

2022 年山东省菏泽市成武县（成武县老旧小区改造项目）

专项债券项目实施方案



成武县启明国有资产运营有限责任公司

2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

成武县老旧小区改造项目

（二）实施单位

实施单位：成武县启明国有资产运营有限责任公司

成武县启明国有资产运营有限责任公司成立于 2001 年 8 月 22 日，经过多年的发展积累，注册资本 5.53 亿元，成武县启明国有资产运营有限责任公司具有独立法人资格，股权结构：成武县财政局 40000 万元，国开发展基金有限公司 15300 万元。注册地址：成武县伯乐大街与吕台路交汇处。公司经营范围：国有资产的运营，城市基础设施建设，房地产开发，建筑工程施工，建材销售，土地储备，水利工程施工等。

（三）项目规划批复

1.2020 年 3 月 6 日，成武县发展和改革局文件《关于成武县老旧小区改造项目（2020-371723-70-01-008933）可行性研究报告的批复》（成发改字〔2020〕13 号），批复同意该项目建设；

2.2020 年 4 月 29 日，成武县行政审批服务局文件《关于成武县文亭花园老旧小区配套基础设施提升改造项目规划土地手续的情况说明》（成行审投〔2020〕102 号）、《关于成武县伯乐家园老旧小区配套基础设施提升改造项目规划土地手续的情况说明》（成行审投〔2020〕103 号）、《关于成武县联通家属院老旧小区配套基础设施提升改造项目规划土地手续的情况说明》（成行审投〔2020〕104 号）、《关于成武县滨河小区

老旧小区配套设施提升改造项目规划土地手续的情况说明》（成行审投〔2020〕105号）、《关于成武县东昌花园老旧小区配套设施提升改造项目规划土地手续的情况说明》（成行审投〔2020〕106号）、《关于成武县先农坛小区老旧小区配套设施提升改造项目规划土地手续的情况说明》（成行审投〔2020〕107号）、《关于成武县肉联厂家属院老旧小区配套设施提升改造项目规划土地手续的情况说明》（成行审投〔2020〕108号）、《关于成武县金帝花园老旧小区配套设施提升改造项目规划土地手续的情况说明》（成行审投〔2020〕109号），以上项目不涉及新增建设用地，不需办理规划选址及土地预审手续；

3.2020年2月20日，成武县奔马广场建设项目《建设项目环境影响登记表》完成备案，备案号：202037172300000009、2020年1月21日，成武县奔马广场项目取得《不动产权证书》（鲁2020成武县不动产权第0003359号）、（鲁2020成武县不动产权第0003360号）、（鲁2020成武县不动产权第0003361号）、2020年3月13日，成武县奔马广场项目取得《建设用地规划许可证》（地字第37292420200313001号）、（地字第37292420200313002号）、（地字第37292420200313003号），审核本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证、2020年8月17日，成武县奔马广场项目取得《建设工程规划许可证》（建字第37292420200817001号），审核本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证、2020年8月26日，成武县奔马广场项目取得《建设工程施工许可证》（编号371723202008260101），审核本项目建筑工程符合施工条件，准予施工。

4.2018 年 10 月 17 日，成武县发展和改革局文件《关于成武县东城社区四期棚户区建设项目（2018-371723-70-01-054398）可行性研究报告的批复》（成发改审批〔2018〕89 号），批复同意该项目建设。

5.2018 年 10 月 16 日，成武县东城社区四期棚户区建设项目《建设项目环境影响登记表》完成备案，备案号：201837172300000888、2020 年 3 月 26 日，成武县东城社区四期棚户区项目取得《不动产权证书》（鲁 2020 成武县不动产权第 0000332 号）、2020 年 4 月 1 日，成武县东城社区四期棚户区项目取得《不动产权证书》（鲁 2020 成武县不动产权第 0000355 号）、2020 年 5 月 15 日，成武县东城社区四期棚户区项目取得《不动产权证书》（鲁 2020 成武县不动产权第 0000545 号）、2018 年 10 月 17 日，成武县东城社区四期棚户区项目取得《建设用地规划许可证》（地字第 37292420181017001 号），取得《建设工程规划许可证》（建字第 37292420181017001 号），审核本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证、2020 年 4 月 26 日，成武县东城社区四期棚户区项目取得《建筑工程施工许可证》（编号：202004260101），审查本建筑工程符合施工条件，准予施工。

6.2020 年 4 月 26 日，成武县发展和改革局文件《关于成武县仪凤农贸市场建设项目（2020-371723-70-01-031640）可行性研究报告的批复》（成发改审批〔2020〕78 号），批复同意该项目建设、2020 年 4 月 26 日，成武县仪凤农贸市场建设项目《建设项目环境影响登记表》完成备案，备案号：202037172300000323、2020 年 5 月 9 日，成武县仪凤农贸市场建设项

目取得《不动产权证书》（鲁 2020 成武县不动产权第 0000518 号）、2020 年 3 月 20 日，成武县仪凤农贸市场建设项目取得《建设用地规划许可证》（地字第 37292420200320002 号），审核本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证、2020 年 4 月 20 日，成武县仪凤农贸市场建设项目取得《建设工程规划许可证》（建字第 37292420200420002 号），审核本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

7.2020 年 4 月 26 日，成武县发展和改革局文件《关于成武王林便民市场建设项目（2020-371723-70-01-031638）可行性研究报告的批复》（成发改审批〔2020〕77 号），批复同意该项目建设、2020 年 4 月 26 日，成武王林便民市场建设项目《建设项目环境影响登记表》完成备案，备案号：202037172300000322、2020 年 4 月 29 日，成武县行政审批服务局文件《关于成武王林便民市场建设用地的用地审查意见》（成行审投〔2020〕110 号），经分析，规划地类为城镇建设用地、2020 年 4 月 29 日，成武县行政审批服务局文件《关于成武王林便民市场建设项目拟选址意见》（成行审投〔2020〕111 号），经审查，该项目拟选址符合成武县总体规划、2020 年 3 月 24 日，成武王林便民市场建设项目取得《建设用地规划许可证》（地字第 37292420200324002 号），审核本项目建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证、2020 年 4 月 19 日，成武王林便民市场建设项目取得《建设工程规划许可证》（建字第 37292420200419002 号），审核本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

