	1,451.18
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出	21,000.00											
其中: 建设期利息	63.00											
投资活动产生的现金净额	-21,000.00											
三、融资活动产生的现金												
资本金 1	10,500.00											
资本金 2 (专项债券)	10,500.00											
银行借款												
偿还债券本金	10,500.00											10,500.00
偿还银行借款本金												
支付债券利息	8,820.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	378.00

[illegible]

（六）其他需要说明的事项

各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（七）小结

本项目收入主要是广告牌租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对运营收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 27,345.62 万元，融资本息合计为 19,320.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.42 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表（金额单位：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	10,500.00	8,820.00	19,320.00	
银行借款				
融资合计	10,500.00	8,820.00	19,320.00	27,345.62
覆盖倍数				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《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）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、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1. 市场风险

本项目需对市场加强监测和对不确定因素进行分析论证，针对市场风险的特点，制定相关风险规避措施，进一步提高项目市场抗风险能力。

2. 工程风险

项目建设需对工程地质条件、水文条件和工程设计方案进行详细勘测和分析论证，需重点对工程量增加、投资额增加、建设工期延长等可能问题进行分析论证，并要考虑到项目总体布局和分期建设的规划，做好与后续项目的衔接工作。

3. 资金风险

企业需要制定科学、合理的融资方案，确保资金准确到位，应防止资金链中断、供应不足或因利率变化导致融资成本增加，给项目建设和以后的经营造成不必要的损失。

（二）与项目收益相关的风险

1. 价格达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对租赁价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，租赁价格波动较大，将会对项目的收益带来一定风险。

2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是外购燃料及动力、工资及福利费、

和修理费等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

泗水县 2022 年老旧小区改造项目，项目实施单位为山东泉源投资开发有限公司，本次拟申请专项债券 10,500.00 万元，用于泗水县 2022 年老旧小区综合改造项目建设，建设年限为 12 个月。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家产业政策及发展规划

①项目建设符合产业政策

为全面落实科学发展观，加强和改善宏观调控，引导社会投资，推进产业结构优化升级，促进一、二、三产业健康协调发展，逐步形成农业为基础、高新技术产业为先导、基础产业和制造业为支撑、服务业全面发展的产业格局，坚持节约发展、清洁发展、安全发展，实现可持续发展，国家发展和改革委员会发布了《产业结构调整指导目录(2019 年本)》，该目录由鼓励、限制、淘汰三类产业组成。分析认为本项目不属于以上三类，属于允许建设的项目，因此，项目建设符合国家产业政策的规定。

②项目建设符合《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》中的要求

规划指出：转变城市发展方式。按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。

③项目建设符合《山东省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》中的要求

规划指出：强化城市载体功能。优化城市空间布局，统筹地上地下空间利用，建立功能混用、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式。实施城市更新行动，加快老旧小区、街区、厂区和城中村改造。增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。完善城市综合交通体系，加强城市停车场、公交站点和充电、加氢、加气等设施建设。建设海绵城市，完善城市防洪排涝设施体系，建设城市水循环系统。建设韧性城市，增强公共设施和建筑应对自然灾害能力，强化应急避难功能。加强社区养老、托育、医疗、体育、文化等服务设施建设，推动“15 分钟生活圈”全覆盖。建立成本合理、期限匹配、多元可持续的城市建设融资机制。

④项目建设符合《济宁市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》要求

规划中指出：建设宜居城市实施城市更新行动，加快老旧小区、老旧街区、老旧厂区和城中村改造，改造棚户区 1.7 万套、老旧小区 14.1 万户。加强保障性住房建设，大力发展住房租赁市场，扩大保障性租赁住房供给，建成公共租赁住房 1040 套、共有产权房 500 套，培育专业化住房租赁企业 22 家，助力实现“安居梦”。加强社区教育、文化、医疗、养老、体育等配套服务设施建设，推动“15 分钟生活圈”全覆盖，建成户外劳动者驿站 300 家。实施全域物业行业提升行动，住宅小区物业服务覆盖率 100%，业主委员会组建率 60%，打造更加宜居的“美好社区”。解决好住宅加装电梯、停车场、充电桩、共享单车管理等“关键小事”，让市民幸福感在家门口升级。合理布局蓝绿空间，加强城市“微空间”设计，打造水城风貌的公园城市。

（2）项目建设符合泗水县社会发展的要求

加快解决中低收入群众住房保障问题，切实改善城乡居民的居住条件和生活环境是社会发展的必然要求。实施老旧住宅小区综合整治有利于改善城市低收入家庭和弱势群体的生活条件，加快建立和完善住房保障制度。住房制度改革是我国经济体制改革的重要组成部分，通过十多年改革发展，实现了城镇居民住房的私有化，也促进了房地产业发展和城镇建设。但是，由于多方面因素，住房制度改革的一些政策措施还没有完全到位，比如住房货币化分配问题，最低收入家庭住房保障制度建立问题等等。完善房改配套政策措施的重要推动力量。通过实施老旧住宅小区综合整治改造，将进一步完善社会救助机制和

