

# 平原县 2022 年老旧小区改造项目实施 方案



平原县房产管理中心

2022 年 6 月



## **一、项目基本情况**

### **（一）项目名称**

平原县 2022 年老旧小区改造项目

### **（二）项目单位**

平原县房产管理中心

### **（三）项目规划审批**

2021 年 9 月青岛佳恒工程造价咨询有限公司对该项目出具了《平原县 2022 年老旧小区改造项目可行性研究报告》；

2021 年 10 月 9 日平原县行政审批服务局出具编号为（平审批建审〔2021〕32 号）《关于平原县 2022 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》，同意项目建设。

### **（四）项目规模与主要建设内容**

平原县 2022 年老旧小区改造项目涉及城区内老旧小区共三十九处，分别为：物资局家属院、老汽车站家属楼、县委家属院、交通局家属院、水泥厂家属楼正楼、水泥厂家属楼沿街楼、公路局北家属院、交通局家属院、招待所家属楼、四中家属院、师范家属院、国税局小区、地税局家属院、农发行家属楼、图书馆家属楼、电影公司家属院、新华书店家属院、交警家属院、二运公司家属院、质量局（计量局）、公路局西家属院、外贸家属楼北楼、外贸家属楼南楼、公安局家属楼、电业局家属院、水利局家属楼、医院家属楼、一中家属院、工商银行家属院（金河源）、政府家属楼、王凤楼纸厂家属楼、法院家属院、种子分公司家属楼、卫健局家属楼、棉麻厂

家属院、饲料公司家属院、农机局家属楼、农机小区、土产公司家属楼，共计 95 栋楼、2449 户、改造建筑面积 248607.32 平方米。

主要改造内容包括：弱电架空线入地及规范梳理，完善安防设施，增设充电桩、整修小区道路，完善车行、人行交通系统；雨污分流、绿化补建、完善公共活动场地，修缮楼体雨水管、外墙保温、屋面防水等。

### **（五）项目建设期限**

预计工期为 2022 年 1 月至 2022 年 12 月。

## **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）国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）《全国统一建筑工程预算定额山东省单位估价表》；

（3）《全国统一安装工程预算定额山东省单位估价表》；

（4）山东省建筑工程消耗定额；

（6）德州市材料预算价格

（5）山东省建筑工程消耗定额；

（7）当地相关工程的有关资料；

（8）目前有关设备、材料市场价格；

（9）国家现行投资估算的有关规定；

（10）建设单位提供的有关基础资料。

#### **2. 估算总额**

本项目总投资为 11,000.00 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  | 11,000.00 | 100%   |    |
| 一、资本金  | 6,000.00  | 54.55% |    |
| 自有资金   | 6,000.00  |        |    |
| 二、债务资金 | 5,000.00  | 45.45% |    |
| 专项债券   | 5,000.00  |        |    |

## 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于广告费收入、充电桩收入、停车位收入、物业费收入等相关收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

| 年份     | 广告费收入 | 充电桩收入  | 物业费    | 其他收入  | 停车费    | 合计     |
|--------|-------|--------|--------|-------|--------|--------|
| 2022 年 |       |        |        |       |        |        |
| 2023 年 | 18.92 | 114.46 | 202.56 | 56.29 | 226.98 | 619.20 |
| 2024 年 | 19.87 | 120.18 | 212.68 | 59.10 | 238.33 | 650.16 |
| 2025 年 | 20.86 | 126.20 | 223.31 | 62.06 | 250.25 | 682.68 |
| 2026 年 | 21.90 | 132.51 | 234.48 | 65.16 | 262.76 | 716.82 |

