

济南市钢城区 2022 年老旧小区基础设施改造
专项债券项目实施方案

财政部门：济南市钢城区财政局

主管单位：济南市钢城区住建局

实施单位：莱芜民生实业有限公司

编制时间：2022 年 1 月



前言

党的十九大报告指出，加强社会建设，必须以保障和改善民生为重点。要多谋民生之利，多解民生之忧，解决好人民最关心最直接最现实的利益问题，在学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居上持续取得新进展，努力让人民过上更好生活。

2019年6月19日国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，部署推进城镇老旧小区改造，顺应群众期盼改善居住条件。会议指出：加快改造城镇老旧小区，群众愿望强烈，是重大民生工程和发展工程。据各地初步摸排，目前全国需改造的城镇老旧小区涉及居民上亿人，量大面广，情况各异，任务繁重。

根据国家、省、市各级政府政策要求，济南市钢城区住建部门对辖区内老旧小区进行了详细调研和深入研究，决定实施钢城区老旧小区整治改造项目，提升各小区内基础设施配套服务，改善民众生存环境。

项目建成后将增强城市管理服务功能、建设和谐宜居城市的政策导向，其建设实施将有效改善各小区的整体环境，进一步完善小区公共保障设施，提升城市综合服务功能，提升城市形象。

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
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	3
(一) 投资估算.....	3
(二) 资金筹措方案.....	3
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	4
(一) 运营收入预测.....	4
(二) 运营成本预测.....	5
(三) 项目运营损益表.....	8
(四) 项目资金测算平衡表.....	9
(五) 总体评价.....	10
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	10
五、项目社会效益分析	10
(一) 提升钢城区社区生活环境.....	10
(二) 带动相关行业发展, 增加就业机会.....	11
六、事前项目绩效评价报告.....	12
(一) 项目概况.....	12
(二) 评估内容.....	12
(三) 评估结论.....	13

一、项目基本情况

（一）项目名称

济南市钢城区 2022 年老旧小区基础设施改造项目

（二）相关单位

济南市钢城区 2022 年老旧小区基础设施改造项目的立项单位为莱芜民生实业有限公司，济南市钢城区住建局为该项目的主管单位。

莱芜民生实业有限公司为国有控股公司，于 2003 年 05 月 07 日成立，统一社会信用代码为 91371203749872564E，注册资本 9,022.10 万元，法定代表人：李晨，公司住所：山东省莱芜市钢城区友谊大街 9 号。经营范围：普通机械设备及配件、钢结构的制造、销售； 铆焊加工；软件技术开发；建筑智能化工程、安防工程和消防工程及环保工程的设计和施工；房地产开发；新农村建设、旧城改造；企业技术改造、高新技术产品开发和企业改扩建；城镇建设；钢材、建材、木材、煤炭、矿粉、钢渣、日用百货、中水的批发零售；基础设施资产经营、公共事业资产经营、水利工程建设。

（三）项目规划审批

1、为实施本项目，济南英才工程咨询有限公司编制了《济南市钢城区 2022 年老旧小区基础设施改造项目可行性研究报告》。

2、2021 年 10 月 21 日，本项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2110-371203-04-01-431362。

3、2021 年 10 月 27 日，济南市钢城区自然资源局出具《关于济南市钢城区 2022 年老旧小区基础设施改造项目用地说明》，经审查，该项目不上新建筑物，不新增占地。

4、2021年10月27日，济南市生态环境局钢城分局出具《关于钢城区2022年老旧小区基础设施改造项目不进行环境影响评价的说明》。

5、2021年10月27日，钢城区住房和城乡建设局出具《关于济南市钢城区老旧小区基础设施改造项目无须办理施工许可证的说明》。

（四）项目规模与主要建设内容

济南市钢城区2022年老旧小区基础设施改造项目，占地面积约计124.89亩，改造面积约计8.318万平方米，改造范围涉及7个社区（分别是汶水山庄社区、钢都社区、永兴社区、九龙家园社区、建华社区、梅苑社区、力源社区）的20个小区，涉及居民864户。

主要改造内容分为三方面：

1. 基础类公共设施改造

包括：（1）主要道路整修；（2）次要道路整修；（3）停车场整修；（4）人行道及活动广场整修；（5）挡土墙整修；（6）路缘石整修；（7）整修房屋外立面、楼道、清洁屋面；（8）整修小区院墙；（9）整修出入口；（10）整修或新建非机动车车棚、集中充电设施；（11）道路标志标线设置；（12）公共活动场所及设施修建；（13）绿化提升；（14）拆违拆临；（15）宣传和信息发布设施。

