

# 烟台市招远市 2023 年-2024 年老旧小区改造 项目实施方案

项目单位：招远市政府投资工程建设服务中心



主管部门：招远市住房和城乡建设局



财政部门：招远市财政局



2024 年 5 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

招远市 2023 年-2024 年老旧小区改造项目

### （二）立项单位

立项单位名称：招远市政府投资工程建设服务中心

立项单位简介：招远市政府投资工程建设服务中心，法定代表人：王仁伟，统一社会信用代码：123706856731513646，单位地址：招远市初山路 1 号。单位隶属于招远市住房和城乡建设局，负责市政府投资重点建设项目的设计与管理、综合协调、监管调度等工作，为副科级事业单位。

### （三）项目规划审批

2022 年 11 月 4 日，招远市行政审批服务局出具《关于招远市 2023 年-2024 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（招审批建〔2022〕86 号）。

2023 年 2 月 21 日，烟台市生态环境局招远分局出具的《关于招远市 2023 年-2024 年老旧小区改造项目无需办理环评手续的情况说明》。

2023 年 2 月 27 日，招远市自然资源和规划局出具的《关于招远市 2023 年-2024 年老旧小区改造项目不需要办理建设项目用地预审与选址意见书手续的情况说明》。

2023 年 8 月 15 日，招远市行政审批服务局出具的《中华

人民共和国建筑工程施工许可证》（编号 370685202308150102）。

#### （四）项目规模与主要建设内容

2023 年招远市老旧小区改造项目计划对天府区片、河东区片、金都花园区片、罗泉区片共 4 个区片进行改造，共包含 26 个小区，142 栋楼，惠及 4856 户，改造建筑面积约 46.42 万 m<sup>2</sup>。其中：雨污排水改造 34277m、地面硬化 139691 m<sup>2</sup>、外墙复新改造 291393 m<sup>2</sup>、楼梯间内墙粉刷 179848 m<sup>2</sup>、屋面防水 107329 m<sup>2</sup>、电 20220m、外墙清洗 17487 m<sup>2</sup>、停车位建设 4109 个、建设充电桩及宣传信息发布设施等。

2024 年计划对金凤花园区片、阜康佳苑区片、金晖区片、怡和园区片、丽湖区片、金城区片、滨河区片、天府 A-1 区片、玲珑区片共 9 个区片改造，共包含 10 个小区，157 栋楼，惠及 4772 户，改造面积 57.46 万 m<sup>2</sup>。其中：雨污排水改造 35899m、地面硬化 149000 m<sup>2</sup>、外墙复新改造 273499 m<sup>2</sup>、楼梯间内墙粉刷 189228 m<sup>2</sup>、屋面防水 124867 m<sup>2</sup>、电 21000m、外墙清洗 18490 m<sup>2</sup>、停车位建设 5000 个、建设充电桩及宣传信息发布设施等。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 4 月至 2024 年 10 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）编制依据

- 1、国家及有关部委现行政策、法规及有关设计规范；
- 2、《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；
- 3、《中华人民共和国水污染防治法》（2008 年）；
- 4、《中华人民共和国水污染防治法实施细则》（2000 年 3 月）；
- 5、《中华人民共和国清洁生产促进法》（2002 年 6 月）；
- 6、《〈中华人民共和国水土保持法〉实施条例》（国务院令 120 号，1993 年 8 月）；
- 7、国家及地方国民经济和社会发展规划“十四五”规划纲要；
- 8、《中国节能技术政策大纲》；
- 9、《中华人民共和国节约能源法》；
- 10、《山东省水污染防治条例》；
- 11、《建设项目经济评价方法与参数》第三版（中国计划出版社）；
- 12、中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》；
- 13、国家发改委关于项目可行性研究报告内容和深度规定要求；
- 14、国家、地方经济和社会发展规划及行业部门的发展规划；
- 15、山东省建设厅《山东省市政工程消耗量定额》；

