

2022年山东省滨州市滨城区
老旧小区智能便民新能源设施改造项目

实施方案



山东策问项目管理咨询股份有限公司



2021年11月

目 录

一、项目基本情况	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目单位	1
(三) 项目规划审批	1
(四) 项目规模与主要建设内容	1
(五) 项目建设期限	2
二、项目投资估算及资金筹措方案	2
(一) 投资估算	2
(二) 资金筹措方案	3
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	3
(一) 运营收入预测	3
(二) 运营成本预测	5
(五) 其他需要说明的事项	12
(六) 小结	12
四、专项债券使用与项目收入缴库安排	12
五、项目风险分析	13
(一) 与项目建设相关的风险	13
(二) 与项目收益相关的风险	13
六、事前项目绩效评估报告	14
(一) 项目概况	14
(二) 评估内容	14
(三) 评估结论	21

一、项目基本情况

（一）项目名称

老旧小区智能便民新能源设施改造项目

（二）项目单位

项目实施单位为滨州市滨城区房屋管理服务中心

滨州市滨城区房屋管理服务中心位于滨州市黄河十六路 969 号创业商务中心 12 号楼三层。

滨州市滨城区房屋管理服务中心主要负责：

- 1、协助开展房地产开发经营监管工作。
- 2、协助做好住房困难家庭住房保障工作。
- 3、协助开展物业管理活动的指导和监督管理工作，协助拟定住宅专项维修资金政策并监督实施，协助指导和监督物业承接查验活动。
- 4、协助制定老旧小区整治改造年度计划，指导老旧小区整治改造工作。
- 5、指导全区城市既有建筑（包括老楼、危楼、城市危房及已交付使用房屋建筑）的安全排查整治工作。

（三）项目规划审批

本项目属审批制，已经取得山东省审批监管平台代码（项目代码：2020-371602-80-01-065390）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目主要建设对列入 2020 年老旧小区改造计划的四中住宅小区、教育小区、财馨花园等 271 个老旧小区内的车棚充电设施进行智能化改造，加装 10850 套新能源汽车智能充电桩，同时购置安装 271 套社区智能充电系统。

（五）项目建设期限

本项目计划建设期为 12 个月，自 2022 年 3 月至 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）《产业结构调整指导目录》（2019 年修正）；
- （2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （3）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- （4）建设部《关于印发<市政工程投资估算编制办法>的通知》（建标〔2007〕104 号）文件；
- （5）《山东省老旧小区整治改造导则（试行）》（鲁建房字〔2017〕4 号）；
- （6）《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》；
- （7）《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》；
- （8）《滨州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》；
- （9）《山东省人民政府办公厅关于印发山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案的通知》（鲁政办字〔2020〕28 号）；
- （10）《关于进一步加强和规范我省电动汽车充电基础设施建设运营管理的实施意见》

2、估算总额

本项目总投资 40650 万元，其中 40%由财政拨款解决，能满足《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕

27号)中的“其他项目”的最低资本金比例为20%的要求。

(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

资金结构	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	40650	100%	
一、资本金	16260	40.00%	
自有资金	16260		
二、债务资金	24390	60.00%	
专项债券	24390		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目预期销售收入主要来源于项目区内充电费等。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期																					
			建设 期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	生产负荷			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	营业收入	95200.00	0.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00
1.1	充电费	95200.00	0.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00
	单价（含税）	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	数量	95200.00	0.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	
	销项税额	5388.68	0.00	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	
	销项税率	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	
2	其他营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3	营业税金及附加	505.86	0.00	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	
3.1	营业税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3.2	消费税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3.3	城市维护建设费	354.10	0.00	17.70	17.70	17.70	17.70	17.70	17.70	17.70	17.70	17.70	17.70	17.70	17.70	17.70	17.70	17.70	17.70	17.70	17.70	17.70	17.70	
3.4	教育费附加	151.76	0.00	7.59	7.59	7.59	7.59	7.59	7.59	7.59	7.59	7.59	7.59	7.59	7.59	7.59	7.59	7.59	7.59	7.59	7.59	7.59	7.59	
4	增值税	5058.57	0.00	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	
	销项税额	5388.68	0.00	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	
	进项税额	330.11	0.00	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	