|        |        |          |          |          |          |           |
|--------|--------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 2027 年 | 23.00  | 139.14   | 246.21   | 68.42    | 275.90   | 752.66    |
| 2028 年 | 24.15  | 146.09   | 258.51   | 71.85    | 289.69   | 790.30    |
| 2029 年 | 25.37  | 153.40   | 271.44   | 75.44    | 304.17   | 829.82    |
| 2030 年 | 26.64  | 161.07   | 285.02   | 79.21    | 319.38   | 871.31    |
| 2031 年 | 27.97  | 169.12   | 299.26   | 83.17    | 335.35   | 914.87    |
| 2032 年 | 29.36  | 177.58   | 314.23   | 87.33    | 352.12   | 960.62    |
| 2033 年 | 30.83  | 186.45   | 329.95   | 91.69    | 369.73   | 1,008.64  |
| 2034 年 | 32.37  | 195.78   | 346.45   | 96.28    | 388.21   | 1,059.08  |
| 2035 年 | 33.99  | 205.56   | 363.77   | 101.09   | 407.62   | 1,112.04  |
| 2036 年 | 35.69  | 215.84   | 381.96   | 106.15   | 428.00   | 1,167.64  |
| 2037 年 | 37.47  | 226.64   | 401.06   | 111.45   | 449.40   | 1,226.02  |
| 2038 年 | 39.34  | 237.97   | 421.11   | 117.03   | 471.88   | 1,287.33  |
| 2039 年 | 41.31  | 249.87   | 442.16   | 122.88   | 495.47   | 1,351.70  |
| 2040 年 | 43.38  | 262.37   | 464.27   | 129.02   | 520.24   | 1,419.27  |
| 2041 年 | 45.55  | 275.48   | 487.48   | 135.47   | 546.26   | 1,490.24  |
| 2042 年 | 18.98  | 114.78   | 203.12   | 56.45    | 227.61   | 620.93    |
| 合计     | 596.93 | 3,610.49 | 6,389.02 | 1,775.55 | 7,159.34 | 19,531.33 |

(1) 广告费  $0.5 \times 39 \text{ 栋} = 19.5 \text{ 万}$ ;

(2) 充电桩

我国居民用电价格为 0.56 元/度，每户每天平均耗电 2 度，充电桩收费为 1.22 元/度；

充电桩收入 =  $(1.22 \text{ 元/度} - 0.56 \text{ 元/度}) \times 2 \times 365 \times 2449 \text{ 户} = 118 \text{ 万元}$ ；

(3) 停车位

项目新增 650 个，每个车位出租每月 300 元，第一年停车位收入 = 234 万；

(4) 物业费  $0.7 \times 24.86 \times 12 = 208.82 \text{ 万}$ ；

(5) 其他(快递设施收入和自动售货点收入)按以上收入的 10% 考虑。其他收入 =  $580.32 \times 0.1 = 58.03 \text{ 万}$ ，

运营期根据经济增长及物价水平项目收入每年按 5% 比例增长。

出于谨慎性考虑,对项目计算期内整体运营收入下浮 3.00% 进行项目净现金流入测算。

## （二）运营成本预测

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

| 年度     | 工资及福利    | 修理费    | 其他费用  | 合计       |
|--------|----------|--------|-------|----------|
| 2022 年 |          |        |       |          |
| 2023 年 | 289.22   | 6.57   | 2.00  | 297.79   |
| 2024 年 | 289.22   | 6.90   | 2.00  | 298.12   |
| 2025 年 | 289.22   | 7.25   | 2.00  | 298.47   |
| 2026 年 | 289.22   | 7.61   | 2.01  | 298.84   |
| 2027 年 | 289.22   | 7.99   | 2.01  | 299.23   |
| 2028 年 | 303.69   | 16.78  | 2.15  | 322.62   |
| 2029 年 | 303.69   | 17.62  | 2.16  | 323.47   |
| 2030 年 | 303.69   | 18.51  | 2.17  | 324.37   |
| 2031 年 | 303.69   | 19.43  | 2.18  | 325.29   |
| 2032 年 | 303.69   | 20.40  | 2.19  | 326.28   |
| 2033 年 | 318.87   | 21.42  | 2.20  | 342.50   |
| 2034 年 | 318.87   | 22.50  | 2.21  | 343.58   |
| 2035 年 | 318.87   | 23.62  | 2.22  | 344.71   |
| 2036 年 | 318.87   | 24.80  | 2.24  | 345.91   |
| 2037 年 | 318.87   | 26.04  | 2.25  | 347.15   |
| 2038 年 | 334.81   | 68.35  | 2.77  | 405.93   |
| 2039 年 | 334.81   | 71.77  | 2.80  | 409.38   |
| 2040 年 | 334.81   | 75.35  | 2.84  | 413.01   |
| 2041 年 | 334.81   | 79.12  | 2.87  | 416.81   |
| 2042 年 | 139.51   | 32.97  | 1.20  | 173.67   |
| 合计     | 6,037.65 | 575.02 | 44.49 | 6,657.16 |

