

目 录

一、项目基本情况	1
薛城区 2022 年中央省补助支持城镇老旧小区改造项目	1
二、项目立项情况	2
专项债券实施方案	2
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	7
四、专项债券发行与偿还计划	11
五、项目风险评估及控制措施	12



目 录

一、项目基本情况	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目单位	1
(三) 项目立项批复情况	2
(四) 项目规模与主要建设内容	2
(五) 项目建设期限	3
二、项目投资估算及资金筹措方案	4
(一) 项目投资估算	4
(二) 资金筹措方案	5
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	7
(一) 运营收入预测	7
(二) 运营成本预测	8
(二) 债券利息及本息覆盖情况	9
(三) 项目运营损益表	10
(四) 项目资金测算平衡表	10
(五) 其他需要说明的事项	10
四、专项债券使用与项目收入缴库安排	11
五、项目风险评估及控制措施	12
(一) 影响项目施工进度的风险及控制措施	12
(二) 影响项目收益的风险及控制措施	12
六、项目事前绩效评估报告	15
(一) 项目概况	15
(二) 评估内容	15
(三) 评估结论	19

薛城区 2022 年中央省补助支持城镇老旧小区改造项目 专项债券实施方案

一、项目基本情况

（一）项目名称

薛城区 2022 年中央省补助支持城镇老旧小区改造项目

（二）项目单位

薛城区住房保障中心

项目负责人：王主任

电话：0632-4487001

薛城区住房保障中心主要负责（一）参与全区住房保障发展规划和年度计划的编制工作；承担推进全区住房制度改革辅助工作；承担指导全区棚户区改造辅助工作。（二）承担老旧小区整治改造辅助工作；指导镇（街道）排查上报老旧小区改造年度计划和落实物业管理长效机制；承担住房信息化建设、运行和维护的辅助工作。

（三）组织实施公共租赁房建设，承担实物配租、货币补贴发放申报家庭的审核与年检工作；承担经济适用房购买资格初审及经济适用房上市交易资格初审工作。（四）承担拟订物业服务行业发展规划和标准规范、相关管理制度的辅助工作；承担指导房屋专项维修资金缴存、使用辅助工作。（五）参与新建住宅项目物业服务配套设施的规划建设及综合验收；承担指导物业服务企业经营活动辅助工作；承担全区前期物业管理招标备案、业主委员会登记备案；承担物业公共部分及公用设施交付管理辅助工作。（六）承担对镇（街道）物业管

理的业务指导工作。(七)完成区住房城乡建设局交办的其他任务。

(三) 项目立项批复情况

该项目已于 2021 年 7 月 15 日,已经薛城区住房和城乡建设局等 5 部门以薛住建发[2021]10 号文批复,并于 2021 年 10 月已在山东省投资项目在线审批监管平台办理,项目代码为 2110-370403-04-01-671192。其他相关工程手续,已按规范要求办理。

(四) 项目规模与主要建设内容

(1)主要建设内容

薛城区 2022 年中央省补助支持城镇老旧小区改造项目,主要范围为薛城区临城街道、常庄街道、新城街道辖区共计 5 个片区、56 个住宅小区,涉及住宅楼 267 幢、住户 7663 户,总建筑面积共计 901225 平方米。本次工程重点实施屋面防水铺设,修缮落水管、雨污分流、内外墙粉刷,整修小区道路、沥青路面铺设,下水道清淤、化粪池清掏,建设非机动车停车棚、充电桩、便民服务中心,完善车人行交通设施、公共活动场地、公共照明、安防设施、消防设施,配备环卫设施、规范宣传文化信息设施,补建信报箱、快递柜,弱电线路规整,修缮楼梯扶手、节能窗户改造及单元防盗门整修,绿化补植,楼道灯补齐,依据意愿加装电梯以及供水、供电、供暖管网维修养护等等。

薛城区 2021 年拟改造老旧小区情况表

序号	小区名称	坐落街道(镇)名称	小区建成年份(年)	建筑面积(m ²)	户数(户)	改造楼栋数	备注
1	八一片区(21 小区)	临城街道	1994-2004	281598	2328	73	
2	龙潭片区(16 小区)	临城街道	1984-2001	119705	959	68	

序号	小区名称	坐落街道(镇)名称	小区建成年份(年)	建筑面积(m²)	户数(户)	改造楼栋数	备注
3	海河片区(6 小区)	临城街道	1998-2003	170402	1506	35	
4	常庄片区 (9 小区)	常庄街道	1998-2005	121123	1130	36	
5	泰鑫片区(4 小区)	新城街道、临城街道	1998-2000	208397	1740	55	
	合计			901225	7663	267	

