

2022 年山东省枣庄市滕州市 老旧小区改造项目专项债券实施方案

项目单位：滕州市东方中石房地产开发有限公司

主管部门：滕州市住房和城乡建设局

财政部门：滕州市财政局

2022 年 1 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

滕州市 2022 年老旧小区改造项目

（二）项目单位

滕州市东方中石房地产开发有限公司

项目单位简介：滕州市东方中石房地产开发有限公司成立于 2005 年 3 月，注册资金 11200 万元，公司位于滕州市善国北路 108 号，房地产开发资质为二级资质，经营范围：房地产开发，批发零售；建材、焦炭、焦油、机械设备、电子产品、化工产品等。

公司现有员工 123 人，拥有高级职称 16 人，中级职称 23 人，其他各类专业技术人员 34 人；公司下设办公室、财务科、审计科、保卫科、档案室、材料科、商品房管理科、综合科、施工科、水电科。多年来，公司先后承接了金州花园小区、化肥厂平房改造工程、东城花园小区、西阜圣景小区、紫竹怡园小区、贵和世纪佳苑小区，海上明月小区、清华园小区等项目开发，累计开发房地产建筑面积在 120 万平方米以上。

（三）项目规划审批

2021 年 10 月 11 日项目取得滕州市行政审批服务局关于 2022 年老旧小区改造项目立项文件：2110-370481-04-01-839204 号。

2021 年 10 月 14 日项目取得住建局、发改局、财政局、自然资源局、环保局等五个部门联合审查文件《关于滕州市 2022 年老旧小区改造项目的核准意见》滕住建发【2021】25 号。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目依据山东省、枣庄市、滕州市各级政府政策、文件要求，对滕州市北辛街道、荆河街道、龙泉街道和善南街道辖区内 11 个片区 76 个小区进行改造，共涉及 18660 户居民，改造建筑面积 1850297 平方米，改造工程主要包括基础类改造、完善类改造和提升类改造，具体如下：

1、基础类改造内容

包括建筑物修缮；供电；管线规整及光纤入户；供热；排水管网；道路更新；绿化；公共照明；环卫设施；消防设施；安防设施；拆违拆临等。

2、完善类改造内容

包括社区党群服务中心，商务、物业管理服务用房、室外健身设施及公共活动场地，无障碍及适老化改造，非机动车停车棚及充电设施，机动车停车位，建筑节能改造，加装电梯，智能信包箱、快递柜，文化休闲设施，应急救援站；提升类：养老服务设施，医疗卫生设施，家政服务网点，社区食堂，信息发布设施，智慧住区等项目改造。

完善类项目建设情况一览表

序号	项目	单位	数量	备注
1	社区党群服务中心（站）	m ²	5200	26 处
2	物业管理用房	m ²	22800	每小区约 300 平方米
3	机动车停车位	个	2260	
4	商业服务用房	m ²	50400	28 处

3、提升类改造内容

建设改造包括养老服务设施；医疗卫生设施；便民市场、便利

店；家政服务网点；信息发布设施；智慧住区等。同时项目依托荆河街道王家祠堂历史古迹，修复打造滕州市书院街历史文件街区，街区功能定位为历史文化遗产综合功能区，是以商业服务、文化经营、客栈文化和生活休闲为主要职能，集中体现书院街商业街区 and 传统文化教育、人文居住风貌的历史文化街区。

提升类项目建设情况一览表

序号	项目	单位	数量	备注
1	养老服务设施	m ²	15200	每小区 200 平方米
2	医疗卫生设施	m ²	9120	每小区 120 平方米
3	便民市场	m ²	38600	28 座
4	便利店、家政服务点等	m ²	7600	每小区 100 平方米
5	书院街历史文化街区	处	1	