- 16、《山东省市政工程价目表》；
- 17、《山东省市政工程费用表》；
- 18、当地政府有关部门的相关规定；
- 19、项目建设单位提供的有关资料；
- 20、《招远市 2023 年-2024 年老旧小区改造项目可行性研究报告》。

## （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 20,500.00 万元，其中，项目单位自有资金 4,200.00 万元，已发行专项债券 15,300.00 万元，本期拟发行专项债券 1,000.00 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	20,500.00		
一、资本金	4,200.00	20.49%	
（一）自有资金	4,200.00		
（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）	16,300.00	79.51%	
（一）已发行专项债券	15,300.00		
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00		
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

### 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	2023 年建设期	2024 年建设期 运营期	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	33,699.12		837.77	5,026.59	5,026.59
经营活动支出	B	886.81		22.05	132.28	132.28
支付的各项税费	C	8,468.72		174.83	1,263.54	1,263.54
经营活动现金净流量	D=A-B-C	24,343.59		640.89	3,630.78	3,630.78
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	20,321.33	9,830.00	10,491.33		
流动资金支出	F	0.00				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-20,321.33	-9,830.00	-10,491.33		
三、融资活动产生的现金	—					
资本金 (自有资金)	H	4,200.00	1,830.00	2,370.00		
专项债券	I	16,300.00	8,000.00	8,300.00		
银行借款	J					
偿还债券本金	K	16,300.00				
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	2,996.98	0.00	214.40	428.14	428.14
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	1,203.02	9,830.00	10,455.60	-428.14	-428.14
四、期初现金	P		0.00	0.00	605.16	3,807.79
期内现金变动	Q=D+G+O	5,225.28	0.00	605.16	3,202.64	3,202.64
五、期末现金	R=P+Q	5,225.28	0.00	605.16	3,807.79	7,010.43

项目/年度	公式	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	5,026.59	5,026.59	5,277.92	5,277.92	2,199.13
经营活动支出	B	132.28	132.28	138.89	138.89	57.87
支付的各项税费	C	1,263.54	1,263.54	1,344.24	1,344.24	551.26
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,630.78	3,630.78	3,794.79	3,794.79	1,590.00
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				8,000.00	8,300.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	428.14	428.14	428.14	428.14	213.74
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	-428.14	-428.14	-8,428.14	-8,728.14	-213.74
四、期初现金	P	7,010.43	10,213.07	13,415.71	8,782.36	3,849.01
期内现金变动	Q=D+G+O	3,202.64	3,202.64	-4,633.35	-4,933.35	1,376.26
五、期末现金	R=P+Q	10,213.07	13,415.71	8,782.36	3,849.01	5,225.28



## （二）应付本息情况

本项目 2023 年 8 月已发行专项债券 8,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.68%；2024 年 4 月已发行发行专项债券 7,300.00 万元，期限 7 年，利率 2.38%；本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3-1 本项目 2023 年 8 月已发行专项债券还本付息情况  
(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
2023 年		8,000.00		8,000.00	2.68%	0.00	0.00
2024 年	8,000.00			8,000.00	2.68%	214.40	214.40
2025 年	8,000.00			8,000.00	2.68%	214.40	214.40
2026 年	8,000.00			8,000.00	2.68%	214.40	214.40
2027 年	8,000.00			8,000.00	2.68%	214.40	214.40
2028 年	8,000.00			8,000.00	2.68%	214.40	214.40
2029 年	8,000.00			8,000.00	2.68%	214.40	214.40
2030 年	8,000.00		8,000.00	8,000.00	2.68%	214.40	8,214.40
合计		8,000.00	8,000.00			1,500.80	9,500.80

表 3-2 本项目 2024 年 4 月已发行专项债券还本付息情况  
(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
-------	--------	--------	--------	--------	------	------	--------