2. 完善类改造

包括：（1）完善治安防控；（2）完善消防设施；（3）完善公共照明；（4）完善环卫设施（含垃圾分类设施）。

3. 提升类公共设施改造

包括：（1）主要道路排水；（2）楼前道路排水；（3）小区微循环改造；（4）规范小区广告牌匾。

（五）项目建设期限

本项目建设期 9 个月，项目拟定于 2022 年 2 月份开工建设，到 2022 年 10 月全部竣工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

（1）编制依据

1. 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
2. 《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东安装工程消耗量定额》及与定额配套的相关计价文件；
3. 设计单位提供的设计方案、设计要求、使用功能及建筑标准；
4. 省、市主管部门发布的相关造价调整文件；
5. 材料价格参照近期《造价信息》并结合当地市场情况；
6. 土建工程、设备及安装工程，参照同类工程投资结构比例估算；工程其他费用按照有关文件规定计算。

（2）估算总额

根据项目单位提供的测算资料，本项目工程估算总额为 5,121.00 万元，其中：

- （1）工程费用 4,582.00 万元；
- （2）工程建设其他费用 275.00 万元；
- （3）预备费 243.00 万元；
- （4）建设期利息 21.00 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，本项目资金筹集计划如下：

(1) 项目资本金为 2,221.00 万元，由项目单位自筹，占总投资的比例为 43.37%；

(2) 本次发行专项债券 1,000.00 万元，占总投资的比例 19.53%；

(3) 预计后续发债额度 1,900.00 万元，占总投资的比例 37.10% (预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。)

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目收入主要来源于济南市钢城区 2022 年老旧小区基础设施改造项目的广告牌匾收入和停车费收入。运营期各年收入预测如下：

表 1：运营收入估算表（单位：万元）

年度	广告牌匾费	停车费	合计
2022 年 10 月-12 月	12.00	36.30	48.30
2023 年	72.00	217.80	289.80
2024 年	72.00	217.80	289.80
2025 年	79.20	239.58	318.78
2026 年	79.20	239.58	318.78
2027 年	79.20	239.58	318.78
2028 年	87.12	263.54	350.66
2029 年	87.12	263.54	350.66
2030 年	87.12	263.54	350.66
2031 年	95.83	289.89	385.72
2032 年	95.83	289.89	385.72
2033 年	95.83	289.89	385.72

2034 年	105.42	318.88	424.30
2035 年	105.42	318.88	424.30
2036 年	105.42	318.88	424.30
2037 年	115.96	350.77	466.73
2038 年	115.96	350.77	466.73
2039 年	115.96	350.77	466.73
2040 年	127.55	385.85	513.40
2041 年	127.55	385.85	513.40
2042 年	10.63	32.15	42.78
合计	1,872.31	5,663.73	7,536.03

1. 广告牌匾费

项目涉及 20 个老旧小区，整治面积约 8.318 万平方米，广告牌匾收费标准按照 400 元/个·月，广告牌匾数量 150 个，正常年度广告牌匾年收入 72.00 万元，每三年上浮 10.00%。

2. 停车费

项目涉及停车位约 330 个，停车费收费标准按照 550.00 元/个·月，停车费年收入 217.80 万元，每三年上浮 10.00%。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括工资及福利费、设施设备维修费、清洁卫生费、电费等。年度运营支出预测如下：

表 2：运营支出估算表（单位：万元）

年度	工资及福利费	设施设备维修费	清洁卫生费	电费	合计
2022 年 10-12 月	6.00	0.01	0.23	0.13	6.37
2023 年	36.00	0.06	1.39	0.80	38.25
2024 年	36.00	0.06	1.39	0.80	38.25
2025 年	39.60	0.07	1.52	0.88	42.07
2026 年	39.60	0.07	1.52	0.88	42.07
2027 年	39.60	0.07	1.52	0.88	42.07