（五）项目建设期限

根据项目情况，项目建设期 12 个月，项目计划于 2022 年 1 月开工，到 2022 年 12 月全部竣工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目总投资 55980.00 万元，其中建设投资 54216.00 万元，建设期利息 1134.00 万元。建设投资中工程费用 48568.21 万元，工程建设其他费用 1631.79 万元，预备费用 4016.00 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 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	55980.00	100%	
一、资本金	28980.00	51.77	
自有资金	28980.00		
二、债务资金	27000.00	48.23%	
专项债券	27000.00		
银行借款	0		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

参照 2022 年滕州市北辛街道、荆河街道、龙泉街道和善南街道辖区内 11 个片区 76 个小区进行改造，周边房产区位经营租赁情况说明如下；举例如下

1、新兴片区，位于滕州市学院路南侧，新兴路西侧、解放路北侧，该片区为滕州老一中周边区域，交通便利，教育资源优越，为城市北部核心区域。该片区临近左岸名郡、爱家豪庭小区商业服务用房平均出租价格为 1.70 元/平方米·天，停车位租赁为 120 元/个·月，农贸市场租赁费为 1.50 元/平方米·天。

2、育才片区，位于滕州市学院路北侧、塔寺路西侧，善国北路路东侧，该片区内有滕州市北辛中学、育才中学等重要教育设施，属于北部城区中心，人流量很大。该片区临近育才嘉苑、滕阳丽都小区商业服务用房平均出租价格为 1.80 元/平方米·天，停车位租

赁为 130 元/个·月，农贸市场类租赁费为 1.60 元/平方米·天。

3、善国片区，位于滕州市学院路两侧，善国路西侧，该片区毗邻全国最大的干杂货市场-滕州市干杂海货批发市场，为滕州市商贸流通中心区域。该片区附近丽都水岸、盛世家园、上善玺园小区商业服务用房平均出租价格为 1.60 元/平方米·天，停车位租赁为 130 元/个·月，农贸市场类租赁费为 1.50 元/平方米·天。

鉴于上述同类型项目的实际经营情况、收费标准等因素，确定本项目定价标准，本项目达产后项目期间正常年营业收入为 5,198.19 万元。

具体详见下表：

单位：人民币万元

项目	计算依据	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
出租商业服务用房收入	服务用房建筑面积（平方米）		50,400.00	50,400.00	50,400.00	50,400.00	50,400.00
	租金（元/平方米·天）		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
小计（万元）			2,759.40	2,759.40	2,759.40	2,759.40	2,759.40
小区停车位租赁收入	车位数（个）		2,260.00	2,260.00	2,260.00	2,260.00	2,260.00
	租金（元/个·月）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
小计（万元）			325.44	325.44	325.44	325.44	325.44
便民农贸市场租赁收入	便民农贸市场建筑面积（平方米）		38,600.00	38,600.00	38,600.00	38,600.00	38,600.00
	租租金（元/平方米·天）		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
小计（万元）			2,113.35	2,113.35	2,113.35	2,113.35	2,113.35
合计（万元）			5,198.19	5,198.19	5,198.19	5,198.19	5,198.19

续表

项目	计算依据	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
出租商业服务用房收入	服务用房建筑面积（平方米）	50,400.00	50,400.00	50,400.00	50,400.00	50,400.00	50,400.00
	租金（元/平方米·天）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
小计（万元）		2,759.40	2,759.40	2,759.40	2,759.40	2,759.40	2,759.40

项目	计算依据	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
小区停车位租赁收入	车位数 (个)	2,260.00	2,260.00	2,260.00	2,260.00	2,260.00	2,260.00
	租金 (元/个·月)	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
小计 (万元)		325.44	325.44	325.44	325.44	325.44	325.44
便民农贸市场租赁收入	便民农贸市场建筑面积 (平方米)	38,600.00	38,600.00	38,600.00	38,600.00	38,600.00	38,600.00
	租租金 (元/平方米·天)	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
小计 (万元)		2,113.35	2,113.35	2,113.35	2,113.35	2,113.35	2,113.35
合计 (万元)		5,198.19	5,198.19	5,198.19	5,198.19	5,198.19	5,198.19