（四）项目规模与主要建设内容

项目包含两部分内容，第一部分为老旧小区基础设施改造，包括 8 个老旧小区基础设施改造，主要包含雨污水管网、道路、绿化、照明、其他基础设施等；第二部分为老旧小区基础设施配套提升工程，建设配套市民文化活动广场、郛城水街便民消费中心、仪凤农贸市场、王林便民市场。

（五）项目建设期限

本项目计划建设期为 3 年，自 2020 年 4 月开工建设。

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）国家计委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第二版）。

（2）国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》。

（3）中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》。

（4）《山东省建设工程造价管理办法》。

（5）《山东省建筑安装工程费用项目组成》。

（6）《山东省建设工程费用定额》。

（7）《山东省建筑安装工程费用及计算规则》。

（8）土建及设备材料购置按市场询价估列。

（9）菏泽市工程造价相关规定。

（10）菏泽市成武县老旧小区改造相关政策；

(11) 现行投资估算的其他有关规定。

(12) 该片区房屋征收补偿办法。

(13) 《可行性研究报告》；

(14) 建设单位提供的有关基础资料；

2. 估算总额

成武县老旧小区改造项目预计总投资额 52,353.75 万元，其中工程费用 31,576.25 万元，其他费用为 18,149.33 万元，预备费用 1,996.17 万元，建设期利息 632.00 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，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为自有资金投资 30,353.75 万元，占总投资的 57.98%，剩余 42.02% 申请发债资金，共发债 22,000.00 万元，发债年限 20 年，其中 2021 年 10 月发行专项债券 10,000.00 万元，本次申请发行专项债券 11,000.00 万元，剩余额度计划于 2022 年底前完成发行。发债利率暂执行 4.50%。还款方式采用：发债期末一次性付清本金，各年计息付息。具体如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	52,353.75	100.00%	
一、资本金	30,353.75	57.98%	
财政资金	30,353.75		
二、债务资金	22,000.00	42.02%	
专项债券	22,000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入测算

本项目营业收入主要为市民文化活动广场（奔马广场）配套商业街区租赁收入、郢城水街便民消费中心（东城社区四期配套商业街区）租赁收入、仪凤农贸市场租赁收入和王林便民市场租赁收入等。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	项目名称	运营期										
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	市民文化活动广场（奔马广场） 配套商业街区租赁收入	491.40	491.40	491.40	570.57	570.57	570.57	640.84	640.84	640.84	704.92	704.92
2	郜城水街便民消费中心（东城社区四期配套商业街区）租赁收入	1,263.60	1,263.60	1,263.60	1,467.18	1,467.18	1,467.18	1,647.87	1,647.87	1,647.87	1,812.66	1,812.66
3	仪凤农贸市场租赁收入	372.60	372.60	372.60	432.63	432.63	432.63	485.91	485.91	485.91	534.50	534.50
4	王林便民市场租赁收入	622.08	622.08	622.08	722.30	722.30	722.30	811.26	811.26	811.26	892.39	892.39
合计		2,749.68	2,749.68	2,749.68	3,192.68	3,192.68	3,192.68	3,585.88	3,585.88	3,585.88	3,944.47	3,944.47

序号	项目名称	运营期										合计
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
1	市民文化活动广场（奔马广场） 配套商业街区租赁收入	704.92	775.42	775.42	775.42	852.96	852.96	852.96	852.96	426.48		13,387.79
2	郜城水街便民消费中心（东城社区四期配套商业街区）租赁收入	1,812.66	1,993.94	1,993.94	1,993.94	2,193.32	2,193.32	2,193.32	2,193.32	1,096.66		34,425.69
3	仪凤农贸市场租赁收入	534.50	587.95	587.95	587.95	646.75	646.75	646.75	646.75	323.38		10,151.14
4	王林便民市场租赁收入	892.39	981.63	981.63	981.63	1,079.79	1,079.79	1,079.79	1,079.79	539.90		16,948.05

合计	3,944.47	4,338.94	4,338.94	4,338.94	4,772.82	4,772.82	4,772.82	4,772.82	2,386.42		74,912.67
----	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	--	-----------

1. 市民文化活动广场（奔马广场）

租赁价格定为 650 元/平方米/年，且按每 3 年增长 10% 计算，运营期第 1 年至第 3 年负荷率取 90%，第 4 年至第 6 年取 95%，第 7 年及以后按照 97% 计取。

2. 郛城水街便民消费中心（东城社区四期商业部分）

租赁价格定为 650 元/平方米/年，且按每 3 年增长 10% 计算，运营期第 1 年至第 3 年负荷率取 90%，第 4 年至第 6 年取 95%，第 7 年及以后按照 97% 计取。

3. 仪凤农贸市场

租赁价格定为 550 元/平方米/年，且按每 3 年增长 10% 计算，运营期第 1 年至第 3 年负荷率取 90%，第 4 年至第 6 年取 95%，第 7 年及以后按照 97% 计取。

4. 王林便民市场

租赁价格定为 550 元/平方米/年，且按每 3 年增长 10% 计算，运营期第 1 年至第 3 年负荷率取 90%，第 4

年至第 6 年取 95%，第 7 年及以后按照 97%计取。

5. 总收入

综上合计项目运营期第一年总营业收入为 2,749.68 万元。

(二) 运营成本预测

1. 项目总成本费用支出预测

项目总成本费用包括职工薪酬、折旧摊销费其他费用（包括管理费、营业费）。年度总成本费用预测如下：

表 3：成本费用估算表（单位：万元）

序号	项目名称	运营期										
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	工资及职工福利费	176.00	176.00	176.00	193.60	193.60	193.60	212.96	212.96	212.96	234.26	234.26
2	其他费用	27.50	27.50	27.50	31.93	31.93	31.93	35.86	35.86	35.86	39.44	39.44
合计		203.50	203.50	203.50	225.53	225.53	225.53	248.82	248.82	248.82	273.70	273.70
序号	项目名称	运营期										合计
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
1	工资及职工福利费	234.26	257.68	257.68	257.68	283.45	283.45	283.45	311.79	155.90		4,541.54

2	其他费用	39.44	43.39	43.39	43.39	47.73	47.73	47.73	47.73	23.86		749.13
	合计	273.70	301.07	301.07	301.07	331.18	331.18	331.18	359.52	179.76		5,290.67

成本预测方法说明：

(1) 职工薪酬

职工为 20 人,人均 8 万元,年均工资及福利费合计 160.00 万元,上浮 10%后,年均工资及福利费合计 176.00 万元。综合考虑收入涨幅,保守估计,暂按每 3 年增长率为 10%计算人员工资。