年度	工资及福利费	设施设备维修费	清洁卫生费	电费	合计
2028年	43.56	0.07	1.68	0.97	46.28
2029年	43.56	0.07	1.68	0.97	46.28
2030年	43.56	0.07	1.68	0.97	46.28
2031年	47.92	0.08	1.84	1.06	50.91
2032年	47.92	0.08	1.84	1.06	50.91
2033年	47.92	0.08	1.84	1.06	50.91
2034年	52.71	0.09	2.03	1.17	56.00
2035年	52.71	0.09	2.03	1.17	56.00
2036年	52.71	0.09	2.03	1.17	56.00
2037年	57.98	0.10	2.23	1.29	61.60
2038年	57.98	0.10	2.23	1.29	61.60
2039年	57.98	0.10	2.23	1.29	61.60
2040年	63.78	0.11	2.46	1.42	67.76
2041年	63.78	0.11	2.46	1.42	67.76
2042年	5.31	0.01	0.20	0.12	5.65
合计	936.15	1.56	36.04	20.80	994.56

成本预测方法说明：

1. 工资及福利费

项目建成后需要工作人员 10 人，参照钢城区的生活水平并考虑到福利及各项附加因素，人平均年工资加福利费按 3.60 万元计算，每三年按 10%增长。

2. 设施设备维修费

停车场设施设备维修费用参照钢城区的生活水平，每年 0.06 万元，每三年按 10%增长。

3. 清洁卫生费

停车场清洁卫生费参照钢城区的生活水平及相关清洁费用，每平方米按 0.10 元计算，共 11,550.00 平方米，每年 1.386 万元，每三

年按 10% 增长。

4. 电费

电费大概为每年 0.8 万元左右。

5. 折旧摊销费

折旧摊销费每年按 341.40 万元计算，摊销 15 年。

6. 相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中主要涉及不动产租赁收入及广告牌匾出租收入，增值税税率分别按照 13%、6% 计算。

7. 利息支出

本次拟发行地方政府专项债券 1,000.00 万元，期限 20 年，假设票面利率为 4.20%，预计后续发债额度 1,900.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺）期限 20 年，票面利率暂定为 4.20%，在债券存续期按半年付息，到期一次偿还本金。应还本付息测算如下：

表 3：本期专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 金额	本期发行 金额	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		1,000.00		1,000.00	4.20%	21.00	21.00
2023 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2024 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2025 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2026 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2027 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2028 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2029 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2030 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2031 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2032 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2033 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2034 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00

年度	期初本金 金额	本期发行 金额	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
2035年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2036年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2037年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2038年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2039年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2040年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2041年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2042年	1,000.00		1,000.00		4.20%	21.00	1,021.00
合计		1,000.00	1,000.00			840.00	1,840.00

表 4: 预计后续发行专项债券还本付息测算表(金额单位: 万元)

年度	期初本金 金额	本期发行 金额	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		1,900.00		1,900.00	4.20%		
2023年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2024年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2025年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2026年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2027年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2028年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2029年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2030年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2031年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2032年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2033年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2034年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2035年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2036年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2037年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2038年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2039年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2040年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2041年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2042年	1,900.00		1,900.00		4.20%	79.80	1,979.80

年度	期初本金 金额	本期发行 金额	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
合计		1,900.00	1,900.00			1,596.00	3,496.00

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年份	2022年10月-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一、营业收入/成本/税金												
营业收入	45.57	273.40	273.40	300.74	300.74	300.74	330.81	330.81	330.81	363.89	363.89	363.89
营业成本	6.01	36.08	36.08	39.69	39.69	39.69	43.66	43.66	43.66	48.02	48.02	48.02
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
息税折旧及摊销前利润	39.55	237.32	237.32	261.05	261.05	261.05	287.15	287.15	287.15	315.87	315.87	315.87
二、折旧和摊销												
总折旧和摊销	28.45	341.40	341.40	341.40	341.40	341.40	341.40	341.40	341.40	341.40	341.40	341.40
息税前利润	11.10	-104.08	-104.08	-80.35	-80.35	-80.35	-54.25	-54.25	-54.25	-25.53	-25.53	-25.53
三、财务费用												
利息支出	-	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80
总财务费用	-	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80
税前利润	11.10	-225.88	-225.88	-202.15	-202.15	-202.15	-176.05	-176.05	-176.05	-147.33	-147.33	-147.33
四、企业所得税												
所得税	2.78											
五、净利润	8.33	-225.88	-225.88	-202.15	-202.15	-202.15	-176.05	-176.05	-176.05	-147.33	-147.33	-147.33