收入预测方法说明：

年营运收入=数量×单价。

项目建成后主要收入为充电费，项目对列入 2020 年老旧小区改造计划的四中住宅小区、教育小区、财馨花园等 271 个老旧小区内的车棚充电设施进行智能化改造，加装 10850 套新能源汽车智能充电桩，同时购置安装 271 套社区智能充电系统。按照一个充电桩每天使用 3 小时，每小时充 4 度电计算，充电费用 1 元/kWh，全年 365 天计算，则年收益约为 4760 万元。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括外购原辅材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、折旧摊销费、利息支出等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

项目	合计	建设 期	运营期																				
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
外购原材料费	0.00	0.0 0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
外购燃料及动力费	5832.00	0.0 0	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60
工资及福利费	0.00	0.0 0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
修理费	4000.36	0.0 0	200.02	200.02	200.02	200.02	200.02	200.02	200.02	200.02	200.02	200.02	200.02	200.02	200.02	200.02	200.02	200.02	200.02	200.02	200.02	200.02	200.02
其他费用	2856.00	0.0 0	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80
其中：其他制造费用	0.00	0.0 0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他管理费用	0.00	0.0 0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他营业费用	2856.00	0.0 0	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80	142.80
其他项目	0.00	0.0 0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营成本 (1+2+3+4+5)	12688.36	0.0 0	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42
折旧费	34169.88	0.0 0	2140.19	2140.19	2140.19	2140.19	2140.19	2140.19	2140.19	2140.19	2140.19	2140.19	2140.19	2140.19	2140.19	2140.19	2140.19	2140.19	413.39	413.39	413.39	413.39	413.39
摊销费	0.00	0.0 0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利息支出	16503.19	0.0 0	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	0.00
总成本费用合计 (6+7+8+9)	63361.42	0.0 0	3643.20	3643.20	3643.20	3643.20	3643.20	3643.20	3643.20	3643.20	3643.20	3643.20	3643.20	3643.20	3643.20	3643.20	3643.20	3643.20	1916.40	1916.40	1916.40	1916.40	1047.81
其中：可变成本	5832.00	0.0 0	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60	291.60
固定成本	57529.42	0.0 0	3351.60	3351.60	3351.60	3351.60	3351.60	3351.60	3351.60	3351.60	3351.60	3351.60	3351.60	3351.60	3351.60	3351.60	3351.60	3351.60	1624.80	1624.80	1624.80	1624.80	756.21

成本预测方法说明：

1、原辅材料费

本项目无外购原辅材料费，暂不计取；

2、外购动力费

本项目动力费用主要包括电等，正常年费用支出为 291.60 万元；

3、工资及福利费

本项目建设后不新增职工，暂不计取；

4、修理费

修理费用按固定资产原值之和的 0.5%进行估算，估算年均为 200.02 万元；

5、其他费用

其它费用包括其他制造费、其他管理费用和其他营业费用。其它制造费用是指生产部门为组织和管理生产所发生的各项费用，估算年均为 0 万元；其他管理费用为 0 万元；其它营业费用是指营销机构为销售产品所发生的各项费用，估算年均为 142.80 万元。

6、折旧、摊销费

房屋、建筑物等按照直线折旧法计算，折旧年限按照 30 年，固定资产残值按照 10%计；机械设备等按折旧按照直线折旧法计算，折旧年限按照 15 年，固定资产残值按照 10%计；固定资产其他折旧按照直线折旧法计算，折旧年限按照 20 年，固定资产残值按照 5%计，估算年均为 2140.19 万元；

7、利息支出

本项目申请债券 24390 万元，占总投资的 60%，还款期限 20 年，还款利率按 3.5%进行估算，经估算该项目建设期利息费用为 426.83 万元。本项目还本付息预测如下

