

2022 年山东省济宁市邹城市 2022 年老旧小区综合改造项目
专项债券项目实施方案



一、项目基本情况

（一）项目名称

邹城市 2022 年老旧小区综合改造项目

（二）项目单位

项目立项主体名称：邹城市利民建设发展集团有限公司，注册地址：山东省济宁市邹城市孟子湖新区仁德路邹城双创园区 999 号；法定代表人：田素文；注册资本：70000 万元人民币；成立日期：2012 年 07 月 13 日；经营范围：许可项目：建设工程施工；施工专业作业；住宅室内装饰装修；矿产资源（非煤矿山）开采；道路货物运输（不含危险货物）。（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）一般项目：市政设施管理；建筑材料销售；建筑工程机械与设备租赁；办公设备租赁服务；仓储设备租赁服务；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工；以自有资金从事投资活动；会议及展览服务；国内货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；养老服务。（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）。

（三）项目规划审批

2021 年 10 月 18 日，邹城市利民建设发展集团有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台取得邹城市 2022 年老旧小区综合改造项目的备案证明，项目代码：2110-370883-04-01-163151；

2021 年 12 月 15 日，邹城市自然资源和规划局出具《关于

邹城市 2022 年老旧小区综合改造项目不新占地且符合规划的情况说明》，本项目不新占用土地指标，符合现行城市总体规划。

（四）项目规模与主要建设内容

1、项目规划内容

本项目是对四中家属院、阳光小区、检察院家属院、工商银行家属院、运输公司小区等 23 处老旧小区进行提升改造，涉及计划改造家庭户数共 9997 户，住宅楼 279 栋，改造房屋建筑面积约 841202 m²

表 1 项目规划小区汇总表

序号	项目名称	坐落街道（镇）名称	原产权单位	小区建成年份（年）	改造楼栋数（栋）	户数（户）	建筑面积（平方米）
1	四中家属院	钢山街道	邹城四中	1989	4	119	12000
2	阳光小区	钢山街道	原市城乡建设委员会	1999	9	308	35626
3	检察院家属院	钢山街道	市检察院	2000	7	124	16740
4	工商银行家属院	钢山街道	邹城市工商银行	2000	6	144	18432
5	交通局、运输公司小区	钢山街道	运输公司	1997	4	184	15928
6	北兴小区	钢山街道	邹城市北关房地产开发有限公司	2005	7	308	36000
7	八中家属院	钢山街道	邹城八中	1999	3	84	7470
8	老公安局家属院	钢山街道	邹城市公安局	1999	5	153	15700
9	金山花园	千泉街道	商品房	2005	15	756	100000
10	旭园小区	千泉街道	恒泰玻璃纤维厂	2000	12	500	50000
11	邻圣苑	凫山街道	兖矿集团	1992	14	403	26698
12	择邻苑	凫山街道	兖矿集团	1982	3	48	5760

序号	项目名称	坐落街道 (镇)名称	原产权单位	小区建成 年份(年)	改造楼 栋数 (栋)	户数 (户)	建筑面积 (平方米)
13	幸福小区	皂山街道	兖矿集团	1995	5	186	12100
14	汇梅北院	皂山街道	兖矿集团	1981	47	1394	81430
15	金世纪花园 小区	皂山街道	兖矿集团	1989	19	750	47045
16	汇梅南院	皂山街道	兖矿集团	1989	15	400	31604
17	平安小区	皂山街道	兖矿集团	2000	11	444	44740
18	南宫房小区 (机关)	皂山街道	兖矿集团	1979	30	774	56237
19	南宫房小区 (东滩)西 区	皂山街道	兖矿集团	1979	15	498	38302
20	南宫房小区 (东滩)中 区	皂山街道	兖矿集团	1979	17	970	74603
21	南宫房小区 (东滩)东 区	皂山街道	兖矿集团	1979	8	548	42147
22	南宫房小区 (铁运处)	皂山街道	兖矿集团	1979	19	746	55640
23	九龙小区	皂山街道	国土局测绘 公司	2004	4	156	17000
	合计				279	9997	841202