本项目运营成本主要包括燃料和动力费、职工工资福利、修理费、其他费用及折旧费和摊销费。

### （1）工资及职工福利费

运营期前 5 年费用：小区共 39 处，根据小区的户数情况合理配备人员，分别为门卫，保洁、保安、维修人员、绿化管理人员等人员，每处约 2 名。总计人员 78 人，人员工资按每人 3000 元计取（含五险一金），年费用  $78 \times 3000 \times 12 = 280.8$  万元。

运营期工资及福利每 5 年增长 5%。

## （2）修理费

按收入的 1%计取，运营期第 6-15 年按收入的 2%，第 16-20 年按收入的 5%。

## （3）其他费用

按以上费用的 1%计取。

## （4）折旧

项目固定资产按照年限平均法进行折旧，折旧按 20 年计，残值率 5%。

测算中出于对未来年度不可预知性以及谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本（不包括折旧、摊销）上浮 3.00%进行项目净现金流出测算。

## （5）相关税费

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              |
|--------|-----|-----------------|
| 增值税    | 13% | 外购原辅材料费、动力费、修理费 |
|        | 9%  | 广告费收入、停车位收入     |
|        | 6%  | 物业费收入           |
| 城建税    | 5%  |                 |
| 教育费附加  | 3%  |                 |
| 地方教育附加 | 2%  |                 |
| 企业所得税  | 25% |                 |

## （6）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

5000 万元，假设年利率 4.2%，期限 20 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

| 项目     | 年初债券余额   | 本年债券发行额  | 本年债券本金偿还额 | 债券余额     | 本年应付利息   | 本年本息偿还总额 |
|--------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|
| 2022 年 |          | 5,000.00 |           | 5,000.00 | 105.00   | 105.00   |
| 2023 年 | 5,000.00 |          |           | 5,000.00 | 210.00   | 210.00   |
| 2024 年 | 5,000.00 |          |           | 5,000.00 | 210.00   | 210.00   |
| 2025 年 | 5,000.00 |          |           | 5,000.00 | 210.00   | 210.00   |
| 2026 年 | 5,000.00 |          |           | 5,000.00 | 210.00   | 210.00   |
| 2027 年 | 5,000.00 |          |           | 5,000.00 | 210.00   | 210.00   |
| 2028 年 | 5,000.00 |          |           | 5,000.00 | 210.00   | 210.00   |
| 2029 年 | 5,000.00 |          |           | 5,000.00 | 210.00   | 210.00   |
| 2030 年 | 5,000.00 |          |           | 5,000.00 | 210.00   | 210.00   |
| 2031 年 | 5,000.00 |          |           | 5,000.00 | 210.00   | 210.00   |
| 2032 年 | 5,000.00 |          |           | 5,000.00 | 210.00   | 210.00   |
| 2033 年 | 5,000.00 |          |           | 5,000.00 | 210.00   | 210.00   |
| 2034 年 | 5,000.00 |          |           | 5,000.00 | 210.00   | 210.00   |
| 2035 年 | 5,000.00 |          |           | 5,000.00 | 210.00   | 210.00   |
| 2036 年 | 5,000.00 |          |           | 5,000.00 | 210.00   | 210.00   |
| 2037 年 | 5,000.00 |          |           | 5,000.00 | 210.00   | 210.00   |
| 2038 年 | 5,000.00 |          |           | 5,000.00 | 210.00   | 210.00   |
| 2039 年 | 5,000.00 |          |           | 5,000.00 | 210.00   | 210.00   |
| 2040 年 | 5,000.00 |          |           | 5,000.00 | 210.00   | 210.00   |
| 2041 年 | 5,000.00 |          |           | 5,000.00 | 210.00   | 210.00   |
| 2042 年 | 5,000.00 |          | 5,000.00  |          | 105.00   | 5,105.00 |
| 合计     |          | 5,000.00 | 5,000.00  |          | 4,200.00 | 9,200.00 |

### （三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

| 年份    | 2022 年  | 2023 年   | 2024 年   | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   |
|-------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 营业收入  | -       | 287.81   | 302.20   | 317.31   | 661.11   | 694.17   |
| 增值税   | -       | 47.14    | 49.51    | 51.99    | 54.60    | 57.34    |
| 税金及附加 | -       | 4.71     | 4.95     | 5.20     | 5.46     | 5.73     |
| 营业成本  | 105.00  | 1,085.76 | 1,086.05 | 1,086.36 | 1,086.69 | 1,087.02 |
| 利润总额  | -105.00 | -802.66  | -788.80  | -774.25  | -431.04  | -398.59  |
| 企业所得税 |         |          |          |          |          |          |

|     |         |         |         |         |         |         |
|-----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 净利润 | -105.00 | -802.66 | -788.80 | -774.25 | -431.04 | -398.59 |
|-----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|