续表

项目	计算依据	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
出租商业服务用房收入	服务用房建筑面积 (平方米)	50,400.00	50,400.00	50,400.00	25,200.00	730,800.00
	租金 (元/平方米·天)	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
小计 (万元)		2,759.40	2,759.40	2,759.40	1,379.70	40,011.30
小区停车位租赁收入	车位数 (个)	2,260.00	2,260.00	2,260.00	1,130.00	32,770.00
	租金 (元/个·月)	120.00	120.00	120.00	60.00	60.00
小计 (万元)		325.44	325.44	325.44	81.36	4,637.52
便民农贸市场租赁收入	便民农贸市场建筑面积 (平方米)	38,600.00	38,600.00	38,600.00	19,300.00	559,700.00
	租租金 (元/平方米·天)	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
小计 (万元)		2,113.35	2,113.35	2,113.35	1,056.68	30,643.58
合计 (万元)		5,198.19	5,198.19	5,198.19	2,517.74	75,292.40

(二) 运营成本预测

1、项目运营成本预测

参考《2022 年滕州市老旧小区改造项目可行性研究报告》，项目运营成本主要包括外购原水、燃料动力费、工资及福利费、维修费及其他费用等。

(1) 工资及福利费

本项目劳动定员 10 人，年工资总额为 39.60 万元。福利费按工资总额的 14%提取，年提取 5.54 万元，年递增 5%计算，两项合计 45.14 万元。

(2) 修理费

修理费按照固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的 0.5%计取，正常年修理费估算为 269.84 万元。

(3) 其他费用

其它费用主要包括其他管理费用、其他营业费用，年其他费用估算为 35.52 万元。

(4) 折旧费

按照直线折旧法计算折旧，正常年年固定资产折旧费用为 2784.60 万元，其中各类固定资产折旧年限及残值确定如下：

房屋、建筑物折旧年限按照 20 年、固定资产残值按照 5%计算；机器设备折旧年限按照 15 年、固定资产残值按照 5%计算；属于固定资产的其他费用折旧年限按照 15 年计算，不计固定资产残值。

(5) 摊销费

无形资产和其他资产按照平均年限法计算摊销费，不计残值，正常年年无形资产和其他资产摊销费 4.95 万元，其中无形资产和其他资产摊销年限如下：无形资产摊销年限按照 50 年计算，其他资产摊销年限按照 10 年计算。

2、预测项目发债期内经营期付现经营成本总额 5,357.05 万元（不含利息费用与税费），

3、具体详见下表：

单位：人民币万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	工资及福利费		45.14	49.77	52.26	54.87

2	修理费		269.84	269.84	269.84	269.84
3	其他费用		35.52	35.52	35.52	35.52
付现成本小计		-	350.50	355.13	357.62	360.23

续表

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	工资及福利费	57.61	60.49	63.51	66.69	70.02	73.52
2	修理费	269.84	269.84	269.84	269.84	269.84	269.84
3	其他费用	35.52	35.52	35.52	35.52	35.52	35.52
付现成本小计		362.97	365.85	368.87	372.05	375.38	378.88

续表

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
1	工资及福利费	77.20	81.06	85.11	44.68	929.33
2	修理费	269.84	269.84	269.84	134.92	3,912.68
3	其他费用	35.52	35.52	35.52	17.76	515.04
付现成本小计		382.56	386.42	390.47	197.36	5,357.05

项目运营损益表

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、营业收入	-	4,768.98	4,768.98	4,768.98	4,768.98	4,768.98
二、营业成本	-	3,135.10	3,137.36	3,139.73	3,142.22	3,144.83
三、税金及附加	-	636.24	636.24	636.24	636.24	636.24
四、利息支出	567.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00
五、利润总额	-567.00	-136.36	-138.62	-140.99	-143.48	-146.09
七、净利润	-567.00	-136.36	-138.62	-140.99	-143.48	-146.09