2、项目建设内容和规模

2022 年老旧小区新建工程，具体建设内容：住宅楼外墙保温粉刷 624606 m²，住宅楼楼梯间刷乳胶漆 308970 m²，住宅楼楼梯间扶手及栏杆除锈刷漆 30139m，住宅楼楼宇门更换 1268 套，住宅楼楼梯间更换断桥铝窗户 10980 m²，住宅楼散水修复 13082 m²，住宅楼落水管等屋面排水构件组合更换 85129m，住宅楼平屋顶重新做防水保温 252429 m²，住宅楼太阳能移位修复

12074 个，储藏室、围墙及其他用房粉刷 74297 m²，储藏室及其他用房屋顶重新做防水 86420 m²，储藏室门刷油漆 28700 m²，储藏室坡道破除重做 14022 m²，雨水管线、污水管线 84623m，化粪池 487 个，雨污水检查井 8464 个，自来水管线 8775m，路沿石 47833m，道路硬化铺油 355929 m²，植草砖停车位 1933 个，停车位划线 2953 个，电动汽车充电桩 429 个，人行道及其他硬化铺装 12341 m²，广场绿地 57389 m²，钢结构车棚 5271 m²，太阳能路灯 619 套，监控 434 台，大门抬杆门禁 49 套，弱电桥架 36339m，储藏室屋檐下敷设金属线槽 19562m，楼梯间敷设塑料线槽 18149m，电缆 6570m，强电桥架 6570m，热力管网保温外衣 10998m，健身器材 27 套，垃圾箱 339 套，文化资源要素提升，亮点打造 45 处，大门及物业用房提升改造 58 处，新建公辅用房 10000 平方米。

2021 年老旧小区改造续建工程，具体建设内容：涉及凤凰山小区、山液家属院、安康小区、依圣苑、依美苑、怡新苑雨污分流改造内容，雨污水管线 5450 米、破除路面修复、道路硬化铺油 37250 m²。

（五）项目建设期限

项目施工期为 9 个月，计划于 2022 年 4 月份开始前期筹备工作，2022 年 5-11 月开工建设，2022 年 12 月份改造工程基本竣工验收。

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）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）《山东省建设工程概算定额》（2018 年）；
- （3）《山东省安装工程价目表》；
- （4）济宁市和邹城市老旧小区改造相关政策；
- （5）济宁地区材料预算价格；
- （6）已建类似项目投资额度；
- （7）现行投资估算的有关规定。
- （8）邹城市利民建设发展集团有限公司提供的有关基础数据、资料。

2. 估算总额

本项目总投资 44,000.00 万元，其中包括工程费用 41,547.85 万元，工程建设其他费用 354.87 万元，基本预备费 1,173.28 万元，建设期利息 924.00 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

项目资金来源如下:

表 2: 资金结构表

资金结构	金额 (万元)	占比	备注
估算总投资	44,000.00	100%	
一、资本金	22,000.00	50.00%	
自有资金	22,000.00		
二、债务资金	22,000.00	50.00%	
专项债券	22,000.00		
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目营业收入为停车位出租收入、广告收入、物业收入、充电桩收入。

1. 停车位出租收入

本项目收入主要为 4886 个停车位的租赁收入 (车位出租率: 计算期第 2 年内按照车位数量的 80%, 计算期第 3-25 年按照车位数量的 90%计; 车位数量: 充电桩所在停车位不计, 满负荷按照车位数量的 90%计), 参照邹城市东城新建住宅小区的停车位对外租赁价格 (2k~3.5k) 行情, 考虑到本项目所属 23 个老旧小区均为旧城区老旧小区, 停车位非常紧张的以及老旧小区居住人群为城市中低人群的实际情况, 故租赁价格按略低于市场价来计, 拟确定本项目停车位的租赁费用为 3000 元/年, 每五年租赁费用上调 5%。