2024 年		7,300.00		7,300.00	2.38%	0.00	0.00
2025 年	7,300.00			7,300.00	2.38%	173.74	173.74
2026 年	7,300.00			7,300.00	2.38%	173.74	173.74
2027 年	7,300.00			7,300.00	2.38%	173.74	173.74
2028 年	7,300.00			7,300.00	2.38%	173.74	173.74
2029 年	7,300.00			7,300.00	2.38%	173.74	173.74
2030 年	7,300.00			7,300.00	2.38%	173.74	173.74
2031 年	7,300.00		7,300.00	0.00	2.38%	173.74	7,473.74
合计		7,300.00	7,300.00			1,216.18	8,516.18

表 3-3 本项目本期拟发行专项债券还本付息情况

(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
2024 年		1,000.00		1,000.00	4.00%	0.00	0.00
2025 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2026 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2027 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2028 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2029 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2030 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2031 年	1,000.00		1,000.00	0.00	4.00%	40.00	1,040.00
合计		1,000.00	1,000.00			280.00	1,280.00

### (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 24,343.59 万元，融资本息合计 19,296.98 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26。

## 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

#### 1、资金到位风险

项目建设资金的投入较大，建设成功的关键在于资金按时、足额到位。应积极筹措项目建设资金，以保证项目顺利实施。

#### 2、项目实施进度风险

项目建设单位应积极协调各管理部门，积极推进项目前期准备工作和施工建设工作，加强协调，搞好服务，为项目的顺利实施创造良好的外部环境，保证项目开发的顺利实施。

### （二）与项目收益相关的风险

#### 1、数量达不到预期风险

项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，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,特别是日常服务管理等方面存在一定的风险,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。如:出租率达不到预期风险、运营成本增加风险。

## 六、项目事前绩效评估

### (一) 项目概况

招远市 2023 年-2024 年老旧小区改造项目主管部门为招远市住房和城乡建设局,项目单位为招远市政府投资工程建设服务中心,本期拟申请专项债券 0.1 亿元用于项目建设。

### (二) 评估内容

#### 1、项目实施的必要性

(1)项目建设符合《产业结构调整指导目录(2019 年本)》的相关要求。

本项目建设未列入《产业结构调整指导目录(2019 年本)》中鼓励类、限制类和淘汰类,属于国家允许建设的项目。因此,项目建设符合国家产业政策的要求。

(2)项目建设符合《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》(中发〔2016〕6 号)的要求。

中共中央 国务院《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》(中发〔2016〕6 号)中提出了“深化城镇住房

制度改革，以政府为主保障困难群体基本住房需求，以市场为主满足居民多层次住房需求。大力推进城镇棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进老旧小区综合整治、危房和非成套住房改造，加快配套基础设施建设，切实解决群众住房困难”。

（3）对老旧小区进行改造和管理，是解决城市发展不平衡不充分、实现人民群众对美好生活向往的重要举措。

城市老旧小区是城市管理的薄弱环节。对老旧小区进行改造和管理，一直是非常重要的民生工程，关系到人民群众的根本利益，关系社会的安定团结。

## 2、项目实施的公益性

招远市老旧小区改造对于改善民生、构建和谐社区、提升城市良好形象、带动城市经济发展等都有十分重要的意义。

近年来，招远市区内部分小区路面坑坑洼洼，违建建筑侵占消防通道，给排水管线老化，外墙和楼梯门窗破旧，监控系统不完善等种种问题日益凸显，小区居民迫切希望尽快改变这种状况。项目实施后，对于改善民生，构建和谐社区，提升城市良好形象，改善城市生态环境、美化城市，带动城市经济发展等都有十分重要的意义。

老旧小区改造工程是解决城市发展不平衡不充分问题、实现人民群众对美好生活向往的重要举措；有利于改善小区环

境，延续历史文脉，实现城市可持续发展；有利于加强和创新基层社会治理，打造共建共治共享的社会治理格局。

### 3、项目实施的收益性

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于车位租赁费现金流入、停车服务费现金流入、充电桩现金流入和广告费现金流入，预期实现总现金流入 33,699.12 万元。

