

2022 年山东省泰安市岱岳区老旧小区改造项目 专项债券项目实施方案

项目单位：泰安市岱岳区益民城市更新有限公司

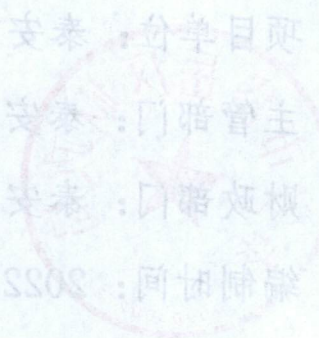
主管部门：泰安市岱岳区房产管理服务中心

财政部门：泰安市岱岳区财政局

编制时间：2022 年 1 月

2022年11月15日 山西省太原市晋源区晋源街道办事处

晋源街道办事处



2022年11月15日 晋源街道办事处

一、项目基本情况

(一) 项目名称

项目名称：泰安市岱岳区 2022 年度老旧小区改造项目

(二) 项目单位

项目单位：泰安市岱岳区益民城市更新有限公司

统一社会信用代码：91370900MA953A9Y72

法定代表人：玄甲奎

住所：山东省泰安市岱岳区粥店街道房产管理服务中心

单位简介：泰安市岱岳区益民城市更新有限公司,2021 年 10 月 13 日成立，经营范围包括一般项目：土地整治服务；物业管理；停车场服务；建筑材料销售；住房租赁；工程管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；项目策划与公关服务。（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）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（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）。

(三) 项目规划审批

2021 年 10 月，山东至信建设集团股份有限公司编制了《泰安市岱岳区 2022 年度老旧小区改造项目可行性研究报告》。

2021 年 11 月 4 日，泰安市岱岳区行政审批服务局下发了《关于泰安市岱岳区 2022 年度老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（泰岱审批投资〔2021〕89 号）。

(四) 项目规模与主要建设内容

本次项目改造涉及粥店街道、天平街道等共计 13 个老旧小区，小区内楼房全部进行改造，改造楼栋总数为 128 栋，涉及户数为 4317 户，建筑面积为 48.2513 万平方米。（详见建设规模一览表）

建设规模一览表

序号	工程或费用名称	改造楼栋数 (栋)	户数 (户)	建筑面积 (m²)	备注
1	物探佳苑	7	244	14800.00	
2	富源生资小区	3	180	20000.00	
3	泰山管委樱桃园宿舍	4	152	16568.00	
4	麓秀佳苑	8	314	24000.00	
5	健翔佳苑	7	216	25584.00	
6	中西校家属院	2	96	9860.00	
7	月季花园	15	402	62978.00	
8	过驾院旧回迁	2	84	15000.00	
9	东方设计院	2	54	6000.00	
10	安居傲峰家园	2	38	6800.00	
11	岱西花园	32	1133	129000.00	
12	开发区宿舍	6	60	10391.00	
13	鑫源小区	38	1344	141532.00	
合计		128	4317	482513.00	

(五) 项目建设期限

项目建设期 10 个月，自 2021 年 10 月筹备建设，至 2022 年 12 月竣工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

1. 编制依据及原则

根据本项目可行性研究报告，投资估算编制依据为：

(1) 项目单位提供的基础数据资料和图纸；

(2) 现行有关工程技术经济方面的规范、标准、定额以及国家正式颁布的技术法规和技术标准；

(3) 国家现行投资估算的有关规定；

(4) 鲁建标字[2016]39号发布的《山东省建筑工程消耗量定额》；

(5) 鲁建标字[2016]39号发布的《山东省安装工程消耗量定额》；

(6) 人工单价、规费及税金计取标准执行最新标准；

(7) 泰安市材料预算价格及现行市场价格；

(8) 同类工程造价情况。

2. 估算总额

经估算，本项目工程总投资为 13510.364 万元。

项目工程建设所需资金 13510.364 万元，其中：工程费用 11903.24 万元，工程建设其他费用 1220.83 万元，基本预备费 386.30 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