保障体系，让社会弱势群体和贫困群众分享改革发展和振兴所取得的成果。

（3）项目建设符合泗水县城市发展的要求

城市总体规划、和谐社区要求都对城市功能的完善及基础设施的配套提出了更高的要求。旧住宅区多位于旧城中心片区，拥有得天独厚的区位优势，它的改造和开发完善了城市功能，体现出独特性和吸引力，必将给城市注入新的活力。同时旧住宅区大都是基础设施严重不配套的平房、简易房、危险房集中区域，建设年代久远，房屋破旧，低矮潮湿，拥挤不堪，环境脏乱，排水不畅，安全隐患大，居民生活极为不便，加快改造刻不容缓。实施旧宅改造还有利于改善城市面貌，提高城市品位，使基础设施更加完备，城市整体功能进一步完善，也会使城市土地实现集约高效利用。同时，有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

（4）项目建设有助于改善人居环境，提高生活质量，是进一步加快改善民生的重大举措

新时代，人居环境整治的意义不仅在于改善人居环境本身，更在于其重要的时代价值。本项目通过老旧小区改造，改善人居环境，提高生活质量，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。因此，本项目建设是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，是将城市建设发展成果惠及更多百姓，很好地体现以人为本执政理念的需要。

综上所述，本项目的建设符合各级建设发展规划的要求，是其精

神和发展原则的具体贯彻和落实，是一项实实在在的民生工程。因此，项目的建设是非常有必要的。

2、项目实施的公益性

（1）本项目的实施，是重大的民生工程，能够帮助居民改善住房条件，使他们能够享受到城市发展的成果，感受到党和政府的温暖。项目的建设，有利于实现城市化进程中对整洁干净、亮化美化的要求，使老旧小区较好地融入了现代化城市格局，不仅增强了城市的吸引力和辐射力，实现了物业的保值增值，而且也为展示城市形象锦上添花。因此，我们在创建文明城市和现代化都市的时候，更应该重视老旧小区的建设和管理。

（2）本项目的实施，也是重大的发展工程。综合整治小区改造能够拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位。

（3）本项目的建设有利于实现社会公平。进行老旧小区改造，最重要的是实现了社会发展的公平，让每一个市民都充分享受到城市发展的红利。与当前新建小区的干净、整洁相比，老旧小区脏乱差严重影响着居民的生活。同样作为这个城市的建设者和城市的一个份子，生活环境的差异势必会造成心态的不平等。如果套用严酷的市场规律，那么这些老旧小区的未来就更加堪忧。这个时候政府在社会和经济生活中的主导作用就凸现出来，以城市建设的力量，改造老旧小区，美化和提高居民的生活环境质量，就能平衡这种

不平等，同时作为老旧小区居民，在这个过程中也享受到了城市发展带来的福利，更加提升了对我们这个城市的热爱，推进了社会的和谐稳定。

(4) 本项目的实施符合《泗水县城市总体规划(2011-2030年)》要求，符合城区总体发展布局。通过整治改造工程，可以充分发挥该区域的自然环境优势，对于提高城市文化底蕴和城市整体功能，促进城区基础设施建设的步伐，对于改善人民的生活条件，树立城市对外良好形象，将起到积极的推动作用。

通过老旧小区综合整治建设项目实施，泗水县的投资环境和生活环境都会明显得到改善。对促进招商引资具有十分重要的意义。泗水县的高速发展会带来高额的经济产出，也为泗水县建材、建筑、装饰、房地产、加工业、制造业、餐饮业等一系列相关产业提供了加快发展的良机，同时也扩大了内需，必将对泗水县经济发展起到巨大的推进作用。

3、项目实施的收益性

经估算，项目正常运营平均年度可创收 1,510.27 万元。通过与运营成本对比分析，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.42 倍，因此该项目实施的收益性可观。

4、项目建设投资合规性

项目的实施，符合国家及地方发展规划和企业发展要求，是加快企业发展，全面提高企业经济效益的必然要求。2021 年 10 月 19 日，泗水县行政审批服务局出具《关于泗水县 2022 年老旧小区改造项目

可行性研究报告的批复》（泗行审字（投）【2021】39号），对项目建设地点、建设内容和规模等做出批复。

5、项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目资本金 10,500.00 万元，占总投资 50.00%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 10,500.00 万元，占总投资 50.00%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 21,000.00 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是主要通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入是在结合济宁及济宁周边地区相同业务基础上，参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求进行预测，估算数据合理。

8、债券资金需求合理性

项目总投资为 21,000.00 万元，发行专项债券筹资 10,500.00 万元，占总投资 50.00%；本项目资本金 10,500.00 万元，占总投资 50.00%，项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入为广告牌租赁收入，结合项目所处区域及行业运营情

况，合理考虑该项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位和泗水县财政局拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确

项目绩效目标设定明确，与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

泗水县 2022 年老旧小区综合改造项目累计可用于还本付息的净现金流入为 27,345.62 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 19,320.00 万元，本息覆盖倍数为 1.42 倍。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。项目建成后能带动当地经济及相关产业的发展。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。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。