### 续表

| 年份    | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   |
|-------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 营业收入  | 728.88   | 765.32   | 803.60   | 843.76   | 885.96   |
| 增值税   | 59.24    | 62.22    | 65.34    | 68.62    | 72.06    |
| 税金及附加 | 5.92     | 6.22     | 6.53     | 6.86     | 7.21     |
| 营业成本  | 1,109.39 | 1,110.15 | 1,110.94 | 1,111.76 | 1,112.63 |
| 利润总额  | -386.44  | -351.04  | -313.88  | -274.86  | -233.88  |
| 企业所得税 |          |          |          |          |          |
| 净利润   | -386.44  | -351.04  | -313.88  | -274.86  | -233.88  |

### 续表

| 年份    | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   |
|-------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 营业收入  | 930.25   | 976.77   | 1,025.61 | 1,076.89 | 1,130.74 |
| 增值税   | 75.67    | 79.47    | 83.45    | 87.64    | 92.03    |
| 税金及附加 | 7.57     | 7.95     | 8.35     | 8.76     | 9.20     |
| 营业成本  | 1,128.73 | 1,129.69 | 1,130.69 | 1,131.75 | 1,132.85 |
| 利润总额  | -206.04  | -160.86  | -113.42  | -63.62   | -11.31   |
| 企业所得税 |          |          |          |          |          |
| 净利润   | -206.04  | -160.86  | -113.42  | -63.62   | -11.31   |

### 续表

| 年份    | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年   | 2042 年 |
|-------|----------|----------|----------|----------|--------|
| 营业收入  | 1,187.28 | 1,246.64 | 1,308.97 | 1,374.42 | 572.68 |
| 增值税   | 91.87    | 96.47    | 101.31   | 106.39   | 44.33  |
| 税金及附加 | 9.19     | 9.65     | 10.13    | 10.64    | 4.43   |
| 营业成本  | 1,186.70 | 1,189.76 | 1,192.96 | 1,196.33 | 515.97 |
| 利润总额  | -8.61    | 47.24    | 105.88   | 167.46   | 52.27  |
| 企业所得税 |          | 11.81    | 26.47    | 41.86    | 13.07  |
| 净利润   | -8.61    | 35.43    | 79.41    | 125.59   | 39.20  |

## （四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

| 年份              | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 一、经营活动产生的现金流    |        |        |        |        |        |
| 1. 经营活动产生的现金流   | -      | 619.20 | 650.16 | 682.68 | 716.82 |
| 2. 经营活动支付的现金流   | -      | 297.79 | 298.12 | 298.47 | 298.84 |
| 3. 经营活动支付的各项税金  | -      | 51.85  | 54.46  | 57.19  | 60.06  |
| 4. 经营活动产生的现金流小计 | -      | 269.56 | 297.58 | 327.01 | 357.91 |
| 二、投资活动产生的现金流量   |        |        |        |        |        |

|                 |            |         |         |         |         |
|-----------------|------------|---------|---------|---------|---------|
| 1. 支付项目建设资金     | 10,800.00  |         |         |         |         |
| 2. 支付的铺底资金      |            |         |         |         |         |
| 3. 投资活动产生的现金流小计 | -10,800.00 | -       | -       | -       | -       |
| 三、筹资活动产生的现金流    |            |         |         |         |         |
| 1. 项目资本金        | 6,000.00   |         |         |         |         |
| 2. 债券及银行借款筹资款   | 5,000.00   | -       |         | -       |         |
| 3. 偿还债券及银行借款本金  | -          | -       |         | -       |         |
| 4. 支付融资利息       | 105.00     | 210.00  | 210.00  | 210.00  | 210.00  |
| 5. 筹资活动产生的现金流合计 | 10,895.00  | -210.00 | -210.00 | -210.00 | -210.00 |
| 四、现金流总计         |            |         |         |         |         |
| 1. 期初现金         | -          | 95.00   | 154.56  | 242.14  | 359.15  |
| 2. 期内现金变动       | 95.00      | 59.56   | 87.58   | 117.01  | 147.91  |
| 3. 期末现金         | 95.00      | 154.56  | 242.14  | 359.15  | 507.06  |