续表

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、营业收入	4,768.98	4,768.98	4,768.98	4,768.98	4,768.98	4,768.98
二、营业成本	3,147.57	3,150.45	3,153.47	3,156.65	3,159.98	3,163.48
三、税金及附加	636.24	636.24	636.24	636.24	636.24	636.24
四、利息支出	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00
五、利润总额	-148.83	-151.71	-154.73	-157.91	-161.24	-164.74
七、净利润	-148.83	-151.71	-154.73	-157.91	-161.24	-164.74

续表

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
----	--------	--------	--------	--------	----

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一、营业收入	4,768.98	4,768.98	4,768.98	2,309.85	69,075.57
二、营业成本	3,167.16	3,171.02	3,175.07	1,589.66	45,733.75
三、税金及附加	636.24	636.24	636.24	317.32	9,224.68
四、利息支出	1,134.00	1,134.00	1,134.00	567.00	17,010.00
五、利润总额	-168.42	-172.28	-176.33	-164.13	-2,892.86
七、净利润	-168.42	-172.28	-176.33	-164.13	-2,892.86

项目资金平衡测算表

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预测项

目建设期及运营期现金流量情况如下表：

项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金流量						
1、经营活动收到的现金	-	5,198.19	5,198.19	5,198.19	5,198.19	5,198.19
2、经营活动支付的现金	-	350.50	352.76	355.13	357.62	360.23
3、经营活动支付的税费	-	1,065.45	1,065.45	1,065.45	1,065.45	1,065.45
经营活动产生的现金流量小计	-	3,782.24	3,779.98	3,777.61	3,775.12	3,772.51
二、投资活动产生的现金流量						
1、支付的项目建设资金	55,380.00	600.00				
2、支付的其他投资资金						
投资活动产生的现金流量小计	-55,380.00	-600.00	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量						
1、项目资本金出资	28,980.00					
2、专项债券筹资	27,000.00					
3、其他方式融资						
4、支付专项债利息及本金	567.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00
5、支付其他方式融资利息及本金	-	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量小计	55,413.00	-1,134.00	-1,134.00	-1,134.00	-1,134.00	-1,134.00
四、现金流量小计						
1、期初现金	-	33.00	2,081.24	4,727.22	7,370.83	10,011.95
2、期内现金变动	33.00	2,048.24	2,645.98	2,643.61	2,641.12	2,638.51
3、期末现金	33.00	2,081.24	4,727.22	7,370.83	10,011.95	12,650.46

续表

项 目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金流量						
1、经营活动收到的现金	5,198.19	5,198.19	5,198.19	5,198.19	5,198.19	5,198.19
2、经营活动支付的现金	362.97	365.85	368.87	372.05	375.38	378.88
3、经营活动支付的税费	1,065.45	1,065.45	1,065.45	1,065.45	1,065.45	1,065.45

项 目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
经营活动产生的现金流量小计	3,769.77	3,766.89	3,763.87	3,760.69	3,757.36	3,753.86
二、投资活动产生的现金流量						
1、支付的项目建设资金						
2、支付的其他投资资金						
投资活动产生的现金流量小计	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量						
1、项目资本金出资						
2、专项债券筹资						
3、其他方式融资						
4、支付专项债利息及本金	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00
5、支付其他方式融资利息及本金	-	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量小计	-1,134.00	-1,134.00	-1,134.00	-1,134.00	-1,134.00	-1,134.00
四、现金流量小计						
1、期初现金	12,650.46	15,286.23	17,919.12	20,548.99	23,175.68	25,799.04
2、期内现金变动	2,635.77	2,632.89	2,629.87	2,626.69	2,623.36	2,619.86
3、期末现金	15,286.23	17,919.12	20,548.99	23,175.68	25,799.04	28,418.90