停车位出租部分运营期内年均收入 1480.30 万元。

2. 广告收入

本项目广告收入主要为包含的 23 个小区的各类广告收入, 根据各小区的地理位置、小区面积大小以及临街情况汇总, 估算出各小区的可投放广告数量, 详见表 2。

表 2 项目规划小区广告收入估算表

序号	小区名称	可投放广告数量 (10 处)
----	------	----------------

序号	小区名称	可投放广告数量（10 处）
1	四中家属院	10
2	阳光小区	6
3	检察院家属院	6
4	工商银行家属院	6
5	交通局	10
6	运输公司家属院	6
7	北兴小区	10
8	八中家属院	12
9	金山花园	12
10	旭园小区	12
11	邻圣苑	4
12	择邻苑	4
13	幸福小区	4
14	汇梅北院	10
15	汇梅南院	4
16	金世纪花园小区	4
17	平安小区	6
18	南宫房小区（机关）	10
19	南宫房小区（东滩）西区	10
20	南宫房小区（东滩）中区	4
21	南宫房小区（东滩）东区	10
22	南宫房小区（铁运处）	10
23	九龙小区	6
	合计	176

因各小区位置、规模及可供投放的广告位等不同，经调查折算，广告收入按照每处按照 3000 元/月、12 个月、176 处收取，每五年租赁费用上调 5%，则广告收入部分运营期内年均收入 697.29 万元。

3. 物业收入

本项目物业收入主要包含 23 个小区的物业费，合计涉及 9997 户，按照共计 650 元/户·年收取，每五年租赁费用上调 5%。物业收入部分运营期内年均收入 715.13 万元。

表 3 项目规划小区的户数汇总表

序号	项目名称	户数 (户)	序号	项目名称	户数 (户)
1	四中家属院	119	13	幸福小区	186
2	阳光小区	308	14	汇梅北院	1394
3	检察院家属院	124	15	金世纪花园小区	750
4	工商银行家属院	144	16	汇梅南院	400
5	交通局、运输公司小区	184	17	平安小区	444
6	北兴小区	308	18	南宫房小区（机关）	774
7	八中家属院	84	19	南宫房小区（东滩）西区	498
8	老公安局家属院	153	20	南宫房小区（东滩）中区	970
9	金山花园	756	21	南宫房小区（东滩）东区	548
10	旭园小区	500	22	南宫房小区（铁运处）	746
11	邻圣苑	403	23	九龙小区	156
12	择邻苑	48		户数合计	9997

4、充电桩收入

本项目共建设 429 个充电供居民使用。

充电桩使用率：计算期第 2 年按照充电桩数量的 50%，计算期第 3-11 年按照充电桩数量的 55%，计算期第 12-19 年按照充电桩数量的 65%，计算期第 20-25 年按照充电桩数量的 70%计。