续上表

| 年份              | 2027 年  | 2028 年  | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   |
|-----------------|---------|---------|----------|----------|----------|
| 一、经营活动产生的现金流    |         |         |          |          |          |
| 1. 经营活动产生的现金流   | 752.66  | 790.30  | 829.82   | 871.31   | 914.87   |
| 2. 经营活动支付的现金流   | 299.23  | 322.62  | 323.47   | 324.37   | 325.29   |
| 3. 经营活动支付的各项税金  | 63.08   | 65.17   | 68.44    | 71.87    | 75.48    |
| 4. 经营活动产生的现金流小计 | 390.36  | 402.51  | 437.91   | 475.07   | 514.09   |
| 二、投资活动产生的现金流量   |         |         |          |          |          |
| 1. 支付项目建设资金     |         |         |          |          |          |
| 2. 支付的铺底资金      |         |         |          |          |          |
| 3. 投资活动产生的现金流小计 | -       | -       | -        | -        | -        |
| 三、筹资活动产生的现金流    |         |         |          |          |          |
| 1. 项目资本金        |         |         |          |          |          |
| 2. 债券及银行借款筹资款   |         |         |          |          |          |
| 3. 偿还债券及银行借款本金  | -       |         |          |          |          |
| 4. 支付融资利息       | 210.00  | 210.00  | 210.00   | 210.00   | 210.00   |
| 5. 筹资活动产生的现金流合计 | -210.00 | -210.00 | -210.00  | -210.00  | -210.00  |
| 四、现金流总计         |         |         |          |          |          |
| 1. 期初现金         | 507.06  | 687.42  | 879.93   | 1,107.84 | 1,372.91 |
| 2. 期内现金变动       | 180.36  | 192.51  | 227.91   | 265.07   | 304.09   |
| 3. 期末现金         | 687.42  | 879.93  | 1,107.84 | 1,372.91 | 1,677.01 |

续上表

| 年份              | 2032 年 | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   |
|-----------------|--------|----------|----------|----------|----------|
| 一、经营活动产生的现金流    |        |          |          |          |          |
| 1. 经营活动产生的现金流   | 960.62 | 1,008.64 | 1,059.08 | 1,112.04 | 1,167.64 |
| 2. 经营活动支付的现金流   | 326.28 | 342.50   | 343.58   | 344.71   | 345.91   |
| 3. 经营活动支付的各项税金  | 79.26  | 83.24    | 87.41    | 91.80    | 96.40    |
| 4. 经营活动产生的现金流小计 | 555.07 | 582.91   | 628.09   | 675.53   | 725.33   |
| 二、投资活动产生的现金流量   |        |          |          |          |          |
| 1. 支付项目建设资金     |        |          |          |          |          |

|                 |          |          |          |          |          |
|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 2. 支付的铺底资金      |          |          |          |          |          |
| 3. 投资活动产生的现金流小计 | -        | -        | -        | -        | -        |
| 三、筹资活动产生的现金流    |          |          |          |          |          |
| 1. 项目资本金        |          |          |          |          |          |
| 2. 债券及银行借款筹资款   |          |          |          |          |          |
| 3. 偿还债券及银行借款本金  |          |          |          |          |          |
| 4. 支付融资利息       | 210.00   | 210.00   | 210.00   | 210.00   | 210.00   |
| 5. 筹资活动产生的现金流合计 | -210.00  | -210.00  | -210.00  | -210.00  | -210.00  |
| 四、现金流总计         |          |          |          |          |          |
| 1. 期初现金         | 1,677.01 | 2,022.08 | 2,394.99 | 2,813.08 | 3,278.61 |
| 2. 期内现金变动       | 345.07   | 372.91   | 418.09   | 465.53   | 515.33   |
| 3. 期末现金         | 2,022.08 | 2,394.99 | 2,813.08 | 3,278.61 | 3,793.94 |