表 4：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

表 4：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）																						
项目	合计	建设期	运营期																			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
债券（单位：万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
年初本息余额	0.00	0.00	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	0.00
本年发行债券	24390.00	24390.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本年应计利息	16930.01	426.83	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	0.00
本年还本付息	41320.01	0.00	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	25685.41	0.00
其中：还本	24816.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24816.83	0.00
付息	16503.19	0.00	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	0.00
年末本息余额	0.00	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	0.00	0.00
借款和债券合计（单位：万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
年初本息余额	0.00	0.00	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	0.00
本年借款	24390.00	24390.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本年应计利息	16930.01	426.83	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	0.00
本年还本付息	41320.01	0.00	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	25685.41	0.00
其中：还本	24816.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24816.83	0.00
付息	16503.19	0.00	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	0.00
年末本息余额	0.00	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	24816.83	0.00	0.00
还本资金来源（单位：万元）	732410.98	0.00	3637.72	7275.43	10913.15	14550.87	18188.58	21826.30	25464.02	29101.73	32739.45	36377.16	40014.88	43652.60	47290.31	50928.03	54565.75	57771.76	60977.78	64183.80	67389.81	45561.86

老旧小区智能便民新能源设施改造项目实施方案

[illegible]

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

表 5：项目运营损益表（单位：万元）																							
序号	项目	合计	建设 期	运营期																			
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	生产负荷			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	营业收入	95200.00	0.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00	4760.00
2	营业税金及附加	505.86	0.00	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29
3	增值税	5058.57	0.00	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93	252.93
4	总成本费用	63361.42	0.00	3643.20	3643.20	3643.20	3643.20	3643.20	3643.20	3643.20	3643.20	3643.20	3643.20	3643.20	3643.20	3643.20	3643.20	1916.40	1916.40	1916.40	1916.40	1916.40	1047.81
5	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
6	利润总额（1-2-3-4+5）	26274.15	0.00	838.58	838.58	838.58	838.58	838.58	838.58	838.58	838.58	838.58	838.58	838.58	838.58	838.58	838.58	2565.38	2565.38	2565.38	2565.38	2565.38	3433.97
7	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
8	应纳税所得额（6-7）	26274.15	0.00	838.58	838.58	838.58	838.58	838.58	838.58	838.58	838.58	838.58	838.58	838.58	838.58	838.58	838.58	2565.38	2565.38	2565.38	2565.38	2565.38	3433.97
9	所得税	6568.54	0.00	209.64	209.64	209.64	209.64	209.64	209.64	209.64	209.64	209.64	209.64	209.64	209.64	209.64	209.64	641.34	641.34	641.34	641.34	641.34	858.49
10	净利润（6-9）	19705.62	0.00	628.93	628.93	628.93	628.93	628.93	628.93	628.93	628.93	628.93	628.93	628.93	628.93	628.93	628.93	1924.03	1924.03	1924.03	1924.03	1924.03	2575.48
11	期初未分配利润	119203.56	0.00	0.00	566.04	1132.08	1698.12	2264.16	2830.20	3396.24	3962.28	4528.32	5094.36	5660.40	6226.44	6792.48	7358.52	7924.56	8490.61	10222.24	11953.87	13685.50	15417.13
12	可供分配的利润（10+11）	138909.18	0.00	628.93	1194.97	1761.01	2327.05	2893.10	3459.14	4025.18	4591.22	5157.26	5723.30	6289.34	6855.38	7421.42	7987.46	8553.50	10414.64	12146.27	13877.90	15609.53	17992.60
13	提取法定盈余公积金	1970.56	0.00	62.89	62.89	62.89	62.89	62.89	62.89	62.89	62.89	62.89	62.89	62.89	62.89	62.89	62.89	62.89	192.40	192.40	192.40	192.40	257.55
14	可供投资者分配的利润（12-13）	136938.62	0.00	566.04	1132.08	1698.12	2264.16	2830.20	3396.24	3962.28	4528.32	5094.36	5660.40	6226.44	6792.48	7358.52	7924.56	8490.61	10222.24	11953.87	13685.50	15417.13	17735.05
15	应付优先股股利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
16	提取任意盈余公积金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
17	应付普通股股利（14-15-16）	136938.62	0.00	566.04	1132.08	1698.12	2264.16	2830.20	3396.24	3962.28	4528.32	5094.36	5660.40	6226.44	6792.48	7358.52	7924.56	8490.61	10222.24	11953.87	13685.50	15417.13	17735.05
18	各投资方利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
19	未分配利润（14-15-16-18）	136938.62	0.00	566.04	1132.08	1698.12	2264.16	2830.20	3396.24	3962.28	4528.32	5094.36	5660.40	6226.44	6792.48	7358.52	7924.56	8490.61	10222.24	11953.87	13685.50	15417.13	17735.05
20	息税前利润	42777.34	0.00	1707.17	1707.17	1707.17	1707.17	1707.17	1707.17	1707.17	1707.17	1707.17	1707.17	1707.17	1707.17	1707.17	1707.17	3433.97	3433.97	3433.97	3433.97	3433.97	3433.97
21	息税折旧摊销前利润	76947.22	0.00	3847.36	3847.36	3847.36	3847.36	3847.36	3847.36	3847.36	3847.36	3847.36	3847.36	3847.36	3847.36	3847.36	3847.36	3847.36	3847.36	3847.36	3847.36	3847.36	3847.36