(2) 其他费用

其他费用取营业收入 1% (其他管理费用等),运营期第一年费用为 27.50 万元。

2. 相关税费预测

结合本项目涉及的行业性质,测算中适用的主要税种税率如下:

表 4: 项目税费表

税目	税率	类别
----	----	----

税目	税率	类别
增值税	9%	不动产租赁收入
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

3. 利息支出

本次拟发行成武县老旧小区改造项目地方政府专项债券以满足项目投资需求，拟发行政府专项债券 22,000.00 元，其中 2021 年 10 月已发行 20 年期专项债券 10,000.00 万元，年利率 3.62%，本次发行 11,000.00 万元，剩余额度计划于 2022 年底前完成发行。债券期限 20 年，年利率按照 4.50% 计算。根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。按照债券发行要求，专项债券每半年偿还一次利息，到期一次性偿还本金及最后一次利息。本项目还本付息测算如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金金额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金金额	已发行债券利息	计划融资利率	计划发行应付利息	应付利息合计
----	--------	--------	--------	--------	---------	--------	----------	--------

2021	0.00	10,000.00		10,000.00		4.50%		
2022	10,000.00	12,000.00		22,000.00	362.00	4.50%	270.00	632.00
2023	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2024	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2025	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2026	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2027	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2028	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2029	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2030	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2031	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2032	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2033	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2034	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2035	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2036	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2037	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2038	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2039	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00

2040	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2041	22,000.00		10,000.00	12,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2042	12,000.00		12,000.00	0.00	0.00	4.50%	270.00	270.00
合计		22,000.00	22,000.00	-	7,240.00		10,800.00	18,040.00

（三）项目运营损益表

表 6：项目运营损益表

年度	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、营业收入、成本、税金											
营业收入	2,522.65	2,522.65	2,522.65	2,929.07	2,929.07	2,929.07	3,289.81	3,289.81	3,289.81	3,618.78	3,618.78
营业成本、费用	203.50	203.50	203.50	225.53	225.53	225.53	248.82	248.82	248.82	273.70	273.70
税金及附加	27.24	27.24	27.24	31.63	31.63	31.63	35.53	35.53	35.53	39.08	39.08
息前折旧及摊销前利润	2,291.91	2,291.91	2,291.91	2,671.91	2,671.91	2,671.91	3,005.46	3,005.46	3,005.46	3,306.00	3,306.00
二、折旧及摊销											

折旧及摊销	2,007.73	2,007.73	2,007.73	2,007.73	2,007.73	2,007.73	2,007.73	2,007.73	2,007.73	2,007.73	2,007.73
息税前利润	284.18	284.18	284.18	664.18	664.18	664.18	997.73	997.73	997.73	1,298.27	1,298.27
三、财务费用											
财务费用	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00
税前利润	-617.82	-617.82	-617.82	-237.82	-237.82	-237.82	95.73	95.73	95.73	396.27	396.27
四、企业所得税											
企业所得税	-	-	-	-	-	-	22.25	22.25	22.25	22.25	22.25
五、净利润	-617.82	-617.82	-617.82	-237.82	-237.82	-237.82	73.48	73.48	73.48	374.02	374.02
年度	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		合计
一、营业收入、成本、税金											
营业收入	3,618.78	3,980.68	3,980.68	3,980.68	4,378.74	4,378.74	4,378.74	4,378.74	2,189.36		68,727.29
营业成本、费用	273.70	301.07	301.07	301.07	331.18	331.18	331.18	359.52	179.76		5,290.67
税金及附加	39.08	42.99	42.99	42.99	47.29	47.29	47.29	47.29	23.64		742.21
息前折旧及摊销前利润	3,306.00	3,636.62	3,636.62	3,636.62	4,000.27	4,000.27	4,000.27	3,971.93	1,985.96		62,694.41
二、折旧及摊销											-
折旧及摊销	2,007.73	2,007.73	2,007.73	2,007.73	2,007.73	2,007.73	2,007.73	2,007.73	1,003.87		39,150.74
息税前利润	1,298.27	1,628.89	1,628.89	1,628.89	1,992.54	1,992.54	1,992.54	1,964.20	982.09		23,543.67
三、财务费用											-
财务费用	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	270.00		17,408.00

税前利润	396.27	726.89	726.89	726.89	1,090.54	1,090.54	1,090.54	1,062.20	712.09		6,135.67
四、企业所得税											-
企业所得税	99.07	181.72	181.72	181.72	272.64	272.64	272.64	265.55	178.02		2,016.97
五、净利润	297.20	545.17	545.17	545.17	817.90	817.90	817.90	796.65	534.07		4,118.70

（四）项目资金测算平衡表

表 7：项目资金测算平衡表

序号	项目	建设期			运营期								
		2020 及以前	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	经营活动产生的现金流												
1	经营活动产生的现金净流量 (1.1-1.2)	-	-	-	2,291.91	2,291.91	2,291.91	2,671.91	2,671.91	2,671.91	2,983.21	2,983.21	2,983.21
1.1	经营活动产生的现金流入	-	-	-	2,749.67	2,749.67	2,749.67	3,192.68	3,192.68	3,192.68	3,585.89	3,585.89	3,585.89
1.1.1	总收入	-	-	-	2,749.67	2,749.67	2,749.67	3,192.68	3,192.68	3,192.68	3,585.89	3,585.89	3,585.89
1.1.1.1	市民文化活动广场（奔马广场）配套商业街区租赁收入	-	-	-	491.40	491.40	491.40	570.57	570.57	570.57	640.84	640.84	640.84
1.1.1.2	郛城水街便民消费中心（东城社区四期配套商业街区）	-	-	-	1,263.60	1,263.60	1,263.60	1,467.18	1,467.18	1,467.18	1,647.87	1,647.87	1,647.87