续上表

| 年份              | 2037 年    | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年   |
|-----------------|-----------|----------|----------|----------|----------|
| 一、经营活动产生的现金流    |           |          |          |          |          |
| 1. 经营活动产生的现金流   | 1,226.02  | 1,287.33 | 1,351.70 | 1,419.27 | 1,490.24 |
| 2. 经营活动支付的现金流   | 347.15    | 405.93   | 409.38   | 413.01   | 416.81   |
| 3. 经营活动支付的各项税金  | 101.23    | 101.05   | 117.93   | 137.91   | 158.89   |
| 4. 经营活动产生的现金流小计 | 777.64    | 780.34   | 824.38   | 868.36   | 914.54   |
| 二、投资活动产生的现金流量   |           |          |          |          |          |
| 1. 支付项目建设资金     |           |          |          |          |          |
| 2. 支付的铺底资金      |           |          |          |          |          |
| 3. 投资活动产生的现金流小计 | -         | -        | -        | -        | -        |
| 三、筹资活动产生的现金流    |           |          |          |          |          |
| 1. 项目资本金        |           |          |          |          |          |
| 2. 债券及银行借款筹资款   |           |          |          |          |          |
| 3. 偿还债券及银行借款本金  | 5,000.00  |          |          |          |          |
| 4. 支付融资利息       | 210.00    | 210.00   | 210.00   | 210.00   | 210.00   |
| 5. 筹资活动产生的现金流合计 | -5,210.00 | -210.00  | -210.00  | -210.00  | -210.00  |
| 四、现金流总计         |           |          |          |          |          |
| 1. 期初现金         | 3,793.94  | -638.43  | -68.09   | 546.29   | 1,204.65 |
| 2. 期内现金变动       | -4,432.36 | 570.34   | 614.38   | 658.36   | 704.54   |
| 3. 期末现金         | -638.43   | -68.09   | 546.29   | 1,204.65 | 1,909.19 |

续上表

| 年份              | 2042 年 | 合计        |
|-----------------|--------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金流    |        |           |
| 1. 经营活动产生的现金流   | 620.93 | 19,531.33 |
| 2. 经营活动支付的现金流   | 173.67 | 6,657.16  |
| 3. 经营活动支付的各项税金  | 61.83  | 1,684.54  |
| 4. 经营活动产生的现金流小计 | 385.43 | 11,189.63 |
| 二、投资活动产生的现金流量   |        | -         |
| 1. 支付项目建设资金     |        | 10,800.00 |
| 2. 支付的铺底资金      |        | -         |

|                 |          |            |
|-----------------|----------|------------|
| 3. 投资活动产生的现金流小计 | -        | -10,800.00 |
| 三、筹资活动产生的现金流    |          | -          |
| 1. 项目资本金        |          | 6,000.00   |
| 2. 债券及银行借款筹资款   |          | 5,000.00   |
| 3. 偿还债券及银行借款本金  |          | 5,000.00   |
| 4. 支付融资利息       | 105.00   | 4,200.00   |
| 5. 筹资活动产生的现金流合计 | -105.00  | 1,800.00   |
| 四、现金流总计         |          |            |
| 1. 期初现金         | 1,909.19 | -          |
| 2. 期内现金变动       | 280.43   | 2,189.63   |
| 3. 期末现金         | 2,189.63 | 2,189.63   |

#### (五) 其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 6 月发行成功，期限 20 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。

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。

#### (六) 小结

本项目收入主要为广告费收入、充电桩收入、停车位收入、物业费收入等相关收入。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 11,189.63 万元，融资本息合计为 9,200.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.22 倍。

表 9：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 | 5,000.00 | 4,200.00 | 9,200.00 |           |
| 融资合计 |          |          |          | 11,189.63 |
| 覆盖倍数 |          |          |          | 1.22      |

#### 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. 自然风险**

自然风险是指由于自然因素的不确定性对项目在营建过程和运行过程造成的影响，从而对投资者和运营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险。因工程地质、水文地质和设计等因素发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖延所造成的损失，将影响本项目的建设。

#### **2. 政策风险**

政策风险是指由于政策的潜在变化给产业的投资者与运营者带各种不同形式的经济损失。政府的政策对城市建设的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对本项目产生重大的影响。所以，应该密切关注国家政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、土地使用制度改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、

法律风险等。

### 3. 经济风险

经济风险主要指因经济状况变化而给项目带来的损失。包括：资金供应链断裂风险、市场供求风险、财务风险、地价风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

### 4. 社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对城市建设的影响，从而给投资者带来损失的可能性。社会风险因素主要有城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险。

### 5. 内部决策和管理风险

内部决策和管理风险是指由于投资者策划失误、决策失误或经营管理不善导致预期的收入水平不能够实现，包括投资方式、地点、类型、风险选择、人、财、物组织管理风险等。

## **（二）与项目收益相关的风险**

### 1. 利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的市级投资收益产生相应不确定性。

### 2. 运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

### 3. 数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

### 4. 运营成本增加风险

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

平原县 2022 年老旧小区改造项目，实施单位为平原县房产管理中心，本次拟申请专项债券 3,500.00 万元用于项目建设，年限为 20 年。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