续表

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一、经营活动产生的现金流量					-
1、经营活动收到的现金	5,198.19	5,198.19	5,198.19	2,517.74	75,292.40
2、经营活动支付的现金	382.56	386.42	390.47	197.36	5,357.05
3、经营活动支付的税费	1,065.45	1,065.45	1,065.45	525.21	15,441.51
经营活动产生的现金流量小计	3,750.18	3,746.32	3,742.27	1,795.17	54,493.84
二、投资活动产生的现金流量					-
1、支付的项目建设资金					55,980.00
2、支付的其他投资资金					-
投资活动产生的现金流量小计	-	-	-	-	-55,980.00
三、筹资活动产生的现金流量					-
1、项目资本金出资					28,980.00
2、专项债券筹资					27,000.00
3、其他方式融资					-
4、支付专项债利息及本金	1,134.00	1,134.00	1,134.00	27,567.00	44,010.00
5、支付其他方式融资利息及本金	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量小计	-1,134.00	-1,134.00	-1,134.00	-27,567.00	11,970.00
四、现金流量小计					-
1、期初现金	28,418.90	31,035.08	33,647.40	36,255.67	
2、期内现金变动	2,616.18	2,612.32	2,608.27	-25,771.83	10,483.84
3、期末现金	31,035.08	33,647.40	36,255.67	10,483.84	

（三）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。

（四）债券发行及偿还能力

2022 年滕州市老旧小区改造项目，预期项目收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（单位为万元）

项目名称	拟融资额度	融资本息合计	预计净现金流量	本息覆盖倍数
2022 年滕州市老旧小区改造项目	27,000.00	44,010.00	54,493.84	1.24
其中：本期发行债券金额	5,000.00	8,150.00	-	-
后续发行债券金额	22,000.00	35,860.00		

1、本期债券发行情况如下

发行人拟就本项目，发行 2022 年山东省政府专项债券，预计本次发行 5,000.00 万元，预计后续在本年度 6 月份发行 22,000.00 万元，假设融资利率为 4.2%，期限为 15 年，在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，应还本付息情况如下表所示：

年度	年初债券余额	本年债券发行额	债券票面利率	本年债券本金偿还额	期末债券余额	本年支付利息	本年度本息偿还总额
2022 年		27,000.00	4.20%		27,000.00	567.00	567.00
2023 年	27,000.00		4.20%		27,000.00	1,134.00	1,134.00
2024 年	27,000.00		4.20%		27,000.00	1,134.00	1,134.00
2025 年	27,000.00		4.20%		27,000.00	1,134.00	1,134.00
2026 年	27,000.00		4.20%		27,000.00	1,134.00	1,134.00
2027 年	27,000.00		4.20%		27,000.00	1,134.00	1,134.00
2028 年	27,000.00		4.20%		27,000.00	1,134.00	1,134.00
2029 年	27,000.00		4.20%		27,000.00	1,134.00	1,134.00
2030 年	27,000.00		4.20%		27,000.00	1,134.00	1,134.00
2031 年	27,000.00		4.20%		27,000.00	1,134.00	1,134.00

2032 年	27,000.00		4.20%		27,000.00	1,134.00	1,134.00
2033 年	27,000.00		4.20%	-	27,000.00	1,134.00	1,134.00
2034 年	27,000.00		4.20%	-	27,000.00	1,134.00	1,134.00
2035 年	27,000.00		4.20%	-	27,000.00	1,134.00	1,134.00
2036 年	27,000.00		4.20%		27,000.00	1,134.00	1,134.00
2037 年	27,000.00		4.20%	27,000.00	-	567.00	27,567.00
合计		27,000.00		27,000.00		17,010.00	44,010.00

2、项目收益覆盖本金和利息的情况

基于对 2022 年滕州市老旧小区改造项目未来数据的合理预测，发行人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，在专项债券本次发行期限 15 年期间内共产生可用于还付本息金额的净现金流入 54,493.84 万元，能够覆盖项目融资本息金额 44,010.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息的覆盖倍数为 1.24 倍。本项目能够实现项目收益和融资自求平衡。

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

本项目工程风险主要为设计技术、施工技术、生产工艺、应用

设备、原材料等原因产生的技术风险以及勘察设计单位的技术和经验、承包商的资质和经验、监理单位的资质和信用、供应商的信用和管理、外来破坏、盗窃等产生的人为风险。

本项目通过加强项目管理，严格按照国家基本建设程序实施，实行工程质量责任制度、项目法人责任制度、招标投标制度、工程承包合同制度、工程监理制度和竣工验收制度，以确保项目的顺利实施和工程质量，降低工程风险。同时加强地质、自然灾害的预防、预测工作，使工程施工的未预见风险降至最低。