表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

表 0：项目资金测算平衡表（单位：万元）																							
年度	合计	运营期																					
		建设期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
一、经营活动产生的现金																							
经营活动收入	95200		4760	4760	4760	4760	4760	4760	4760	4760	4760	4760	4760	4760	4760	4760	4760	4760	4760	4760	4760	4760	4760
经营活动支出	12688.3572		634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42	634.42
支付的各项税费	12132.96124		487.87	487.87	487.87	487.87	487.87	487.87	487.87	487.87	487.87	487.87	487.87	487.87	487.87	487.87	487.87	487.87	487.87	919.57	919.57	919.57	1136.71
经营活动产生的现金净额	70378.68156		3637.72	3637.72	3637.72	3637.72	3637.72	3637.72	3637.72	3637.72	3637.72	3637.72	3637.72	3637.72	3637.72	3637.72	3637.72	3637.72	3206.02	3206.02	3206.02	3206.02	2988.87
二、投资活动产生的现金																							
建设成本支出	40003.57																						
流动资金支出	219.60		219.60	0.00																			
投资活动产生的现金净额	40223.18		40003.57	219.60	0.00																		
三、融资活动产生的现金																							
资本金 1	16479.61		16040.40	439.21	0.00																		
资本金 2（专项债券）	24390		24390																				
银行借款			0																				
偿还债券本金	24816.83		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24816.83
偿还银行借款本金			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支付债券利息	16503.19		0.00	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	868.59	0.00
支付银行借款利息			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
融资活动产生的现金净额	-450.41		40430.40	-429.38	-868.59	-868.59	-868.59	-868.59	-868.59	-868.59	-868.59	-868.59	-868.59	-868.59	-868.59	-868.59	-868.59	-868.59	-868.59	-868.59	-868.59	-868.59	-24816.83
四、期初现金			0	2988.73	5757.86	8526.99	11296.11	14065.24	16834.37	19603.50	22372.62	25141.75	2769.13	2769.13	2769.13	2769.13	2769.13	2769.13	2769.13	2337.43	2337.43	2337.43	-21827.96
期内现金变动	29278.2674		0	2988.73	2769.13	2769.13	2769.13	2769.13	2769.13	2769.13	2769.13	2769.13	2769.13	2769.13	2769.13	2769.13	2769.13	2769.13	2769.13	2769.13	2769.13	2769.13	29278.27
五、期末现金	555267.9894		0	2988.73	5757.86	8526.99	11296.11	14065.24	16834.37	19603.50	22372.62	25141.75	27910.88	30680.01	33449.14	36218.26	38987.39	41756.52	44093.95	46431.37	48768.80	51106.23	

（五）其他需要说明的事项

1、本次专项债券申请期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

2、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。

（六）小结

本项目收入主要为充电费等，项目建设资金包含项目资本金及自筹资金。通过对项目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 70378.68 万元，融资本息合计为 41320.01 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.70 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表-老旧小区智能便民新能源设施改造项目

（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	24816.83	16503.19	41320.01	
银行贷款				
融资合计	24816.83	16503.19	41320.01	70378.68
覆盖倍数	1.70			

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

滨州市滨城区房屋管理服务中心及主管单位保证严格按照《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，滨州市滨城区房屋管理服务中心及主管单位将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