(2)建设内容主要规模

项目主要对薛城区老旧小区部分公共基础设施进行提升改造和综合改造整治，工程实施主要规模为：屋顶防水铺设 75102 m²，修缮落水管 61304m，雨污分流 22989m，内外墙粉刷 1290043 m²，整修小区道路、沥青路面铺设 308700 m²，下水道清淤、化粪池清掏 38315m，建设非机动车棚、充电桩 69 处，便民服务中心 504 m²，社区服务中心改造 500 m²，完善车人行交通设施 11495m，完善公共活动场地 1008 m²，完善公共照明 427 处，完善安防设施 534 处，完善消防设施 113 处，完善医疗卫生设施 1400 m²，建设停车场地(车位)1655 个，配备环卫设施 267 套，规范宣传文化信息发布设施 45 处，补建信报箱、快递柜 56 个，弱电线路规整 15326m，修缮公共楼梯及扶手 30652m，修缮公共部位窗户 3832 个，绿化补植 25347 m²，补齐楼道灯 3832 个，加装电梯 64 部，供水管网维修养护 15326m，供热管网维修养护 11495m，供电线路规整维修 13793m，等等。

(五)项目建设期限

项目建设期为 10 个月，预计工期为 2022 年 3 月至 2022 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、编制依据

- (1)《山东省建筑工程概算定额》;
- (2)《山东省安装工程概算定额》;
- (3)《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015);
- (4)《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);
- (5)《建设工程概算预算编制办法、费用定额及施工机械仪表台班费用定额》，同类工程及相关工程的投资估算有关数据；
- (6)有关设备的询价资料及枣庄市薛城区最新一期工程造价信息公布的材料价格；
- (7)现行建筑工程投资估算的有关规定。

2、估算说明

- (1)工程量：详见项目建设内容与建设规模。
- (2)建安工程造价：参考枣庄地区类似项目造价及目前主要材料价格，按枣庄市住建部门公布的工程造价指标，并参照类似工程及难易情况综合计取。
- (3)设备购置安装费：拟安装配置设施设备及安装工程费用。
- (4)工程建设其他费用：参照国家原有关规定，结合项目情况计取。
- (5)工程预备费：工程预备费只计入基本预备费，基本预备费按工程费用及工程建设其他费之和的 3%预留。
- (6)土地费用：根据项目单位提供的资料，本项目拟利用现有

建设用地，故本次估算用地费用不列入。

3、投资估算

经估算，项目投资建设 19194.00 万元，其中工程费用 17542.45 万元，工程建设其他费用 1092.51 万元，基本预备费 559.04 万元。工程费用中建安工程费用 16417.21 万元，设备购置费用 1125.24 万元。

详见附表 1、项目投资估算表

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1)筹措资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占资金。

(2)筹措资金必须要全面遵守国有有关方针、政策和规章制度，认真执行各项资金使用、归还的工作程序，严格履行合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

(3)讲求经济效益。资金筹措不仅满足项目建设需要，而且还要讲求经济效益，应当综合考虑利率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金使用效率。

2、项目投资额及筹措方案

项目投资建设 19194.00 万元，属新建项目。

融资方案：项目拟通过发行专项债券筹措资金 9500.00 万元，其余项目建设资金由地方财政投入。项目工期拟定为 10 个月，根据实际进度，在建设期内完成全部建设资金使用。

3、专项债券的发行计划

本项目拟通过发行专项债券方式筹措资金 9500.00 万元，其中

2022 年发行 20 年期专项债券 9500.00 万元，债券发行计划如下：

专项债券发行计划表

发行年份	发行额度(万元)	发行期限
2022 年	9500.00	20 年期
合计	9500.00	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目收入来源为项目建成后产生的停车位使用费收入、广告费收入及充电桩使用费收入。

一是停车费收入。本项目规划建设停车位 1655 个。参照区域内同类项目情况，停车位出租价格参考同区位类似小区出租价格，按 3600 元/年.车位计；年使用费收入为 595.8 万元。

二是广告经营权出租收入。本项目广告出租收入包括楼体广告位、电梯广告、公共照明路灯广告经营权出租收入。

楼体广告位主要为单元入口、楼道内设置广告位，以楼为单位进行出租，参考市场可比价格，价格按 18000 元/年计；年使用费收入为 480.6 万元。

电梯广告主要为电梯内可置广告栏经营权出租收入，本项目规划设置电梯 64 部，参考市场可比价格，出租单价按 12000 元/年计；每年使用费收入为 76.8 万元。

公共照明路灯广告主要为本项目完善建设路灯 427 处，每处路灯设置广告位一个，参考市场可比价格，出租价格暂按 4000 元/年计，则每年使用费收入为 170.8 万元

三是充电桩使用费收入。本项目建设电动汽车充电桩 69 处，每处 10 个插孔，按照平均使用率 60%、每日充电 60 度、每度电价 1.2 元预计，每年使用费收入为 1087.99 万元。