充电桩使用天数：因位于居民区内，故按照 365 天计。

充电桩收费标准：单个充电桩的使用按照日均 15 小时、每小时用电输出量约 6 度（交流电充电桩，功率<7kw）、服务费 0.5 元/度计。

则充电桩收入部分运营期内年均收入 483.04 万元。

表 4：运营收入估算表（单位：万元）

年度	车位出租收入	广告收入	物业收入	充电桩收入	合计
2023 年	1,200.84	633.60	649.81	353.14	2,837.39
2024 年	1,350.76	633.60	649.81	387.63	3,021.79
2025 年	1,350.76	633.60	649.81	387.63	3,021.79
2026 年	1,350.76	633.60	649.81	387.63	3,021.79
2027 年	1,350.76	633.60	649.81	387.63	3,021.79
2028 年	1,418.30	665.28	682.30	407.01	3,172.88
2029 年	1,418.30	665.28	682.30	407.01	3,172.88
2030 年	1,418.30	665.28	682.30	407.01	3,172.88
2031 年	1,418.30	665.28	682.30	407.01	3,172.88
2032 年	1,418.30	665.28	682.30	407.01	3,172.88
2033 年	1,489.21	698.54	716.41	505.23	3,409.39
2034 年	1,489.21	698.54	716.41	505.23	3,409.39
2035 年	1,489.21	698.54	716.41	505.23	3,409.39
2036 年	1,489.21	698.54	716.41	505.23	3,409.39
2037 年	1,489.21	698.54	716.41	505.23	3,409.39
2038 年	1,563.67	733.47	752.23	530.49	3,579.86
2039 年	1,563.67	733.47	752.23	530.49	3,579.86
2040 年	1,563.67	733.47	752.23	530.49	3,579.86
2041 年	1,563.67	733.47	752.23	570.42	3,619.79
2042 年	1,563.67	733.47	752.23	570.42	3,619.79
合计	28,959.77	13,654.48	14,003.70	9,197.17	65,815.12

（二）运营成本预测

本项目运营成本和费用主要为运营期内的管理成本，包括工资及福利费、其他费用。具体明细如下：

表 6：运营支出估算表（单位：万元）

年度	工资及福利费	其他费用	合计
2023 年	20.52	42.56	63.08
2024 年	20.52	45.33	65.85
2025 年	20.52	45.33	65.85
2026 年	20.52	45.33	65.85
2027 年	20.52	45.33	65.85
2028 年	21.55	47.59	69.14
2029 年	21.55	47.59	69.14
2030 年	21.55	47.59	69.14
2031 年	21.55	47.59	69.14
2032 年	21.55	47.59	69.14
2033 年	22.62	51.14	73.76
2034 年	22.62	51.14	73.76
2035 年	22.62	51.14	73.76
2036 年	22.62	51.14	73.76
2037 年	22.62	51.14	73.76
2038 年	23.75	53.70	77.45
2039 年	23.75	53.70	77.45
2040 年	23.75	53.70	77.45
2041 年	23.75	54.30	78.05
2042 年	23.75	54.30	78.05
合计	442.22	987.23	1,429.45

成本预测方法说明：

1. 管理费用

建设期内的管理费用在建设投资中已经计入，在本项不再重复计算。运营期管理费主要为在运营期内的管理成本，按当年收入的 1.5%考虑，专项债存续期间累计管理费用为 987.23 万元。

2. 工资及福利费

项目运营期拟设置工作人员 3 人，主要为出租业务办理提供服务，平均工资按 5,000.00 元/人·月（每 5 年上涨 5%）计算，福利费为工资总额的 14%，运营期内年均工资及福利费 22.58

万元。

(三) 利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 22,000.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本项目债券计划本期发行 2,100.00 万元，2022 年下半年拟发行 19,900.00 万元。

本项目还本付息预测如下：

表 7：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		2,100.00		2,100.00	4.20%	462.00	462.00
	2,100.00	19,900.00		22,000.00			
2023 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2024 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2025 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2026 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2027 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2028 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2029 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2030 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2031 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2032 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2033 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2034 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2035 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2036 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2037 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2038 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2039 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2040 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2041 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2042 年	22,000.00		22,000.00	22,000.00	4.20%	462.00	462.00
合计		22,000.00	22,000.00		4.20%	18,480.00	40,480.00