由于宏观经济发生巨大变化导致项目建设期间人工工资、设备和原材料价格比预测值大大增加，将影响项目的社会效益实现。

2、工程风险

工程具体实施过程中的工程地质条件、水文条件与预测时的条件发生重大变化，从而导致工程量大量增加，或工期大大延长。由此投资额度的超支导致项目失去进入经营的最佳时期，从而不能实现预期的效益。

3、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证时，将导致项目工期拖延甚至被迫中止。

4、组织管理风险

项目在实施中由于组织机构不当、内部控制制度不完善等因素，都会导致项目不能按时完成，造成项目原定目标不能实现。

5、外部协作风险

项目实施过程中，供电、垃圾处理等外部配套与现状存在较大差异，将导致项目实施和经营困难。

（二）与项目收益相关的风险

1、数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对收费标准和运营负荷较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少或者收费标准降低，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，特别是日常检查、养护、大修和安全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、抢险救灾及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

本项目已通过项目单位自评及项目主管单位组织的事前绩效评估，申请债券资金支持必要可行，具体情况如下：

（一）项目概况

项目名称：老旧小区智能便民新能源设施改造项目

项目实施单位：滨州市滨城区房屋管理服务中心

项目主管单位：滨州市滨城区房屋管理服务中心

申请专项债券资金规模及年限：本次拟申请专项债券 24390 万元用于老旧小区智能便民新能源设施改造项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目符合国家产业政策

①根据国家发改委《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，本项目属于“鼓励类”第二十二项“城镇基础设施”第 14 条“既有停车设施改造；停车楼、地下停车场、机械式立体停车库等集约化的停车设施建设；停车场配建电动车充电设施”的范畴。

②《中共中央、国务院关于加强社会治安综合治理的意见》中指出：建设用户居住地充电设施。鼓励充电服务、物业服务等企业参与居民区充电设施建设运营管理，统一开展停车位改造，直接办理报装接电手续，在符合有关法律法规的前提下向用户适当收取费用。对有固定停车位的用户，优先在停车位配建充电设施；对没有固定停

车位的用户，鼓励通过在居民区配建公共充电车位，建立充电车位分时共享机制，为用户充电创造条件。

(2) 项目的建设是推动滨州新能源电动汽车产业发展和完善的需要

新能源电动汽车产业是以电动车的生产、运行为核心的高技术产业群，学科涉及机械、动力、材料、电力等方面。在这个产业群中，充电站的建设具有举足轻重的影响，是整个新能源电动汽车产业链条中重要的一环，直接关系到新能源汽车能否由实验阶段进入示范推广应用阶段，关系到整个新能源电动汽车产业能否兴旺发展。通过充电站的建设，不仅能够普及电动汽车知识，提高社会对电动汽车的认知和接受度，具有明显的示范意义，而且能够直接推动滨州新能源电动汽车产业的发展和完善。

(3) 项目的建设是完善公共服务设施建设，提高居住环境质量的需要

电动汽车从本质上讲是一种零排放汽车，一般无直接排放污染物，间接的污染物主要产生于发电和电池废弃物。就电池废弃物来讲，回收技术也逐渐成熟，且目前新型蓄电池也朝着污染低、安全性好的方向发展。因此无论从直接还是间接污染来说，电动汽车均是理想的“清洁车辆”。从噪音的角度，相关资料显示电动汽车比同类燃油车辆低 5 分贝以上，大规模推广电动汽车将大幅度降低城市噪音，对提升小区乃至整个城市环境质量具有重大意义。

小区电动车智能充电站如果能遍布小区，将大大提升小区的服务质量，提高居民的生活水平，物业也省去了不少精力，有利于整个小区的和谐稳定。

(4) 项目的建设是树立滨州绿色环保新形象的需要

随着滨州打造生态文明城市的定位日益明确和环渤海经济区开放开发的不断深入，滨州与周边地区甚至国家的交往日益增多。滨州作为一个绿色城市建设电动汽车充电站、发展电动汽车产业，能够践行发展国家“低碳”经济的要求，树立和提升绿色滨州、生态滨州的新形象。