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	13510.364		
一、资本金	6810.364	50.41%	
自有资金	6810.364		
二、债务资金	6700	49.59%	
专项债券	6700		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运营收入预测

该项目改造后，收入来源主要有项目自身产生的物业费收入、车位出租、非机动车棚管理费等作为收入来源。

（二）项目运营成本预测

1. 职工薪酬

项目物业服务人员约 20 人，工资薪酬按人均 4 万元/年计算，每五年增加 0.5 万元。

2. 其他费用

按项目总营业收入的 5% 计算。

(三) 項目收益預測

項目收益預測情況見下表：

東陽縣益母草種植項目收益預測表									
年份	種植面積(畝)	年產量(萬株)	年產值(萬元)	年成本(萬元)	年利潤(萬元)	年投資(萬元)	年回報率(%)	年淨收益(萬元)	年總收益(萬元)
第一年	100	100	100	80	20	100	20%	20	20
第二年	100	100	100	80	20	100	20%	20	40
第三年	100	100	100	80	20	100	20%	20	60
第四年	100	100	100	80	20	100	20%	20	80
第五年	100	100	100	80	20	100	20%	20	100
第六年	100	100	100	80	20	100	20%	20	120
第七年	100	100	100	80	20	100	20%	20	140
第八年	100	100	100	80	20	100	20%	20	160
第九年	100	100	100	80	20	100	20%	20	180
第十年	100	100	100	80	20	100	20%	20	200
第十一年	100	100	100	80	20	100	20%	20	220
第十二年	100	100	100	80	20	100	20%	20	240
第十三年	100	100	100	80	20	100	20%	20	260
第十四年	100	100	100	80	20	100	20%	20	280
第十五年	100	100	100	80	20	100	20%	20	300
第十六年	100	100	100	80	20	100	20%	20	320
第十七年	100	100	100	80	20	100	20%	20	340
第十八年	100	100	100	80	20	100	20%	20	360
第十九年	100	100	100	80	20	100	20%	20	380
第二十年	100	100	100	80	20	100	20%	20	400
第二十年總計	2000	2000	2000	1600	400	2000	20%	400	4000

表 2：项目收益预测表

单位：人民币万元

序号	项目 名称	债券存续期预测数据																合计
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	
一	项目运营收入合计	0	1078.81	1078.81	1078.81	1078.81	1206.61	1264.51	1264.51	1264.51	1264.51	1392.31	1450.22	1450.22	1450.22	1450.22	1450.22	
1	物业费收入	0.00	463.21	463.21	463.21	463.21	463.21	521.11	521.11	521.11	521.11	521.11	579.02	579.02	579.02	579.02	579.02	
1.1	面积		48.25	48.25	48.25	48.25	48.25	48.25	48.25	48.25	48.25	48.25	48.25	48.25	48.25	48.25	48.25	
1.2	单价		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
2	车位出租	0	540.00	540.00	540.00	540.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	
2.1	数量	个	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
2.2	单价	元/月·个	300	300	300	350	350	350	350	350	350	400	400	400	400	400	400	
3	非机动车棚管理费	0	75.6	75.6	75.6	75.6	113.4	113.4	113.4	113.4	113.4	151.2	151.2	151.2	151.2	151.2	151.2	
3.1	数量	处	3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500	
3.2	单价	元/月·个	20	20	20	20	30	30	30	30	30	40	40	40	40	40	40	
二	项目运营成本	0	133.94	133.94	133.94	133.94	140.33	143.23	143.23	143.23	143.23	159.62	162.51	162.51	162.51	162.51	162.51	
1	职工薪酬	0	80	80	80	80	80	80	80	80	80	90	90	90	90	90	90	
1.1	人数	个	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
1.2	人均工资	万元/年	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	
2	其他费用	0	53.94	53.94	53.94	53.94	60.33	63.23	63.23	63.23	63.23	69.62	72.51	72.51	72.51	72.51	72.51	
三	项目收益	0	944.87	944.87	944.87	944.87	1066.28	1121.28	1121.28	1121.28	1121.28	1232.69	1287.71	1287.71	1287.71	1287.71	1287.71	