(续) 表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、营业收入/成本/税金										-
营业收入	400.28	400.28	400.28	440.31	440.31	440.31	484.34	484.34	40.36	7,109.46
营业成本	52.83	52.83	52.83	58.11	58.11	58.11	63.92	63.92	5.33	938.26
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
息税折旧及摊销前利润	347.45	347.45	347.45	382.20	382.20	382.20	420.42	420.42	35.03	6,171.20
二、折旧和摊销										-
总折旧和摊销	341.40	341.40	341.40	312.95	-	-	-	-	-	5,121.00
息税前利润	6.05	6.05	6.05	69.25	382.20	382.20	420.42	420.42	35.03	1,050.20
三、财务费用										-
利息支出	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	100.80	2,415.00
总财务费用	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	100.80	2,415.00
税前利润	-115.75	-115.75	-115.75	-52.55	260.40	260.40	298.62	298.62	-65.77	-1,364.80
四、企业所得税										-
所得税					28.27	36.16	45.72	45.72		158.64
五、净利润	-115.75	-115.75	-115.75	-52.55	232.13	224.24	252.90	252.90	-65.77	-1,523.44

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	2022年2-10月	2022年10月-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入		48.30	289.80	289.80	318.78	318.78	318.78	350.66
经营活动支出		6.37	38.25	38.25	42.07	42.07	42.07	46.28
支付的各项税费		2.78	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	-	39.15	251.55	251.55	276.71	276.71	276.71	304.38
二、投资活动产生的现金								
建设投资支出	5,100.00						-	
投资活动现金净流量	-5,100.00		-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金								
资本金流入	2,221.00							
债券融资款	2,900.00							
银行借款								
偿还债券本金								
偿还银行借款本金			-	-	-	-	-	-
支付债券利息	21.00		121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	5,100.00	-	-121.80	-121.80	-121.80	-121.80	-121.80	-121.80
四、期初现金	-	-	39.15	168.90	298.66	453.57	608.48	763.39
当年现金变动	-	39.15	129.75	129.75	154.91	154.91	154.91	182.58
五、期末现金	-	39.15	168.90	298.66	453.57	608.48	763.39	945.97

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	350.66	350.66	385.72	385.72	385.72	424.30	424.30	424.30
经营活动支出	46.28	46.28	50.91	50.91	50.91	56.00	56.00	56.00
支付的各项税费	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	304.38	304.38	334.82	334.82	334.82	368.30	368.30	368.30
二、投资活动产生的现金								
建设投资支出								
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金								
资本金流入								
债券融资款								
银行借款								
偿还债券本金								
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-121.80	-121.80	-121.80	-121.80	-121.80	-121.80	-121.80	-121.80
四、期初现金	945.97	1,128.55	1,311.13	1,524.15	1,737.16	1,950.18	2,196.68	2,443.18
当年现金变动	182.58	182.58	213.02	213.02	213.02	246.50	246.50	246.50
五、期末现金	1,128.55	1,311.13	1,524.15	1,737.16	1,950.18	2,196.68	2,443.18	2,689.68

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	466.73	466.73	466.73	513.40	513.40	42.78	7,536.03
经营活动支出	61.60	61.60	61.60	67.76	67.76	5.65	994.56
支付的各项税费	-	28.27	36.16	45.72	45.72	-	158.64
经营活动现金净流量	405.13	376.86	368.97	399.93	399.93	37.14	6,382.83
二、投资活动产生的现金							
建设投资支出							5,100.00
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-5,100.00
三、融资活动产生的现金							
资本金流入							2,221.00
债券融资款							2,900.00
银行借款							-
偿还债券本金						2,900.00	2,900.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	100.80	2,436.00
支付银行借款利息							-
融资活动现金净流量	-121.80	-121.80	-121.80	-121.80	-121.80	-3,000.80	-215.00
四、期初现金	2,689.68	2,973.01	3,228.08	3,475.24	3,753.37	4,031.50	
当年现金变动	283.33	255.06	247.17	278.13	278.13	-2,963.66	1,067.83
五、期末现金	2,973.01	3,228.08	3,475.24	3,753.37	4,031.50	1,067.83	1,067.83

（五）总体评价

根据资金测算平衡分析，在满足假设条件的前提下，本项目预期收益 6,382.83 万元，应还本付息 5,336.00 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额达到 1.20 倍。能够满足资金筹措充足性的要求，期间不存在资金缺口，资金稳定性可以得到保证。

表 7：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	1,000.00	840.00	1,840.00	6,382.83
预计后续发债	1,900.00	1,596.00	3,496.00	
合计	2,900.00	2,436.00	5,336.00	
本息覆盖倍数				1.20