综上所述，老旧小区智能便民新能源设施改造项目，从绿色出行、安全保障角度对老旧小区实施改造工程，将进一步完善滨州市城市基础设施的建设，为滨州市打造文明城市提供了强有力的保障。

2、项目实施的公益性

(1) 该项目的建设，符合国家产业政策，符合进一步完善城市基础设施建设的需要。

(2) 项目的建设满足了社区居民日益增长的物质文化精神需求，为社区居民提供了一个安全、舒适、整洁、方便的环境，提高了群众的生活质量，为滨城区社区服务的发展和构建和谐社区打下了基础，同时在社会福利、推动再就业、减贫脱困、促进新兴产业发展、创建和谐社会、文化传播等方面具有深远影响。

(3) 项目的建设可改善人居环境，提高城市柔性化治理和精细化服务的水平。同时对改善城市投资环境、提高土地价值、带动相关产业的发展，具有明显的经济、社会效益。

(4) 项目营运后，每年上缴的税金，可提高国家和地方财政收入，有效地促进当地公益事业的发展。

由此可见，本项目的建设符合当今社会的发展趋势，适应当今社会的发展方向，对滨州市基础设施建设起到了积极的作用，具有明显的社会效益。

经评估论证，本项目建设具有现实需求，需求迫切；无可替代性；

有确定的受益对象。

3、项目实施的收益性

本项目销售收入主要为充电费等，根据对项目运营期销售收入预测，项目投入使用后年收入可达 4760 万元。

经评估论证，本项目建设规模和收费标准符合市场和物价局要求，收益稳定。

4、项目建设投资合规性

通过专业机构对包含建筑工程费、设备购置费及安装工程费、其他费用和预备费等进行估算，本项目总投资为 40650 万元，其中建设投资 40003.57 万元，建设期利息 426.83 万元，流动资金 219.60 万元。相关费用主要测算依据《山东省建筑工程概算定额（2018 版）》、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、滨州市最新一期材料预算价格，同类工程造价情况、材料市场价格、国家现行投资估算的有关规定、等投资估算有关数据、有关设备的询价资料以及现行建筑工程投资估算的有关规定和项目单位提供的有关资料等。

经专家论证，老旧小区智能便民新能源设施改造项目投资估算依据、编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

5、项目成熟度

本项目已经取得山东省审批监管平台代码（项目代码：2020-371602-80-01-065390）。计划于 2022 年 3 月份开工建设。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 40650 万元，其中拟发行地方政府专项债券 24390 万元，约占项目总投资的 60%，其余 16260 万元由财政拨款解决。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大逆周期调节力度，更好发挥地方政府专项债券（以下简称专项债券）的重要作用，着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度，增加有效投资、优化经济结构、稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014年，国务院出台《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。2019年6月《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号），允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金。2019年9月4日国务院常务会议进一步明确提前下拨限额的专项债用于下列项目可以作为资本金：铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施；城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目；农林水利、城镇污水垃圾处理等生态环保项目；职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务；冷链物流设施，水电气热等市政和产业园区基础设施。老旧小区智能便民新能源设施改造项目属于民生服务范畴，符合专项债支持项目。疫情背景下，今年的宏观经济下行压力空前加大，作为重要的对冲政策，地方政府专项债成为稳定宏观经济的重要工具。

7、本项目由滨州市滨城区房屋管理服务中心成立项目建设实施领导小组，负责工程建设资金的筹集，按照工程进度及时筹资到位，资金筹措体现权责对等，财权和事权匹配。资金风险对本项目属于一般风险项目在筹资过程中和建设过程中，各部门应当积极配合，减少项目风险的发生，并积极采取措施予以防范；本项目筹资风险认识较为全面。针对可能风险设定了具体应对措施，措施相对可行、有效。

8、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目销售收入主要为充电费等，根据对项目运营期销售收入预