综上，项目实施后，年可新增运营收入 2412.13 万元。

详见附表 2、项目预期运营收入估算表

（二）运营成本预测

1、营业税金及附加估算

（1）增值税

经测算，该项目第一年增值税为 106.94 万元。

（2）营业税金及附加

城市维护建设税率为增值税的 7%，教育费附加为增值税的 4%，合计 11.76 万元。

2、所得税率

企业所得税率按 25%征收。

3、成本费用估算

（1）原材料及辅助材料

原材料及辅助材料成本按单耗指标和规模进行计算。经计算，达产年需要原材料及辅助材料成本为 522.78 万元(一是电梯广告分项、停车位分项、楼体广告分项、充电桩分项、公共照明路灯分项等各分项材料维护费按营业收入的 1%预计，二是据预算的电动汽车充电桩数量及其收入计算参数，按居民用电价格核算用电成本)。

（2）燃料动力费

本项目实施后，拟利用原有设施，不新增办公和营业场所，仅增加相关工作人员，故无新增水电等费用，本项为 0.00 万元。

（3）工资及福利费

该项目需劳动定员为 10 人，年工资及福利费按人均 4.4 万元/年计算，经计算年工资及福利费 44.00 万元。

（4）折旧及摊销

参考类似项目情况，该项目经济效益分析参照收支对应和权责

发生制基础理论，所需计算的固定资产原值栏目，仅核算了电梯广告分项、停车位分项、楼体广告分项、充电桩分项、公共照明路灯分项等方面的建设投资，为 1596.77 万元，其中房屋及建筑物原值为 1078.85 万元，折旧年限按 50 年计算；机械设备原值为 517.92 万元，折旧年限按 20 年计算，净残值率均取 0%。

(5)修理费

根据本项目情况，年维修费按固定资产原值的 1%计取。

(6)管理费用

根据本项目情况，按经营收入的 3%计取。

项目全部建成后，年总成本费用合计为 713.83 万元，其中年经营成本费用 655.11 万元。

详见附表 3、项目预期运营成本估算表

(二) 债券利息及本息覆盖情况

1、债券应付本息情况分析

本项目债券发行期限为 20 年，2022 年发行债券 9500.00 万元，最后 1 年全部还清债券本金和利息，债券年利息按 4.00%计，2022 年债券利息 190.00 万元，其后年份每年债券利息 380.00 万元。

详见附表 4、项目债券还本付息分析表

2、项目债券本息覆盖

根据项目资金筹措方案，2022 年拟申请发行专项债券 9500.00 万元。其中本次债券存续期内，项目可产生净收益 24109.09 万元。假设本次使用专项债债券 9500.00 万元，20 年期，利率按照 4.00% 测算，每年付息一次，到期一次偿还本金，累计还本付息金额为

16910.00 万元，则本项目债券本息覆盖倍数为 1.43 倍。

项目债券本息覆盖分析表

序号	项目	合计	备注
1	净收益（万元）	24109.09	
2	应付利息及本金合计（万元）	16910.00	
3	本息覆盖倍数	1.43	

（三）项目运营损益表

详见附表 5、项目运营损益表

（四）项目资金测算平衡表

详见附表 6、项目资金测算平衡表

（五）其他需要说明的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息及所需资金及时、足额归集，并按照相关合同条款确定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于本次专项债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在项目存续期间，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金情况。本项目若提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定执行。

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、项目风险评估及控制措施

（一）影响项目施工进度的风险及控制措施

1、工期。拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。

2、工程事故。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：一是深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。

二是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，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同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）影响项目收益的风险及控制措施

1、收入变动风险。收入变动风险是指项目单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目实施后，预测的年度收入减少，影响年度收入规模，偿债能力减弱。

风险控制措施：一是按照债券发行期限和额度，建议项目单位编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入

不确定性对债务还本造成的影响。

二是如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）规定，因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还。

2、支出变动风险。支出变动风险是指项目实施后年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目运营出现支出规模扩张过快，年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

风险控制措施：

一是项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

二是在项目存续期间，将项目的还本付息资金列为优先支付专项资金项目，以确保按时支付本息。

3. 利率变动风险。本项目的专项债券年利率按照 4.00%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。

风险控制措施：一是为控制项目融资平衡风险，合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目单位资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。

二是加强项目单位资金的绩效管理，充分盘活资金，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。

综上，本次风险分析评估结论和防范措施，主要是在现有资料基础上进行的分析论证。随着项目的实施，可能会出现新的风险因素，进而影响到分析评估结论。在项目实施及运营过程中需对风险全程跟踪，及时发现新的风险隐患，调整完善相应的防范化解措施，以确保项目顺利和运营目标顺利实现，以发挥更好的经济社会效益。