老旧小区改造是为了提高人们的生活质量、消除危险的隐患、创造美丽的环境、完善社区的功能，以达到给人们带来美好生活环境的最终目的。

##### （1）生活质量的提高

旧小区改造前的路面早已坑坑洼洼、楼梯不平整、路灯不亮，严重影响了老人出行。私人霸占消防通道，造成安全隐患。排水管道老化、堵塞严重、线路老化给业主的生活带来诸多的不便，大家都迫切希望改变这种状况。解决这些问题的关键是全面整顿，建立

完整的管理机制，形成良性循环。

## （2）建立和谐的社区

美好的生活环境对于形成和谐的社区人际关系起着重要作用。旧小区改造综合整治的意义，除了改善、维护社区秩序，保障居民的基本生活条件外，还要协调社会各个方面，解决一系列的矛盾，创造出和谐的人文环境。道路修复、照明完善、线路更换、私人建筑被拆除，绿地、停车场和休闲健身活动区域将被一一安排。旧小区改造让人们的居住环境条件得到改善，环境变得优美，生活也会更幸福，精神文明的建设水平自然会提高。

## （3）提高城市的良好形象

随着城市的发展，小区环境优美、物业服务全面、功能齐全、设施先进的新住宅社区如雨后春笋般涌现出大批量，给居民带来强烈的视觉冲击和心理感受，已成为城市建设和管理的重要窗口。相比之下，那些旧小区就黯然失色。所以老旧小区改造的工程要重视。老旧小区不论是安全还是功能都已不再完整，因为时间长久的原因，这些旧设备旧设施给居民带来的安全隐患更是越来越大。一批批旧小区改造将会被人们所重视。

## 2、项目实施的公益性

老旧小区改造不仅是一项建设工作，更是一项社会治理工程。面对改造过程中不同人群的差异化诉求，老旧小区改造工作要平衡好各方利益、找到“最大公约数”。只有通过共建、共管、共治、共享，才能绘就老旧小区改造的最大“同心圆”。进入高质量发展

阶段后，以人为本的新型城镇化是提升城市品质的必然要求。在增量发展的同时，存量优化的短板亟待补齐，老旧小区改造同时连接民生和发展两大工程，也承担着城市的复兴和更新职能。老旧小区改造工作的科学部署和稳步推进，将让城市通过新陈代谢进一步焕发活力。

老旧小区的改造事关生活其中居民的获得感、幸福感和安全感。尽早解决因设计标准低、管网破旧、公共服务缺失所带来的种种不便，让人民群众对这项工程心怀期盼。其意义还不止于此，老旧小区改造不仅是民生工程，也是发展工程，在稳投资方面扮演着重要角色。通过外部环境和基础设施改造、服务设施健全，拉动居民改善家居条件顺理成章，有利于拓展内需、促进消费，这样的投资不会造成重复建设，是稳增长、调结构、惠民生的多得之举。

本项目符合国家相关政策要求，符合广大人民的生活需要。

### 3、项目实施的收益性

老旧小区的改造是顺应供给侧结构性改革政策思路，满足居民尚未充分满足的消费需求，进而拉动消费。目前我国仍有大量的居民需求没有得到充分满足，比如养老服务、助餐、放开二胎后的抚幼、家政等，目前市场供给都是不充分的。实施老旧小区改造之后，通过完善设施可以增加这些服务的供给，所以推动老旧小区改造，对供给侧结构性改革也有积极的促进作用。

老旧房屋改造项目不同于一般企业建设项目，它不以项目的自身盈利为目的，而是通过为社会提供服务，增加原有项目的安全可

靠、能源节约、环境美化等性能，进而转化为社会效益。对于此类的具有社会公益性，受政府过度干预的项目，单纯的进行财务评价不能真实地反映项目产出的经济价值，因此需要对其进行经济效益评价。

老旧房屋加固项目的效益主要包括：与加固前相比房屋寿命价值增长；建筑物面积增加所带来的增值；节能改造后所带来的差额收益；市容市貌的档次提升，老旧房屋改造成本包括：老旧建筑的抗震鉴定加固设计费用、改造施工成本(人工费、机械费、材料费、管理费等)根据本项目特点结合企业经济效益评价指标体系，建立一套适应于本项目特点的评价指标体系。