（二）与项目收益相关的风险

1、运营风险

运营风险主要指运营成本增加带来的风险。项目建成后的运营管理、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。

本项目通过加强运营管理、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，提供项目安全运营水平；通过建立健全安全应急体制，提高安全事件处理能力，降低突发事件对运营管理的影响。从而保证项目投入运营后的正常安全运营及运营效益。

2、利率风险

本项目的专项债券年利率暂按照 4.20% 估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存一期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而

影响项目投资收益的平衡。

通过合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目资金的绩效管理，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

六、事前项目绩效评估报告

(一)、项目概况

1、项目绩效目标

依据山东省、枣庄市、滕州市各级政府政策、文件要求，实施2022年滕州市老旧小区改造工程，老旧小区改造是党和政府对人民的居住条件改善的真情关怀，是改善滕州市城市面貌、提高城市形象的需要。老旧小区改造改善了小区居民的居住条件，使居民生活环境和生活状态都有了很大的改善，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。

2、项目概况

项目建设符合国家老旧小区改造相关政策，符合滕州市城市发展总体规划。项目对滕州市北辛街道、荆河街道、龙泉街道和善南街道辖区内8个片区76个小区进行改造，共涉及18660户居民，改造建筑面积1850297平方米，改造工程主要包括基础类改造、完善类改造和提升类改造。

(二)、绩效评估内容

1、项目实施的必要性

老旧小区是指城镇地区建造时间较长、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。2020年中央经济工作会议

上，“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年工作重点。党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作。习近平总书记指出，要加快老旧小区改造；不断完善城市管理和服 务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。

2、项目实施的公益性

老旧小区改造改善了小区居民的居住条件，使居民生活环境和生 活状态都有了很大的改善，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。同时，老旧小区是城市中卫生条件较差的地区，而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环境的和谐发展。

3、项目实施的收益性

本期项目收益及现金流入预测以滕州市老旧小区改造项目预期出租物业服务用房、车位及农贸市场等收益为基础，结合滕州市东方中石房地产开发有限公司编制的项目可行性分析报告等资料、对预测期间出租物业服务用房、车位及农贸市场等数据的最佳估计假设为前提。

4、项目建设投资合规性

(1) 老旧小区改造是党和政府对人民的居住条件改善的真情关怀，是改善滕州市城市面貌、提高城市形象的需要。

(2) 项目建设符合国家老旧小区改造相关政策，符合滕州市城市发展整体规划。

(3) 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，项目建设可行。

5、项目资金来源和到位可行性

本项目资本金来源为市财政统筹解决，保证了资本金来源的可行性，实施单位为国有企业，进一步保证了资金的到位。

6、债券资金需求合理性

根据前述对本项目未来数据的合理预测，在发行人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，在全部债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入为 54493.84 万元，能够覆盖项目融资本息金额 44010.00 万元，项目收益覆盖本息倍数为 1.24 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

7、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目的专项债券年利率暂按照 4.20% 估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。通过合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目资金的绩效管理，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

8、绩效目标合理性

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，并根据对项目收益预测、成本预测、税金预测等进行的分析评价，我们认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债

券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证项目融资正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

(三)、评估结论

1、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，项目建设可行。

2、项目建设能够改善城市环境，提高城市品位、对拓展城市发展空间，提高城市综合竞争力，推进城市经济社会发展都具有十分重要的意义，项目建设社会效益、环境保护效益显著，项目建设可行。

3、该项目立项具有必要性、绩效目标合理、实施方案可行。项目相关性显著、绩效可实现性较强，实施方案有效，预期绩效具有可持续性，且财政资金投入风险基本可控，该项目可以实施。上级主管部门推荐实施该项目。

四、评估的相关建议

1、建设单位应根据项目投资进度，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。