	租赁收入												
1.1.1.3	仪凤农贸市场租赁收入	-	-	-	372.59	372.59	372.59	432.63	432.63	432.63	485.91	485.91	485.91
1.1.1.4	王林便民市场租赁收入	-	-	-	622.08	622.08	622.08	722.30	722.30	722.30	811.27	811.27	811.27
1.2	经营活动产生的现金流出	-	-	-	457.76	457.76	457.76	520.77	520.77	520.77	602.68	602.68	602.68
1.2.1	运营成本	-	-	-	203.50	203.50	203.50	225.53	225.53	225.53	248.82	248.82	248.82
1.2.2	相关税费	-	-	-	254.26	254.26	254.26	295.24	295.24	295.24	353.86	353.86	353.86
1.2.3	营运资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	投资活动产生的现金流量	-											
2	投资活动产生的现金流量 (2.1-2.2)	-30,312.66	-9,932.13	-11,476.96	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	投资活动产生的净现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	投资活动产生的金现金流出	30,312.66	9,932.13	11,476.96	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	30,312.66	9,932.13	11,476.96	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	融资活动产生的现金流量	-											
3	融资活动产生的净现金流量 (3.1-3.2)	30,353.75	10,000.00	11,368.00	-902.00	-902.00	-902.00	-902.00	-902.00	-902.00	-902.00	-902.00	-902.00
3.1	融资活动产生的现金流入	30,353.75	10,000.00	12,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金流入	30,353.75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	银行贷款流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.1.3	债券融资款流入	-	10,000.00	12,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	融资活动产生的现金流出	-	-	632.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00
3.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.2	偿还贷款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.3	支付贷款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.4	支付债券利息	-	-	632.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00
3.2.5	支付债券发行费（0.1%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	期末现金（1+2+3）	41.09	67.87	-108.96	1,389.91	1,389.91	1,389.91	1,769.91	1,769.91	1,769.91	2,081.21	2,081.21	2,081.21
五	累计剩余现金	41.09	108.96	-	1,389.91	2,779.83	4,169.74	5,939.65	7,709.57	9,479.48	11,560.69	13,641.90	15,723.11
序号	项目	运营期											合计
		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
一	经活动产生的现金流												
1	经营活动产生的现金净流量 （1.1-1.2）	3,283.75	3,283.75	3,206.93	3,454.90	3,454.90	3,454.90	3,727.63	3,727.63	3,727.63	3,706.38	1,807.94	60,677.44
1.1	经营活动产生的现金流入	3,944.46	3,944.46	3,944.46	4,338.95	4,338.95	4,338.95	4,772.83	4,772.83	4,772.83	4,772.83	2,386.40	74,912.67
1.1.1	总收入	3,944.46	3,944.46	3,944.46	4,338.95	4,338.95	4,338.95	4,772.83	4,772.83	4,772.83	4,772.83	2,386.40	74,912.67
1.1.1.1	市民文化广场（奔马广场）配套商业街区租赁收入	704.92	704.92	704.92	775.43	775.43	775.43	852.96	852.96	852.96	852.96	426.47	13,387.79
1.1.1.2	郛城水街便民消费中心（东	1,812.66	1,812.66	1,812.66	1,993.94	1,993.94	1,993.94	2,193.32	2,193.32	2,193.32	2,193.32	1,096.66	34,425.69

	城社区四期配套商业街区) 租赁收入												
1.1.1.3	仪凤农贸市场租赁收入	534.50	534.50	534.50	587.96	587.96	587.96	646.75	646.75	646.75	646.75	323.37	10,151.14
1.1.1.4	王林便民市场租赁收入	892.38	892.38	892.38	981.62	981.62	981.62	1,079.80	1,079.80	1,079.80	1,079.80	539.90	16,948.05
1.2	经营活动产生的现金流出	660.71	660.71	737.53	884.05	884.05	884.05	1,045.20	1,045.20	1,045.20	1,066.45	578.46	14,235.23
1.2.1	运营成本	273.70	273.70	273.70	301.07	301.07	301.07	331.18	331.18	331.18	359.52	179.76	5,290.67
1.2.2	相关税费	387.01	387.01	463.83	582.98	582.98	582.98	714.02	714.02	714.02	706.93	398.70	8,944.56
1.2.3	营运资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	投资活动产生的现金流量										-	-	-
2	投资活动产生的现金流量 (2.1-2.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-51,721.75
2.1	投资活动产生的净现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	投资活动产生的金现金流出			-	-	-	-	-	-	-	-	-	51,721.75
2.2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51,721.75
三	融资活动产生的现金流量										-	-	-
3	融资活动产生的净现金流量 (3.1-3.2)	-902.00	-902.00	-902.00	-902.00	-902.00	-902.00	-902.00	-902.00	-902.00	-10,902.00	-12,270.00	12,313.75
3.1	融资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52,353.75
3.1.1	项目资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,353.75

3.1.2	银行贷款流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.3	债券融资款流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,000.00
3.2	融资活动产生的现金流出	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	10,902.00	12,270.00	40,040.00
3.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00	12,000.00	22,000.00
3.2.2	偿还贷款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.3	支付贷款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.4	支付债券利息	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	270.00	18,040.00
3.2.5	支付债券发行费（0.1%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	期末现金（1+2+3）	2,381.75	2,381.75	2,304.93	2,552.90	2,552.90	2,552.90	2,825.63	2,825.63	2,825.63	-7,195.62	-10,462.06	21,269.44
五	累计剩余现金	18,104.86	20,486.60	22,791.53	25,344.43	27,897.33	30,450.23	33,275.86	36,101.49	38,927.13	31,731.51	21,269.44	21,269.44
六	本息覆盖倍数	1.52											

(五) 其他需要说明的事项

- 1. 假设本次专项债券于 2022 年底前发行成功，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。
- 2. 项目收入、成本、收益测算仅考虑债券存续期间，其后的经营期限未纳入测算期间。
- 3. 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) 项目收益与融资自求平衡情况

本项目营业收入主要为市民文化活动广场（奔马广场）配套商业街区租赁收入、郢城水街便民消费中心（东城社区四期配套商业街区）租赁收入、仪凤农贸市场租赁收入和王林便民市场租赁收入等。项目建设资金来源于自筹资金及发债募集资金。通过对项目收入以及相关营业成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的现金流量为 60,677.44 万元，融资本息合计为 40,040.00 万元。项目收益覆盖项目本息总额倍数达到 1.52 倍。

综合以上分析，项目各项偿债能力分析指标均符合要求，具备偿债能力，能够保证在偿还期内还清所有融资。

表 8：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	还本付息支出			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	22,000.00	18,040.00	40,040.00	60,677.44
覆盖倍数				1.52

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. 项目建设前期风险主要集中在初步设计方案、设计概算、施工招标投标环节。项目前期设计水平限制考虑不周全，设计输入沟通不充分，导致初步设计方案不完善，未及时发现建设漏项和设计差错；设计概算中工程量计算的多算、重算，工程量清单的漏项等，采用的定额水平、人材机等基础价格的不合理；工程设备规格、数量、配置与配套设计或工艺要求不匹配，造成设备的增减，价格偏差性等；概算费用构成编制的不完整或深度不够等造成建设阶段投资预算不准确，施工企业对工程成本控制的不重视，项目实施的合同条款不明造成工程索赔等都会产生投资风险。