（四）项目还本付息情况

本项目 2022 年计划发行地方政府专项债券 6700 万元，其中：本期发行 1300 万元，2022 年下半年发行 5400 万元。假设债券发行期限为 15 年，年利率为 4.2%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。为了简洁便于查看，还本付息金额按年计算，实际还本付息金额不受影响。专项债券还本付息情况见下表：

表 3：专项债券还本付息测算表

金额单位：人民币万元

债券存续期	期初本金金额	本期新增债券（一次）	本期新增债券（二次）	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息和
第 1 年		1300	5400		6700	4.20%	54.6	54.6
第 2 年	6700				6700	4.20%	281.4	281.4
第 3 年	6700				6700	4.20%	281.4	281.4
第 4 年	6700				6700	4.20%	281.4	281.4
第 5 年	6700				6700	4.20%	281.4	281.4
第 6 年	6700				6700	4.20%	281.4	281.4
第 7 年	6700				6700	4.20%	281.4	281.4
第 8 年	6700				6700	4.20%	281.4	281.4
第 9 年	6700				6700	4.20%	281.4	281.4
第 10 年	6700				6700	4.20%	281.4	281.4
第 11 年	6700				6700	4.20%	281.4	281.4
第 12 年	6700				6700	4.20%	281.4	281.4
第 13 年	6700				6700	4.20%	281.4	281.4
第 14 年	6700				6700	4.20%	281.4	281.4
第 15 年	6700			1300	5400	4.20%	281.4	1581.4
第 16 年	5400			5400	0	4.20%	226.8	5626.8
合计		1300	5400	6700			4221	10921

（五）项目融资平衡测算情况

项目融资平衡测算情况见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	债券存续期预测数据																合计
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	
一	经营活动产生的现金流量																	
1	经营活动产生的现金流量	0	944.87	944.87	944.87	944.87	1066.28	1121.28	1121.28	1121.28	1121.28	1232.69	1287.71	1287.71	1287.71	1287.71	1287.71	17002.12
1.1	现金净流入	0	1078.81	1078.81	1078.81	1078.81	1206.61	1264.51	1264.51	1264.51	1264.51	1392.31	1450.22	1450.22	1450.22	1450.22	1450.22	19223.3
1.1.1	总收入	0	1078.81	1078.81	1078.81	1078.81	1206.61	1264.51	1264.51	1264.51	1264.51	1392.31	1450.22	1450.22	1450.22	1450.22	1450.22	19223.3
1.2	现金流出	0	133.94	133.94	133.94	133.94	140.33	143.23	143.23	143.23	143.23	159.62	162.51	162.51	162.51	162.51	162.51	2221.18
1.2.1	运营成本	0	133.94	133.94	133.94	133.94	140.33	143.23	143.23	143.23	143.23	159.62	162.51	162.51	162.51	162.51	162.51	2221.18
二	投资活动产生的现金流量																	
2	投资活动产生的现金流量	-13455.764																-13455.764
2.1	投资活动现金流入																	
2.2	现金流出	13455.764																13455.764
2.2.1	建设投资	13455.764																13455.764
三	融资活动产生的现金流量																	
3	融资活动产生的现金流量	13455.764	-281.4	-281.4	-281.4	-281.4	-281.4	-281.4	-281.4	-281.4	-281.4	-281.4	-281.4	-281.4	-281.4	-1581.4	-5626.8	2589.364
3.1	现金流入	13510.364																13510.364
3.1.1	资本金流入	6810.364																6810.364
3.1.2	贷款流入																	
3.1.3	专项债券流入	6700																6700
3.2	现金流出	54.6	281.4	281.4	281.4	281.4	281.4	281.4	281.4	281.4	281.4	281.4	281.4	281.4	281.4	1581.4	5626.8	10921
3.2.1	偿还债券本金															1300	5400	6700
3.2.2	偿还债券利息	54.6	281.4	281.4	281.4	281.4	281.4	281.4	281.4	281.4	281.4	281.4	281.4	281.4	281.4	281.4	226.8	4221
四	期末现金	0	663.47	663.47	663.47	663.47	784.88	839.88	839.88	839.88	839.88	951.29	1006.31	1006.31	1006.31	-293.69	-4339.09	6135.72
五	累计剩余现金	0	663.47	1326.94	1990.41	2653.88	3438.76	4278.64	5118.52	5958.4	6798.28	7749.57	8755.88	9762.19	10768.5	10474.81	6135.72	
六	本息覆盖倍数										1.56							