#### 老旧房屋改造的经济效益评价数据来源

老旧房改造的数据都来源于实际工程；不同的项目因其抗震稳定性"周边环境"原有结构形式等不同，会使得加固改造工作的经济效益产生很大的波动，把老旧房屋改造的原始数据分成定性与定量两种。

定性指标及其部分量化：(1)居民住房安全性提高，可满足抗震等级要求量化为承载能力指标。(2)居民住房适用性高(节能改造，管线更新等)量化为节能指标与空间利用率指标。(3)市容市貌档次提升量化为环境影响指标。(4)居民的满意度，政策的社会影响力和政府的社会信誉提高。

定量指标：定量指标可分为两大类，即价值增值指标和成本指标。(1)价值增值指标：通过对小区的一系列的改造，增加小区使用

寿命，减少后期维修成本，一次改造，多年收益。（2）带动了当地物业服务、广告租赁收费、停车位收费、充电桩收费等项目的发展（3）成本指标：成本指标包括、加固设计费用、施工成本、人员成本等费用指标。

#### 4、项目投资合规性

本工程投资估算主要依据国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《全国统一建筑工程预算定额山东省单位估价表》、《全国统一安装工程预算定额山东省单位估价表》、山东省建筑工程消耗定额、德州市材料预算价格、山东省建筑工程消耗定额、当地相关工程的有关资料、目前有关设备、材料市场价格及国家现行投资估算的有关规定、建设单位提供的有关基础资料，同时结合类似工程以及地区实际情况进行调整，并考虑实际市场价格情况。相关费用主要测算依据、编制方法、范围、取费标准、内容及深度等合理，数据估算合理。

#### 5、项目成熟度

2021 年 9 月青岛佳恒工程造价咨询有限公司对该项目出具了《平原县 2022 年老旧小区改造项目可行性研究报告》；

2021 年 10 月 9 日平原县行政审批服务局出具编号为（平审批建审（2021）32 号）《关于平原县 2022 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》，同意项目建设。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大逆周期调节力度，

更好发挥地方政府专项债券（以下简称专项债券）的重要作用，着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度，增加有效投资、优化经济结构、稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014 年，国务院出台《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号），提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。项目资金分为资本金、专项债券二部分，该项目总投资 11000 万元（含建设利息 200 万元），所需资金 6000 万元为财政资金（含中央资金），5000 万元为债券。

资金风险对本项目属于一般风险项目在筹资过程中和建设过程中，各部门应当积极配合，减少项目风险的发生，并积极采取措施予以防范；本项目筹资风险认识较为全面。针对可能风险设定了具体应对措施，措施相对可行、有效。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

该项目实施后，满足基础设施配套的需要，解决整体处理能力不足的问题，进一步提高居民的生活质量和健康水平，构建和谐社会，因此有显著的社会效益。项目预期产出及效果与投入资源及成本相匹配，成本测算依据充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，收入、成本、收益预测合理。

#### 8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 11,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 5,000.00 万元，约占项目总投资的 45.45%，其余由项目公司自筹解决，项目资本金比例为 54.55%，满足项目资本金不低于 20%的要

求。

## 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目债券发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。项目收益 11,189.63 万元（息税折旧摊销前利润），项目债券本息合计 9,200.00 万元，本息覆盖倍数为 1.22，用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

### 2、绩效目标合理性

项目绩效目标设置比较明确，绩效目标设置与部门长期规划目标、年度工作目标相一致，受益群体较为准确；绩效目标和指标设置与项目实施内容相关。与亟需解决的现实需求相匹配；绩效目标的设置基本实现了细化、量化，对不能量化的指标使用定性的指标进行界定，指标值设计也都比较合理。

经论证，绩效目标设置与项目预计需要解决的问题相匹配，绩效目标有着一定的现实需求，绩效指标值设置合理，基本做到了量化、细化。

## （三）评估结论

平原县 2022 年老旧小区改造项目收益 11,189.63 万元，项目债券本息合计 9,200.00 万元，本息覆盖倍数为 1.22，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。加快改造城镇老旧小区，不仅是一个群众愿望特别强烈的民生工程，同时也是一个发展工程，同时还可以通过外部环境和基础设施的改造、服务设施的健全，拉动居民改善自家室内设施，既保民生又稳投资同时拉内需，一举多得。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。