2. 工程项目进度风险的影响因素有审批周期长，设计和招投标等相关工作不及时，压缩工程建设工期；项目设计时考虑不周，各专业配合不足，造成施工过程中的方案调整或设计变更更多，或设计变更方案滞后；施工单位人员不足（或不稳定），施工组织不合理，材料供应不及时，工程施工各工序难以全面铺开；与设计方、施工方、监理方的协调不足，或公司内各技术管理人员间协调与配合不充分；材料、设备的性能和工艺要求的特殊性不能及时到货，或设备到货后的配套设施与原设计不匹配的调整；复杂的工程地质或风沙、雨雪天气等自然因素，导致工程进度拖延不能按计划时点验收，延期投产造成收入延迟取得。

3. 工程质量风险主要影响因素有项目设计方案缺陷；项目建设过程中对监理单位、施工单位监管不到位，施工单位的偷工减料；工程质量不满足质量验收规范或材料、设备采购不满足工程的质量要求；建设过程中的施工方、监理方、设计方质量意识淡薄等现象，导致工程质量不合格造成安全事故或直接经济损失；工程后期复位纠偏、加固补强等补救措施和返工所产生的经济损失及工期拖延；永久性缺陷对工程建成后使用者造成的使用不便等。

（二）与项目收益相关的风险

1. 市场不确定性风险

本次项目运营收入主要是市民文化广场（奔马广场）配套商业街区租赁收入、郅城水街便民消费中心（东城社区四期配套商业街区）租赁收入、仪凤农贸市场租赁收入和王林便民市场租赁收入等，营运收入若与

预测情况存在很大差异，则会对公司的效益产生影响。

2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是运营后维护、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及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

成武县老旧小区改造项目，项目主管部门为成武县启明国有资产运营有限责任公司，实施单位为成武县启明国有资产运营有限责任公司。本项目包含老旧小区基础设施改造工程和老旧小区基础设施配套提升工程。老旧小区基础设施改造工程包含 8 个老旧小区基础设施改造，主要包含雨污水管网、道路、绿化、照明、其他基础设施等。老旧小区基础设施配套提升工程建设市民文化活动广场（奔马广场）和郛城水街便民消费中心（东城社区四期商业部分），总用地面积 68519 平方米，总建筑面积 80700 平方米。其中：市民文化活动广场（奔马广场），位于成武县滨湖路以南，湖心路以西，文亭山以东，文亭湖北岸配套建设商业街区，总占地面积为 25323 平方米，总建筑面积 14000 平方米；郛城水街便民消费中心（东城社区四期商业部分），位于成武县古城街中段南侧，配套建设商业街区，总占地面积为 30000 平方米，总建筑面积 36000 平方米；仪凤农贸市场，位于成武县仪凤路以东，文亭街以北，总占地面积为 6266 平方米，总建筑面积 11500 平方米；王林便民市场，位于成

武县永昌路以西，滨河北路以北，交警队广场对过，总占地面积为 6930 平方米，总建筑面积 19200 平方米。

建设总投资额：项目总投资额 52,353.75 万元，其中工程费用 31,576.25 万元，其他费用为 18,149.33 万元，预备费用 1,996.17 万元，建设期利息 632.00 万元。

建设工期：建设期限暂定为 3 年，自 2020 年 4 月开工建设。

本项目拟发行地方政府债券进行融资 22,000.00 万元，其中 2021 年 10 月发行专项债券 10,000.00 万元，本次申请发行专项债券 11,000.00 万元，剩余额度计划于 2022 年底前发行成功，拟发行占项目总投资 42.02%；其余资金自筹，合计占项目总投资的 57.98%。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）老旧小区改造是实现全面小康社会的要求

随着社会的不断进步，大多数的老旧小区已经落后于时代潮流。近年来，我国城市进程加快，导致老旧小区没有配套的设施，同事存在着严重的违章搭建等问题，这直接影响到居民的生活质量与美好城市的建设。我国各大城市城市建设的重要环节就是老旧小区改造，老区改造工作关系城市内部广大人民群众的基本住房利益，能够从源头上解决老城区居民的生活难题，改善老城区群众的生活状况，使我国实现全面小康社会的要求。目前，国家越来越重视老旧小区改造工作，《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理的若干意见》中明确提出：要稳步实施城中村改造，

有序推进老旧小区的综合治理、危房和非成套住房改造，到2020年基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造。

（2）项目是促进经济社会协调发展的有效途径

老旧小区是城市发展矛盾的集中体现，也是影响城市幸福感的最根本因素。古人讲“宅者人之本”、“人因宅而立”。对于广大老百姓来说，安居才能乐业。居者有其屋，是群众最基本的幸福追求。把群众的所求、所需、所盼始终装在心里，一切以群众的期盼为出发点和落脚点，才能把城市建设好、改造好，群众才会感到幸福。大量存在的老旧小区，是影响群众幸福感的最迫切问题。老旧小区中的群众，在计划经济时期，为支援地方经济建设和企业发展做出了巨大贡献。老旧小区的基础设施条件差给群众带来了强烈的心理反差。老旧小区削弱了广大群众对城市的认同感。通过改造，让市民不仅居住条件发生了质的飞跃，而且家庭财产有了大幅增加。对市民来说，这就是最大的幸福。抓好老旧小区改造，是科学发展的回归，是尊严的回归，是民生的回归。

（3）老旧小区改造是完善城市功能、加快推进城镇化进程的客观要求

老旧小区安全隐患突出，影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。实施老旧小区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，增强城市承载能力，提升城市品位；有利于优化土地资源配置和集约利用土地，加快推进城镇化进程；可以改变城市基础设施条件，完善城市功能，改善地区原先落后的环境面貌，提升文明和谐社区的

创建水平。

(4) 老旧小区改造是促进经济社会协调发展、维护本区社会和谐稳定的有效途径

实施老旧小区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，减少不稳定因素，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。通过老旧小区改造，能够使多数普通群众告别老旧小区，可以起到稳定民心的积极作用。