(四) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 8。

(五) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 9。

表 8：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、收入/成本/税金											
营业收入	2,837.39	3,021.79	3,021.79	3,021.79	3,021.79	3,172.88	3,172.88	3,172.88	3,172.88	3,172.88	3,409.39
营业成本	63.08	65.85	65.85	65.85	65.85	69.14	69.14	69.14	69.14	69.14	73.76
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
息税折旧及摊销前利润	2,774.31	2,955.95	2,955.95	2,955.95	2,955.95	3,103.74	3,103.74	3,103.74	3,103.74	3,103.74	3,335.63
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
息税前利润	2,774.31	2,955.95	2,955.95	2,955.95	2,955.95	3,103.74	3,103.74	3,103.74	3,103.74	3,103.74	3,335.63
三、财务费用											
利息支出	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00
总财务费用											
税前利润	1,850.31	2,031.95	2,031.95	2,031.95	2,031.95	2,179.74	2,179.74	2,179.74	2,179.74	2,179.74	2,411.63
四、所得税											
所得税费用	462.58	507.99	507.99	507.99	507.99	544.94	544.94	544.94	544.94	544.94	602.91
五、净利润	1,387.73	1,523.96	1,523.96	1,523.96	1,523.96	1,634.80	1,634.80	1,634.80	1,634.80	1,634.80	1,808.72

(续) 表 7: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、收入/成本/税金									
营业收入	3,409.39	3,409.39	3,409.39	3,409.39	3,579.86	3,579.86	3,579.86	3,619.79	3,619.79
营业成本	73.76	73.76	73.76	73.76	77.45	77.45	77.45	78.05	78.05
税金及附加	-	-	-	-	55.13	272.42	272.42	274.95	274.95
息税折旧及摊销前利润	3,335.63	3,335.63	3,335.63	3,335.63	3,447.28	3,229.99	3,229.99	3,266.79	3,266.79
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
息税前利润	3,335.63	3,335.63	3,335.63	3,335.63	3,447.28	3,229.99	3,229.99	3,266.79	3,266.79
三、财务费用									
利息支出	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	462.00
总财务费用									
税前利润	2,411.63	2,411.63	2,411.63	2,411.63	2,523.28	2,305.99	2,305.99	2,342.79	2,804.79
四、所得税									
所得税费用	602.91	602.91	602.91	602.91	630.82	576.50	576.50	585.70	701.20
五、净利润	1,808.72	1,808.72	1,808.72	1,808.72	1,892.46	1,729.49	1,729.49	1,757.09	2,103.59

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	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	65,815.12		2,837.39	3,021.79	3,021.79	3,021.79	3,021.79	3,172.88	3,172.88	3,172.88	3,172.88
经营活动支出	1,429.45		63.08	65.85	65.85	65.85	65.85	69.14	69.14	69.14	69.14
支付的各项税费	12,454.39		462.58	507.99	507.99	507.99	507.99	544.94	544.94	544.94	544.94
经营活动产生的现金净额	51,931.28		2,311.73	2,447.96	2,447.96	2,447.96	2,447.96	2,558.80	2,558.80	2,558.80	2,558.80
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	44,000.00	44,000.00									
流动资金支出	462.00	462.00									
投资活动产生的现金净额	-44,000.00	-44,000.00									
三、融资活动产生的现金											
资本金 1	22,000.00	22,000.00									
专项债券	22,000.00	22,000.00									
银行借款											
偿还债券本金	22,000.00										
偿还银行借款本金											
支付债券利息	18,018.00		924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	3,982.00	44,000.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00
四、期末现金	11,913.28		1,387.73	1,523.96	1,523.96	1,523.96	1,523.96	1,634.80	1,634.80	1,634.80	1,634.80
五、累计盈余			1,387.73	2,911.68	4,435.64	5,959.60	7,483.55	9,118.36	10,753.16	12,387.96	14,022.77

(续) 表 8: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	3,172.88	3,409.39	3,409.39	3,409.39	3,409.39	3,409.39	3,579.86	3,579.86	3,579.86	3,619.79	3,619.79
经营活动支出	69.14	73.76	73.76	73.76	73.76	73.76	77.45	77.45	77.45	78.05	78.05
支付的各项税费	544.94	602.91	602.91	602.91	602.91	602.91	685.95	848.92	848.92	860.65	976.15
经营活动产生的现金净额	2,558.80	2,732.72	2,732.72	2,732.72	2,732.72	2,732.72	2,816.46	2,653.49	2,653.49	2,681.09	2,565.59
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
流动资金支出											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
资本金 1											
专项债券											
银行借款											
偿还债券本金											22,000.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	462.00
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-22,462.00
四、期末现金	1,634.80	1,808.72	1,808.72	1,808.72	1,808.72	1,808.72	1,892.46	1,729.49	1,729.49	1,757.09	-19,896.41
五、累计盈余	15657.57	17,466.29	19,275.01	21,083.73	22,892.45	24,701.17	26593.63	28,323.12	30,052.61	31,809.70	11,913.28