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、项目社会效益分析

（一）提升钢城区社区生活环境

项目的实施可使济南市钢城区老旧小区面貌焕然一新，极大地改善了当地群众的生活质量，幽美的环境能够使人身心愉悦，增强归属

感。由此带来的城市形象的提升对改善城市投资软环境具有十分积极的现实意义。

（二）带动相关行业发展，增加就业机会

项目的实施能带动包括建材、装修、金融、保险在内的多个相关行业的发展，缓解就业压力，增加人民收入，极大地改善了当地老旧小区居民的生活质量，社会效益十分显著。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

济南市钢城区 2022 年老旧小区基础设施改造项目，项目主管部门为济南市钢城区住建局，实施单位为莱芜民生实业有限公司，本次拟申请专项债券 1,000.00 万元用于钢城区 2022 年老旧小区基础设施改造项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

项目建设是构建和谐社会的需要

一个环境优美的生活空间对于形成和谐的人际关系，维护社会安定团结有着十分重要的作用。老旧小区改造的意义除了改善、维持社区秩序，保障居民基本的居住条件，还可以协调社区内各方面的关系，化解不平衡、不和谐因素引发的矛盾，营造和谐的人文环境。通过改造，将损坏的道路及时修补，基础设施得到增设，方便出行，相信居住条件改善了，环境优美了，身心也会愉悦，精神文明建设水平将会自然提升。

老旧小区的改造工作受到党和国家的高度重视。老旧小区改造体现了以人为本的科学发展观，是广受欢迎的惠民工程。不仅如此，在城市发展过程中，它更增加了群众对政府的信任，预防和化解了小区居民的冲突，促进了城市建设，体现了构建和谐社会的理念。

2、项目实施的公益性

项目的建设是关注和改善民生的需要

小区路面坑坑洼洼，影响出行；公共照明破坏失修；排水管线老化，堵塞严重，给居民生活带来不便，迫切希望尽快改变这种状况。解决这些问题的关键就是要对小区进行综合整治，并建立健全管理机制，形成良性循环。

老旧小区改造的实施，实践了政府对于这部分社会群体的承诺，增加了群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定了良好的群众基础。群众与政府的齐心协力是社会主义现代化建设的关键，是在社会改革和转型的过程中党密切联系群众的具体体现。

3、项目建设投资合规性

济南市钢城区 2022 年老旧小区基础设施改造项目已由济南英才工程咨询有限公司编制项目申请报告并经济南市莱芜区发展和改革局核准通过。

4、项目成熟度

济南市钢城区 2022 年老旧小区基础设施改造项目手续完善成熟，由莱芜市规划局、环境保护局及国土资源局审批通过，取得建设规划、环评、建设施工许可等手续。

5、项目资金来源和到位可行性

济南市钢城区 2022 年老旧小区基础设施改造项目总投资额 5,121.00 万元，其中，项目资本金 2,221.00 万元，占总投资的比例为 43.37%，本次发行专项债券 1,000.00 万元，占总投资的比例为 19.53%，预计后续发债额度 1,900.00 万元，占总投资的比例 37.10%（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。）

6、项目收入、成本、收益预测合理性

济南市钢城区2022年老旧小区基础设施改造项目建设符合国家现行产业政策，符合国家、山东省及济南市老旧小区改造相关政策，符合钢城区城市发展总体规划。项目建设社会协作条件较好，建设条件成熟，土地、环保、规划等条件具备后，项目建设将及时开工。项目建设方案经济合理，建设规模及远期发展规划切合实际。

7、债券资金需求合理性

济南市钢城区2022年老旧小区基础设施改造项目于2022年2月份开工，计划2022年10月完工。根据项目工程进度，2022年债券资金需求与投资进度、支出进度相匹配。

8、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

（1）工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

（2）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，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升

导致投资增加。

（3）组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

（4）政策风险

由于政府在税收、金融、环保、产业政策等的政策调整，使税率、税种、利率、汇率、通货膨胀率发生变化，导致项目原目标难以实现甚至无法实现。

（5）外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施和外购、外协件的配套关系发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

（6）社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

（1）建设单位应根据项目建设投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

（2）项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制；

(3) 做好与外部交通运输、供水、供电等主要外部协作配套部门的沟通和协调，确保项目顺利实施。

(三) 评估结论

济南市钢城区 2022 年老旧小区基础设施改造项目债券本息合计 5,336.00 万元，本息覆盖倍数为 1.20，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。项目建成后能改善农民生活环境，提高农民生活质量。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，项目予以支持。