2、项目实施的公益性

(1) 老旧小区改造具有社会效益。首先，解决了群众的现实困难。老旧小区的居民大多数无力改善居住现状。在我们的社会任何人都享有居住的权利，经济社会的发展成果，应该为全体社会成员所共享。通过本项目的实施，使老旧小区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活现状都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，改善了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。其次，改变了城市的面貌，体现了人与环境的和谐发展。老旧小区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新建的高楼大厦与脏乱的老旧小区形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。因此，老旧小区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反应了社会的精神状态，良好的精神面貌有助于营造良好的社

会氛围，使群众保持良好的精神状态和对城市的热爱。同时，改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会的和谐发展。再次，化解了社会矛盾，促进了社会稳定。老旧小区居住混乱、管理困难、生活贫困使这里成为犯罪的多发地区，偷窃、抢劫时有发生，人与人之间的关系也比较紧张，冲突不断，成为城市转型过程中社会稳定的隐患。老旧小区的改造，变无序为有序，不仅使老旧小区居民的生活环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理，遏制了犯罪的产生。人人有其屋，缓和了群众之间以及政府与群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

(2) 老旧小区改造具有的精神效益。首先，增强了群众对政府的新人。通过老旧小区改造的实施，老旧小区的居民乔迁新居，实现了政府对于这部分社会群体的承诺，是一个树立政府形象的民心工程，增加了群众对于政府工作的信任，起到了良好的宣传效应，也为其他方面的工作奠定了良好的群众基础。群众与政府齐心合力是社会主义现代化建设的关键，特别是在社会改革和转型的过程中。

这些都体现了和谐社会的本质和以人为本的发展理念。

3、项目实施的收益性

成武县老旧小区改造项目的经营模式为全部对外租赁，取得租赁收入，项目运营收入包括市民文化活动广场（奔马广场）配套商业街区租赁收入、郛城水街便民消费中心（东城社区四期配套商业街区）租赁收入、仪凤农贸市场租赁收入和王林便民市场租赁收入等。项目建设资金来源于

项目资本金、发债募集资金。通过对项目收入以及相关营业成本、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60,677.44万元，融资本息合计为40,040.00万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.52倍。

4、项目投资合规性

(1) 该项目符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

房地产行业是我国国民经济的主导产业，在现代社会经济生活中有着举足轻重的地位。房地产业的产业链长，波及面广，国民经济中绝大部分产业都与房地产业有关联关系，在投入产出表的40个部门中，有38个部门与房地产业存在直接关联关系，从房地产业的直接带动系数看，总的带动系数为0.5435，其中带动系数高于平均水平的产业有金融保险业、商业、社会服务业、非金属矿物制品业、建筑业等7个行业。经过十几年的发展，中国房地产业正处于向规模化、品牌化、规范化运作的转型时期，房地产业的增长方式正在由偏重速度规模向注重效益和市场细分的转变，从主要靠政府政策调控向依靠市场和企业自身调节的方式转变。

近年来，随着国家住房制度改革的深化、城市建设步伐的加快和人民生活水平的提高，房地产市场潜力逐步释放，对房地产投资需求日益增长，成武县房地产市场交易活跃，呈现出房地产开发企业数量不断增多、投资稳步增长、房地产市场需求旺盛、价格稳中有升的发展态势。

国家高度重视房地产业发展，《中华人民共和国国民经济和社会发展

第十三个五年规划纲要》中提出：“构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加快城市供水设施改造与建设。加强市政管网等地下基础设施改造与建设。加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设，加强城市步行和自行车交通设施建设。全面推进无障碍设施建设。严格执行城市新建居民区配套建设幼儿园、学校的规定。严格执行新建小区停车位、充电桩等配建标准。加强城市防洪防涝与调蓄、公园绿地等生态设施建设，支持海绵城市发展，完善城市公共服务设施。提高城市建筑和基础设施抗灾能力。”

“围绕有效需求扩大有效投资，优化供给结构，提高投资效率，发挥投资对稳增长、调结构的关键作用。更好发挥社会投资主力军作用，营造宽松公平的投资经营环境，鼓励民间资本和企业投资，激发民间资本活力和潜能。充分发挥政府投资的杠杆撬动作用，加大对公共产品和公共服务的投资力度，加大人力资本投资，增加有利于供给结构升级、弥补小康短板、城乡区域协调、增强发展后劲的投资，启动实施一批全局性、战略性、基础性重大投资工程。”

(2) 该项目符合《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出：“提高公用设施规划建设水平。统筹城市电力、通信、给排水、供热、燃气、消防等设施规划建设，加强网络设施建设与改造，推进老旧设施更新换代，确保供电、供水、供热、供气安全。加强城市地下空间统一规划管理，加快

城市各类管网改造，城市新建道路、新区建设、各类园区和集中连片的旧城改造，采取综合管廊模式建设地下管网，开展省级综合管廊试点。加强园林绿化和环卫管理，改善市容市貌。提升城镇污水垃圾处理能力，鼓励有条件的相邻县（市）共同规划建设污水垃圾处理及再生利用设施。推进海绵城市建设，推广透水地面、雨水回用等绿色低碳技术，实施雨污分流工程，提升汇聚雨水、蓄洪排涝、净化生态等功能。支持济南、临沂建设国家级海绵城市试点。

增强城市管理服务功能。统筹空间、规模、产业三大结构，规划、建设、管理三大环节，改革、科技、文化三大动力，生产、生活、生态三大布局，政府、社会、市民三大主体，提高城市工作全局性、系统性、持续性、宜居性和各方积极性。坚持集约发展，树立“精明增长”、“紧凑城市”理念，转变城市发展方式，完善城市治理体系，提高城市治理能力。科学划定城市开发边界，加强城市设计，加强城市修补，强化城市特色，统筹规划城区、城郊和周边乡村发展，完善规划实施全过程监管制度。强化规划的龙头引领地位和法律效力，对于违反规划的依法追究责任人。构建权责明晰、服务为先、管理优化、执法规范、安全有序的管理体制。加快市政公用事业改革，推行特许经营制度，允许社会资本进入公用事业领域，加大政府购买服务力度。加强市政设施运行和应急管理，建设和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市，让城市成为人民追求美好生活的有力依托”。

该项目对提高住房质量、改善居住环境、促进区域房地产市场发展均

起到积极作用，对调整成武县商品房市场起到一定作用，由此可见，该项目符合山东省“十三五”规划的精神。

(3) 该项目符合住建部会同发展改革委、财政部联合印发了《关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》