（六）其他需要说明的事项

1. 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）小结

本项目主要收入来源是车位出租收入、广告收入、物业收入、充电桩收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。根据项目收益与融资平衡分析，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 51,931.28 万元，融资本息合计为 40,480.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.28 倍。

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	22,000.00	18,480.00	40,480.00	
融资合计	22,000.00	18,480.00	40,480.00	51,931.28
覆盖倍数				1.28

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. 市场风险

本项目需对市场加强监测和对不确定因素进行分析论证，针对市场风险的特点，制定相关风险规避措施，进一步提高项目市场抗风险能力。

2. 工程风险

项目建设需对工程地质条件、水文条件和工程设计方案进行详细勘测和分析论证，需重点对工程量增加、投资额增加、建设工期延长等可能问题进行分析论证，并要考虑到项目总体布局和分期建设的规划，做好与后续项目的衔接工作。

3. 资金风险

企业需要制定科学、合理的融资方案，确保资金准确到位，应防止资金链中断、供应不足或因利率变化导致融资成本增加，给项目建设和以后的经营造成不必要的损失。

（二）与项目收益相关的风险

1. 价格达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对租赁价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，租赁价格波动较大，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，特别是外购燃料及动力、工资及福利费、和修理费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

邹城市 2022 年老旧小区综合改造项目，项目主管部门为邹城市利民建设发展集团有限公司，实施单位为邹城市利民建设发展集团有限公司，本项目拟申请专项债券 22,000.00 万元，本次申请 2,100.00 万元，2022 年度后续申请 19,900.00 万元，用于邹城市 2022 年老旧小区综合改造项目建设，建设年限为 10 个月。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合国家产业政策要求

本项目是济宁市邹城市实施的老旧小区改造工程，旨在改善片区居民住房条件，促进邹城市社会经济的协调发展。老旧小区改造工程是民生、民心工程，该项目符合国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中“鼓励类”第四十二项“其他服务业”第 1 条“保障性住房建设与管理”，是国家鼓励建设的项目。

（2）符合中央经济工作会议、国务院常务会议等和《2019 年国务院政府工作报告》部署

老旧小区改造是重大的民生工程和发展工程，是住房保障体系重要的组成部分，是重要的保障性安居工程。根据国务院总理李克强 6 月 19 日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；确定提前完成农村电网改造升级任务的

措施，助力乡村振兴；要求巩固提高农村饮水安全水平，支持脱贫攻坚、保障基本民生。

会议指出，按照中央经济工作会议和《政府工作报告》部署，积极做好“六稳”工作，稳投资是重要方面。要找准切入点，抓住既能满足群众期盼、有利于拓展内需促消费、又不会导致重复建设的重大项目，扩大有效投资，努力实现稳增长、调结构、惠民生的一举多得之效。

会议认为，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。会议确定，一要抓紧明确改造标准和对象范围，今年开展试点探索，为进一步全面推进积累经验。二要加强政府引导，压实地方责任，加强统筹协调，发挥社区主体作用，尊重居民意愿，动员群众参与。重点改造建设小区水电气路及光纤等配套设施，有条件的可加装电梯，配建停车设施。促进住户户内改造并带动消费。三要创新投融资机制。今年将对城镇老旧小区改造安排中央补助资金。鼓励金融机构和地方积极探索，以可持续方式加大金融对老旧小区改造的支持。运用市场化方式吸引社会力量参与。四要在小区改造基础上，引导发展社区养老、托幼、医疗、助餐、保洁等服务。推动建立小区后续长效管理机制。