### 4、项目建设投资合规性

项目总投资 20,500.00 万元，其中：项目单位自有资金 4,200.00 万元，占总投资的 20.49%。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）中“其他基础设施项目维持 20%不变”的要求。

### 5、项目成熟度

2022 年 11 月 4 日，招远市行政审批服务局出具《关于招远市 2023 年-2024 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（招审批建〔2022〕86 号）。

2023 年 2 月 21 日，烟台市生态环境局招远分局出具的《关于招远市 2023 年-2024 年老旧小区改造项目无需办理环评手续的情况说明》。

2023 年 2 月 27 日，招远市自然资源和规划局出具的《关于招远市 2023 年-2024 年老旧小区改造项目不需要办理建设

项目用地预审与选址意见书手续的情况说明》。

2023年8月15日，招远市行政审批服务局出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号 370685202308150102）。

本项目总体成熟度高。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 20,500.00 万元，其中项目单位自有资金 4,200.00 万元，已发行专项债券 15,300.00 万元，本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，专项债券票面利率为 4.00%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

项目资金来源合理，并能够按规划到位，项目资金来源有保障。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于车位租赁费现金流入、停车服务费现金流入、充电桩现金流入和广告费现金流入等。

项目成本费用主要包括燃料动力费、修理维护费、工资及福利费、税金等。

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运营收益为 24,343.59 万

元。项目收入、成本、收益预测合理。

#### 8、债券资金需求合理性

项目总投资 20,500.00 万元，拟定发行专项债券额度 16,300.00 万元，占总投资的 79.51%。符合国家及山东省对于政府专项债申报的相关要求。债券资金需求合理。

本项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。因此，项目申请债券进行项目建设需求合理。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 24,343.59 万元，融资本息合计 19,296.98 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26 倍，项目偿债计划可行。

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。因收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在因收入价格下降和成本费用不确定影响项目运营现金流入规模，偿债能力减弱，影响还本付息。

应对措施如下：

（1）项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

（2）在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入预算管理，列为优先支付，专项预算项目，以确保按时支付本息。



## 10、绩效目标合理性

### (1) 项目建设进度目标:

项目建设期从 2023 年 4 月开始到 2024 年 10 月完工，完工后投入运营。

### (2) 项目功能目标:

2023 年招远市老旧小区改造项目计划对天府区片、河东区片、金都花园区片、罗泉区片共 4 个区片进行改造，共包含 26 个小区，142 栋楼，惠及 4856 户，改造建筑面积约 46.42 万 m<sup>2</sup>。其中：雨污排水改造 34277m、地面硬化 139691 m<sup>2</sup>、外墙复新改造 291393 m<sup>2</sup>、楼梯间内墙粉刷 179848 m<sup>2</sup>、屋面防水 107329 m<sup>2</sup>、电 20220m、外墙清洗 17487 m<sup>2</sup>、停车位建设 4109 个、建设充电桩及宣传信息发布设施等。

2024 年计划对金凤花园区片、阜康佳苑区片、金晖区片、怡和园区片、丽湖区片、金城区片、滨河区片、天府 A-1 区片、玲珑区片共 9 个区片改造，共包含 10 个小区，157 栋楼，惠及 4772 户，改造面积 57.46 万 m<sup>2</sup>。其中：雨污排水改造 35899m、地面硬化 149000 m<sup>2</sup>、外墙复新改造 273499 m<sup>2</sup>、楼梯间内墙粉刷 189228 m<sup>2</sup>、屋面防水 124867 m<sup>2</sup>、电 21000m、外墙清洗 18490 m<sup>2</sup>、停车位建设 5000 个、建设充电桩及宣传信息发布设施等。

项目完成后有利于改善区域环境，提高人民生活质量，建设环境友好型社会，同时，项目通过细化、量化绩效指标，有

效实现绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标与预计解决问题相匹配。

### （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 24,343.59 万元，融资本息合计 19,296.98 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券方式完成资金筹措，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。