通知中指出：全面推进城镇老旧小区改造。主要开展的工作：一是摸排全国城镇老旧小区基本情况；二是指导地方因地制宜提出当地城镇老旧小区改造的内容和标准；三是部署各地自下而上，合理确定 2019 年改造计划；四是推动地方创新改造方式和资金筹措机制等。按照“业主主体、社区主导、政府引领、各方支持”的方式统筹推进，采取“居民出一点、社会支持一点、财政补助一点”等多渠道筹集改造资金。

住建部将会同有关部门，指导各地扎实开展试点探索，为进一步全面推进城镇老旧小区改造工作积累经验。

一是抓紧摸清当地城镇老旧小区类型、居民改造愿望等需求，明确城镇老旧小区改造的标准和对象范围。

二是按“业主主体、社区主导、政府引领、各方支持”原则，积极开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，加强政府引导和统筹协调，动员群众广泛参与。

三是积极创新城镇老旧小区改造投融资机制，包括探索金融以可持续发展方式加大支持力度，运用市场化方式吸引社会力量参与等。

四是顺应群众意愿，积极发展社区养老、托幼、医疗、助餐、保洁等服务。

五是推动建立小区后续长效管理机制。

该项目对完善城市功能，提升群众生活质量以及稳定民心起到了积极的作用。该项目对提高群众们的生活水平有着重大的意义。

5、项目成熟度

2020 年 3 月 6 日，成武县发展和改革局文件《关于成武县老旧小区改造项目（2020-371723-70-01-008933）可行性研究报告的批复》（成发改字〔2020〕13 号），批复同意该项目建设。

2020 年 4 月 29 日，成武县行政审批服务局文件《关于成武县文亭花园老旧小区配套设施提升改造项目规划土地手续的情况说明》（成行审投〔2020〕102 号）、《关于成武县伯乐家园老旧小区配套设施提升改造项目规划土地手续的情况说明》（成行审投〔2020〕103 号）、《关于成武县联通家属院老旧小区配套设施提升改造项目规划土地手续的情况说明》（成行审投〔2020〕104 号）、《关于成武县滨河小区老旧小区配套设施提升改造项目规划土地手续的情况说明》（成行审投〔2020〕105 号）、《关于成武县东昌花园老旧小区配套设施提升改造项目规划土地手续的情况说明》（成行审投〔2020〕106 号）、《关于成武县先农坛小区老旧小区配套设施提升改造项目规划土地手续的情况说明》（成行审投〔2020〕107 号）、《关于成武县肉联厂家属院老旧小区配套设施提升改造项目规划土地手续的情况说明》（成行审投〔2020〕108 号）、《关于成武县金帝花园老旧小区配套设施提升改造项目规划土地手续的情况说明》（成行审投〔2020〕109 号），以上项

目不涉及新增建设用地，不需办理规划选址及土地预审手续。

2020 年 2 月 20 日，成武县奔马广场建设项目《建设项目环境影响登记表》完成备案，备案号：202037172300000009。

2020 年 1 月 21 日，成武县奔马广场项目取得《不动产权证书》（鲁 2020 成武县不动产权第 0003359 号）、（鲁 2020 成武县不动产权第 0003360 号）、（鲁 2020 成武县不动产权第 0003361 号）。

2020 年 3 月 13 日，成武县奔马广场项目取得《建设用地规划许可证》（地字第 37292420200313001 号）、（地字第 37292420200313002 号）、（地字第 37292420200313003 号），审核本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

2020 年 8 月 17 日，成武县奔马广场项目取得《建设工程规划许可证》（建字第 37292420200817001 号），审核本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

2020 年 8 月 26 日，成武县奔马广场项目取得《建设工程施工许可证》（编号 371723202008260101），审核本项目建筑工程符合施工条件，准予施工。

2018 年 10 月 17 日，成武县发展和改革局文件《关于成武县东城社区四期棚户区建设项目（2018-371723-70-01-054398）可行性研究报告的批复》（成发改审批〔2018〕89 号），批复同意该项目建设。

2018 年 10 月 16 日，成武县东城社区四期棚户区建设项目《建设项目

环境影响登记表》完成备案，备案号：201837172300000888。

2020 年 3 月 26 日，成武县东城社区四期棚户区项目取得《不动产权证书》（鲁 2020 成武县不动产权第 0000332 号）。

2020 年 4 月 1 日，成武县东城社区四期棚户区项目取得《不动产权证书》（鲁 2020 成武县不动产权第 0000355 号）。

2020 年 5 月 15 日，成武县东城社区四期棚户区项目取得《不动产权证书》（鲁 2020 成武县不动产权第 0000545 号）。

2018 年 10 月 17 日，成武县东城社区四期棚户区项目取得《建设用地规划许可证》（地字第 37292420181017001 号），取得《建设工程规划许可证》（建字第 37292420181017001 号），审核本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

2020 年 4 月 26 日，成武县东城社区四期棚户区项目取得《建筑工程施工许可证》（编号：202004260101），审查本建筑工程符合施工条件，准予施工。

2020 年 4 月 26 日，成武县发展和改革局文件《关于成武县仪凤农贸市场建设项目（2020-371723-70-01-031640）可行性研究报告的批复》（成发改审批〔2020〕78 号），批复同意该项目建设。

2020 年 4 月 26 日，成武县仪凤农贸市场建设项目《建设项目环境影响评价登记表》完成备案，备案号：202037172300000323。

2020 年 5 月 9 日，成武县仪凤农贸市场建设项目取得《不动产权证书》

(鲁 2020 成武县不动产权第 0000518 号)。

2020 年 3 月 20 日，成武县仪凤农贸市场建设项目取得《建设用地规划许可证》(地字第 37292420200320002 号)，审核本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

2020 年 4 月 20 日，成武县仪凤农贸市场建设项目取得《建设工程规划许可证》(建字第 37292420200420002 号)，审核本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

2020 年 4 月 26 日，成武县发展和改革委员会《关于成武王林便民市场建设项目(2020-371723-70-01-031638)可行性研究报告的批复》(成发改审批〔2020〕77 号)，批复同意该项目建设。

2020 年 4 月 26 日，成武王林便民市场建设项目《建设项目环境影响评价表》完成备案，备案号：202037172300000322。

2020 年 4 月 29 日，成武县行政审批服务局文件《关于成武王林便民市场建设用地的用地审查意见》(成行审投〔2020〕110 号)，经分析，规划地类为城镇建设用地。

2020 年 4 月 29 日，成武县行政审批服务局文件《关于成武王林便民市场建设项目拟选址意见》(成行审投〔2020〕111 号)，经审查，该项目拟选址符合成武县城市总体规划。