通过项目的实施，可以加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施。将进一步优化城市空间和结构布局，实现调结构、惠民生、促消费的任务。

（3）是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的重大举措

随着经济和社会发展水平提高，生活水平的提高，老旧小区群众要求改造的呼声愈发强烈，实施老旧小区改造，有利于加快解决老旧小区居民提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

做好城镇老旧小区改造，是重要的“补短板”工程，也是推动经济发展方式转变的重要突破口。老旧小区改造提升涉及面广，包括抗震结构加固、节能保温改造、更新水电气热、加装电梯，完善车行和步行系统、停车场和无障碍设施，健全便民市场、便利店等服务设施，等等。这些不仅有助于拉动房地产开发、市政基建投资，促进住户户内改造并带动相关消费，相关原材料和设备类的需求增加，也将带动制造业发展。由于老旧小区改造资金投入量大，可以运用市场化方式吸引社会力量参与公共服务设施建设，增加和优化养老、托幼、医疗、助餐、保洁、家修等服务供给。这样既可以满足群众需求，也能够释放内需潜力。同时，为了巩固老旧小区改造成果、维护良好的居住环境，在硬件改造的同时，也要同步确立长期维护和运营管理机制，探索通过小区公共服务设施运营和物业管理收益，吸引更多社会力量参与改造。

着眼民生需要，发挥社区和社会力量作用，推进老旧小区改造，发展家政、养老、托幼和“互联网+教育、医疗”等服务，提高居民生活质量，拓展内需市场。因此，老旧小区改造是一项保障民生、

改善民生、发展民生的惠民工程。将城市建设发展成果惠及更多百姓，很好地体现以人为本执政理念的需要。

（4）是完善城市基础设施配套，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，也是推进治理能力现代化的重要实践。

“加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造”被列入 2020 年重点工作。城市更新是城市发展到一定阶段的必然要求，老旧小区改造是城市更新的重要内容。老旧小区，是指建造时间较长、市政基础设施老化、公共服务缺失等问题比较突出的住宅小区。从 2015 年中央城市工作会议提出“加快城镇棚户区和危房改造，加快老旧小区改造”，到 2017 年住建部在厦门、广州等 15 个城市启动了城镇老旧小区改造试点，我国的老旧小区改造已经取得了明显成效。与此同时，住建部统计数据显示，截至 2019 年 5 月，全国待改造老旧小区共有 17 万个，涉及居民上亿人。

做好城镇老旧小区改造，是解决当前住房问题的重要抓手，也是推进治理能力现代化的重要实践。老旧小区改造，无论是楼本体改造还是公共区域提升，居民同意率达到一定比例才能实施。特别是对于加装电梯、上下水管等改造项目，小区居民理解不同、受影响程度不均，如何提升居民改造前的同意率、改造后的满意度，检验着一个城市的治理能力和水平。比如，北京市推出“菜单式”改造模式，把改造内容分为基础类和自选类，实现了改造内容的因地制宜；湖北宜城市发挥党建引领作用，在老旧小区设置庭院长、党小组长、楼栋长、

单元长，“四长”共治，激发了群众参与小区治理的积极性。不断创新治理模式，实现政府治理和社会调节、居民自治良性互动，才能加快推进老旧小区改造，促进城市从“面子”到“里子”的有机更新。

鼓励把社区医疗、养老、家政等生活设施纳入老旧小区改造范围，给予财税支持，打造便民消费圈。老旧小区改造对于旧城区居民居住条件改善、住宅供应增加方面将意义显著，可以促进居民生活环境和諧发展，进一步焕发老城区的生机和活力。也将有效缓解部分城市土地紧张、住房供应不足和房价上涨压力。