（六）其他需要说明的事项

1. 项目建设期利息通过项目自有资金解决。

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。

（七）总体评价

本项目收入来源主要包括物业费收入、车位出租收入、非机动车管理收入，项目建设资金包括项目自筹资金及融资资金。通过对项目物业费收入、车位出租收入、非机动车管理收入等收入和成本费用的估算，测得本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 17002.12 万元，融资本息合计为 10921 万元，本息覆盖倍数为 1.56 倍。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以物业费收入、车位出租收入、非机动车管理收入等各项收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。

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

项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术与管理水平等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量和进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同义务时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）与项目收益相关的风险

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，项目管理部门的运用管理水平直接关系到项目投入运用后的正常安全运营及运营效益。

风险控制措施：加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，节约成本；设计、施工和管理中采用新设备、新技术，提高项目安全运营水平；建立健全安全应急机制，提高安全事件处置能力，降低突发事件对运营管理的影响。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

泰安市岱岳区 2022 年度老旧小区改造项目，项目单位为泰安市岱岳

区益民城市更新有限公司，项目主管部门为泰安市岱岳区房产管理服务中心，本次拟申请专项债券 1300 万元用于泰安市岱岳区 2022 年度老旧小区改造项目建设，年限为 15 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

评估认为，本项目具有较强的政策相关性、职能相关性、需求相关性、及财政投入相关性，项目实施具有必要性；本项目专项债务收入用于公益性资本支出，项目实施为社会公共利益服务，注重社会、区域发展长期利益，项目实施具有公益性；本项目建成后，收入来源主要为项目自身产生的物业费收入、车位出租、非机动车棚管理费等，具有明确的收益渠道，项目实施具有收益性。

2. 项目投资建设合规性与项目成熟度

评估认为，本项目可研报告及可研批复已经落地，项目投资建设较为合规；本项目即将开工建设，规划等手续正在办理，项目成熟度较高。

3. 项目资金来源和到位可行性

评估认为，项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位可能性较高。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

评估认为，本项目建成后，项目运营收入主要为项目自身产生的物业费收入、车位出租、非机动车棚管理费等，项目运营成本主要为职工薪酬、其他费用，通过对项目收入来源、运营成本和项目收益进行充分论证，预测结果较为合理。

5. 债券资金需求合理性

评估认为，本项目投向正确，项目债券资金需求符合实际，预算测算合理。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

评估认为，本项目以项目自身产生的物业费收入、车位出租、非机动车棚管理费等所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行；本项目对可能存在的风险进行了分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施，偿债风险基本可控。

7. 绩效目标合理性

评估认为，本项目绩效目标设定较为明确，能够与部门中长期规划目标、年度工作目标保持一致，绩效目标和指标设置与项目相关，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

泰安市岱岳区 2022 年度老旧小区改造项目收益 17002.12 万元，项目债券本息合计 10921 万元，本息覆盖倍数为 1.56，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款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。

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，收益预测较为合理，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。