测，项目投入使用后年收入可达 4760 万元。

为控制项目投资成本和建设费用，在可行性分析报告的批复文件以及其他相关文件中，要求对项目的建筑工程、安装工程、勘察、设计和监理等采用公开招标的方式，采取委托招标的组织形式进行招投标。在具体工程实施和建设中以及未来节约成本方面，作出相关节约水电费和节约能源的设计和考虑。在项目建设组织中，论述强化项目资金管理，项目建设资金实行专款专用，专人管理，并严格按工程预算进行列支，坚决杜绝拼占、挪用，并接受有关部门的检查、监督；组织好均衡连续施工，对工期、质量、成本和安全进行科学的监督、检查和控制，力求达到“高质量、高工效、低成本”的目标，使工程早日竣工验收。

经评估论证：本项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，收入、成本、收益预测合理。

9、债券资金需求合理性

本项目总投资为 40650 万元，其中拟发行地方政府专项债券 24390 万元，约占项目总投资的 60%，其余由财政拨款解决。项目资本金比例为 40%，满足项目资本金不低于 20%的要求。

10、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。项目收益 70378.68 万元（息前净现金流量），项目债券本息合计 41320.01 万元，本息覆盖倍数为 1.70，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

11、绩效目标合理性

(1) 老旧小区智能便民新能源设施改造项目产出指标有：

①产出数量方面：对列入 2020 年老旧小区改造计划的四中住宅小区、教育小区、财馨花园等 271 个老旧小区内的车棚充电设施进行智能化改造，加装 10850 套新能源汽车智能充电桩，同时购置安装 271 套社区智能充电系统。

②产出质量方面：各项建设内容质量达标率和验收合格率均要达到使用要求。本建设项目符合滨州市城建规划，是滨州市发展民生事业，搞好基础设施建设工作需要。项目建成后可加快提高滨州市基础设施建设水平，满足了社区居民日益增长的物质文化精神需求。

③产出时效方面：本项目建设期为 12 个月，自 2022 年 3 月至 2023 年 2 月。

④产出成本方面：保证结算单价在批复概算单价以内。

(2) 项目效益指标为：

①经济效益指标：本项目销售收入主要为充电费，根据对项目运营期销售收入预测，项目投入使用后年收入可达 4760 万元。

②社会效益方面：老旧小区是我们城市建设中不可或缺的一部分，对老旧小区的改造有助于提高居民的居住品质，对老旧小区内充电设施进行改造，加装新型充电设施看，推动城市智能化建设，维护社会的稳定，为群众提供便利的充电设施，是推动城市文明程度提升的一剂“良药”，对于补齐城市文明程度的“短板”具有重要意义。

③可持续影响方面：老旧小区智能便民新能源设施改造项目的建设是新能源发展趋势的总体要求、改善城市人居和投资环境、是构筑资源节约型、环境友好型社会，实现城市可持续发展的主要抓手之一，是城市基础设施建设中不可或缺的一笔。

④满意度方面：保证社会公众或服务对象的满意度在 90%以上。

经专家论证，该项目绩效目标设置比较明确，绩效目标设置与部门长期规划目标，年度工作目标相一致，受益群体较为准确；绩效目标和指标设置与项目实施内容相关。

老旧小区智能便民新能源设施改造项目亟需解决的现实需求相匹配；绩效目标的设置基本实现了细化、量化，比如，项目建设面积、建筑规模等指标运用了定量指标，对不能定量的指标使用定性的指标进行界定，指标值设计也都比较合理。该项目绩效指标的设置注重当下，前瞻性和挑战性方面有待进一步提高。

经专家论证，绩效目标设置与项目预计需要解决的问题相匹配，绩效目标有着一定的现实需求，绩效指标值设置合理，基本做到了量化、细化。

（三）评估结论

老旧小区智能便民新能源设施改造项目收益 70378.68 万元（息前净现金流量），项目债券本息合计 41320.01 万元，本息覆盖倍数为 1.70，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障，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。项目建设符合滨州市的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目主要对列入 2020 年老旧小区改造计划的四中住宅小区、教育小区、财馨花园等 271 个老旧小区内的车棚充电设施进行智能化改造，加装 10850 套新能源汽车智能充电桩，同时购置安装 271 套社区智能充电系统。可改善人居环境，提高城市柔性化治理和精细化服务的水平。同时对改善城市投资环境、提高土地价值、带动相关产业的发展，具有明显的经济、社会效益，将进一步推动本

地区新能源产业的发展。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。