项目建成后可以带动城市基础设施建设，有利于城市总体规划，改善城市整体形象，提高城市竞争力，推进城市协调、健康发展。

（5）是重大民生工程和发展工程，能充分调动各方面的积极性、主动性和创造性，把力量和智慧集中起来、凝聚起来

老旧小区改造关系千家万户的切身利益，是重大民生工程和发展工程。这样的重大工程，需要充分调动各方面的积极性、主动性和创造性，把力量和智慧集中起来、凝聚起来。在老旧小区改造过程中，找到最大公约数、形成强大的合力，就能让发展更有质量，让人民有更多获得感。

项目的建设可以有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，让更多困难群众住进新居，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

综上所述，该项目的建设与国家、地方现行产业政策和经济发展规划是完全相符的。

2、项目实施的公益性

(1) 该项目建成后，直接解决该项目千泉街道的 23 处老旧小区外墙无保温，乳胶漆脱落掉色；水泥硬化地面破损严重，水、电、气、热力等管线布局不合理，基础设施配套老化；安防设施不齐全，缺乏生活、娱乐等公共服务设施，现状无法满足小区居民对生活质量和居住环境的需求的问题。将大大提高居民生活质量，改善居民的精神面貌，提升居民居住档次和品位。

(2) 良好的居住条件可以强化社区的发展基础，更好的带动邹城市中心城区老旧小区的居民和周边环境的经济发展。

(3) 该项目在建设期间，产生的噪声、扬尘、建筑垃圾等，会对周边区域的大气环境、生活环境、道路交通和附近居民日常生活造成一定的影响。

(4) 项目对所在地基础设施、社会服务容量的影响

该项目在建设期间，会增加或占用当地的基础设施，包括道路、供电、给排水等设施。建议建设单位与各部门做好协调工作，尽量减少对当地居民的不利影响。

该项目的建设在改善当地居民住房条件的情况同时，能有效拉动当地消费需求，同时房地产市场关联度大，能带动建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展，为当地社会稳定、经济健康、平稳的发展，做出贡献。通过住宅的集约型规划，可以有大批土地被再

次利用，可进行招商引资等。

3、项目实施的收益性

经估算，项目正常运营第一年可创收 3,021.79 万元，通过与运营成本对比分析，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.28 倍，因此该项目实施的收益性可观。

4、项目建设投资合规性

项目的实施，符合国家及地方发展规划和企业发展要求，是加快企业发展，全面提高企业经济效益的必然要求。2021 年 10 月 18 日，本项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2110-370883-04-01-163151。

5、项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目资本金 22,000.00 万元，占总投资 50.00%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 22,000.00 万元，占总投资 50.00%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 44,000.00 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是主要通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入是在结合济宁及济宁周边地区相同业务基础上，参照国

家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)规定的原则和要求进行预测,估算数据合理。

8、债券资金需求合理性

项目总投资为 44,000.00 万元,发行专项债券筹资 22,000.00 万元,占总投资 50.00%;本项目资本金 22,000.00 万元,占总投资 50.00%,项目资本金不低于项目总投资的 20%,因此债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入为停车位出租收入、广告收入、物业收入和公辅用房租赁收入,结合项目所处区域及行业运营情况,合理考虑该项目的运营期收入,通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试,项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多,并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响,若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内,上述假设条件未能满足,导致相关收益不能按进度足额到位,出现债务还本付息资金短缺,项目实施单位和邹城市财政局拟通过增加项目资本金方式进行弥补,确保项目顺利实施。

10、绩效目标合理性

(1) 目标明确

项目绩效目标设定明确,与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标一致,项目受益群体定位准确,绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

邹城市 2022 年老旧小区综合改造项目累计可用于还本付息的净现金流入为 51,931.28 万元，累计需支付融资债券及银行贷款本金和利息共 40,480.00 万元，本息覆盖倍数为 1.28 倍。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。项目建成后能带动当地经济及相关产业的发展。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。