2020 年 3 月 24 日，成武王林便民市场建设项目取得《建设用地规划许可证》(地字第 37292420200324002 号)，审核本项目建设用地符合国

土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

2020年4月19日，成武王林便民市场建设项目取得《建设工程规划许可证》（建字第37292420200419002号），审核本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资约52,353.75万元，其中通过发行地方政府专项债券方式筹集22,000.00万元，其余资金项目单位自筹解决。

项目实施单位成武县启明国有资产运营有限责任公司成立于2001年8月22日，经过多年的发展积累，注册资本5.53亿元。至2018年末，公司总资产93.7亿元，其中流动资产51.59亿元，长期应收款4.74亿元，在建工程21.96亿元，长期投资2.62亿元，固定资产6.01亿元，无形资产6.78亿元。负债65.27亿元，所有者权益28.43亿元。2018年实现业务收入71,826.00万元，实现净利润29,625.00万元，资金实力较为充足。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本预测采取科学、谨慎的原则开展，项目收益预测合理。

（1）市民文化活动广场（赛马广场）

租赁价格定为650元/平方米/年，且按每3年增长10%计算，运营期第1年至第3年负荷率取90%，第4年至第6年取95%，第7年及以后按照97%计取。

（2）郜城水街便民消费中心（东城社区四期商业部分）

租赁价格定为 650 元/平方米/年，且按每 3 年增长 10% 计算，运营期第 1 年至第 3 年负荷率取 90%，第 4 年至第 6 年取 95%，第 7 年及以后按照 97% 计取。

(3) 仪凤农贸市场

租赁价格定为 550 元/平方米/年，且按每 3 年增长 10% 计算，运营期第 1 年至第 3 年负荷率取 90%，第 4 年至第 6 年取 95%，第 7 年及以后按照 97% 计取。

(4) 王林便民市场

租赁价格定为 550 元/平方米/年，且按每 3 年增长 10% 计算，运营期第 1 年至第 3 年负荷率取 90%，第 4 年至第 6 年取 95%，第 7 年及以后按照 97% 计取。

8、债券资金需求合理性

依据《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》要求，基础设施项目维持 20% 不变，社会民生等领域的补短板基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控的前提下，可以适当降低项目最低资本金比例，但下调不得超过 5 个百分点。项目自筹资金超过 30%，因项目属于公益性项目，银行融资贷款利率高于地方政府专项债券发行利率。因此，项目发行债券募集资金方式更有优势，综合考虑，当前债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

(1) 项目偿债计划可行性

按照当前偿债计划，地方政府债券项目运营期可用于偿债资金足以支

付每年利息，到期还本时经营现金较为充裕。项目收益与融资本息总额的覆盖倍数达到 1.52，即能保障项目项目还本付息，又避免过多资金闲置。

(2) 偿债风险点及应对措施

偿债风险点：由于市场情况瞬息万变，租赁收入在市场上实际出租情况和租赁价格与预测情况存在很大差异，公司收入情况将会受到影响；面临一般企业共有的政策风险，如国家实施宏观调控、财政货币政策、税收政策等，可能对公司的经营产生影响，影响公司经营的稳定性。

应对措施：实行稳健的经营政策，不断提高自身的盈利能力和管理水平，进一步巩固和强化竞争优势，确保实现自身的持续、健康发展；严格按照监管机关和主管部门的要求，真实、准确、充分、及时地对与本期债券有关的信息予以披露，主要包括年度报告和重大时间披露；为本期债券的按时、足额偿付制定工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、制定管理措施、做好组织协调等，形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

10、绩效目标合理性

(1) 项目产出指标定量与定性相结合，科学、合理。

项目产出数量目标明确，完整反映拟建设项目内容；项目产出质量指标分别就建筑工程质量、机械设备质量设定指标，均要求达到国家技术标准要求的合格标准，符合国家规定；项目产出时效符合可研进度计划；项目成本指标符合基本建设工程成本管理要求。

(2) 项目效益指标具有项目个性化，设定合理。

成武县老旧小区改造项目旨在改造 8 个老旧小区基础设施和建设市民文化活动广场（奔马广场）和郜城水街便民消费中心（东城社区四期商业部分），总用地面积 68519 平方米，总建筑面积 80700 平方米。通过租赁方式获得收益，产业园出租率达到 100%，设定合理。

社会效益也主要集中在为乘务县各种生产要素集结、整合与聚变的提供了一个强大的载体平台，同时也对拉动内需，盘活区域土地资产，扩大税源，增加财政收入，拓宽就业渠道，创造就业机会，促进当地的经济发展和社会稳定，产生重大作用和影响。

(3) 满意度指标覆盖全部服务对象，指标值设定合理。

项目主要面对租赁企业，服务对象的满意度指标设定合理。

表 9：项目总体绩效目标表

一级指标	二级指标	指标内容	指标值
产出指标	数量指标	建筑面积（万平方米）	≥8
	质量指标	建筑工程验收质量	合格
	时效指标	项目按期完工	2023 年 4 月
	成本指标	项目总投资	≤52353.75 万元
	经济指标	促进区域经济发展	有效提升
效益指标	社会效益指标	群众居住条件是否改善	是
		提升城市形象面貌	有效提升
满意度指标	服务对象满意度	周边市民满意度	≥90%

一级指标	二级指标	指标内容	指标值
		老旧小区居民满意度	≥90%

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（三）评估结论

成武县老旧小区改造项目项目收益 60,677.44 万元，项目债券本息合计 40,040.00 万元，本息覆盖倍数为 1.52，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。本项目建设将加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善人居环境，进一步加快改善民生，完善城市基础设施配套，盘活土地资源，实现土地集约利用，改善城市环境，提高城市竞争力，推进城市协调、健康发展的需要，促进经济社会协调发展。该项目建设符合成武县城市总体规划的要求，项目建设场址具有良好的交通区位优势，外部供水、供电、供燃气、供热等基础设施条件良好，为项目建设提供了有利的建设条件。项目的建设规模、建设方案、环境保护、消防安全、实施进度安排、项目组织与管理、投资估算和资金筹措方案是可行的。项目具有良好的社会效益，对当地居民的居住环境和居住质量的提高具有积极的重要作用，对促进成武县的城市化进程和现代化建设，提升区域的形象有着重要影响。但该项目在资金筹措、筹资风险应对措施等方面仍有待完善。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，本项目事前绩效评价符合专项债券申报使用要求。