六、项目事前绩效评估报告

（一）项目概况

薛城区 2022 年中央省补助支持城镇老旧小区改造项目，项目单位为薛城区住房保障中心，本次拟申请发行专项债券方式筹措资金，2022 年申请发行专项债券 9500.00 万元，用于项目建设，年限为 20 年期。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

近年来，随着枣庄市薛城区城市建设步伐的加快，为了适应城市性质和发展目标的转变，不断大力实施城市化发展战略，加快城市开发建设的步伐，逐步实施了围绕城区基础设施建设、城市环境整治、区域综合开发和旧城、旧村改造，为重点的城市道路、供水和排水系统、路灯照明、弱电管网、公共交通、公共绿地等城市基础设施建设，城市基础设施配套逐步完善。作为枣庄市驻地的薛城，结合城市基础设施建设实际，坚定城市建设再出发的信心和决心，永不驻足，继续奋进，为此，为进一步提高老旧小区人居环境水平，实现环境干净整洁有序，提高居民生活质量、消除老旧隐患、创造优美环境、完善功能，项目单位在充分调研和论证的基础上，特提出了本项目建设。

2、项目实施的公益性

项目实施后，改善了老旧小区的居住条件和生活环境，提高了老旧小区居民生活质量，消除老旧隐患，提升了城市品味和基础设施

建设标准，居民安全感、幸福感随之倍增，项目实施对于完善基础设施建设，促进经济和社会事业发展，提升居民生活质量，都具有重要的意义。

3、项目实施的收益性

项目的实施，通过停车位设置、充电桩布置和电梯的增设、局部沿街外墙面改造美化，又能带来相关的经营性收入，以补贴管理和

服务资金缺口，并带动潜在就业岗位，具有明显经济社会效益。

4、项目建设投资合规性

根据国家发展改革委发布的《产业结构调整指导目录(2019 年本)》，本项目未列入鼓励类，且也不属于其中限制类和淘汰类，为允许类建设项目，项目建设符合国家产业政策要求。

5、项目成熟度

该项目总投资 19194.00 万元，属新建项目。该项目已于 2021 年 7 月 15 日，已经薛城区住房和城乡建设局等 5 部门以薛住建发[2021]10 号文批复，并于 2021 年 10 月已在山东省投资项目在线审批监管平台办理，项目代码为 2110-370403-04-01-671192。其他相关工程手续，已按规范要求办理。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 19194.00 万元，属新建项目。项目拟通过发行专项债券筹措资金 9500.00 万元，其余项目建设资金由地方财政投入。项目计划 2022 年拟投入资金 9500.00 万元，其中申请专项债券 9500.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目财务评价按照国家发改委、建设部颁发《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,以此作为判断项目财务可行性和经济合理性的主要依据。

薛城区 2022 年中央省补助支持城镇老旧小区改造项目收入来源为项目建成后产生的停车位使用费收入、广告费收入及充电桩使用费收入,经估算项目正常年营业收入 2412.13 万元。一是停车费收入。本项目规划建设停车位 1655 个。参照区域内同类项目情况,停车位出租价格参考同区位类似小区出租价格,按 3600 元/年.车位计;年使用费收入为 595.8 万元。二是广告经营权出租收入。本项目广告出租收入包括楼体广告位、电梯广告、公共照明路灯广告经营权出租收入。楼体广告位主要为单元入口、楼道内设置广告位,以楼为单位进行出租,参考市场可比价格,价格按 18000 元/年计;年使用费收入为 480.6 万元。电梯广告主要为电梯内可置广告栏经营权出租收入,本项目规划设置电梯 64 部,参考市场可比价格,出租单价按 12000 元/年计;每年使用费收入为 76.8 万元。公共照明路灯广告主要为本项目完善建设路灯 427 处,每处路灯设置广告位一个,参考市场可比价格,出租价格暂按 4000 元/年计,则每年使用费收入为 170.8 万元。三是充电桩使用费收入。本项目建设电动汽车充电桩 69 处,每处 10 个插孔,按照平均使用率 60%、每日充电 60 度、每度电价 1.2 元预计,每年使用费收入为 1087.99 万元。本次测算以此数据测算。

8、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

据项目收益预测和估算,本次本项目债券本息覆盖倍数为 1.43 倍,偿债计划是可行,专项债券本息偿付有保障。但本次评估主要是在现有资料基础上进行的分析论证。随着项目的实施,可能会出现新

的风险因素，在项目实施及运营过程中需对风险全程跟踪，及时发现新的风险隐患，调整完善相应的防范化解措施，以确保项目运营目标顺利实现，针对偿债还应注意以下风险：

(1)收入变动风险。本项目收入变动风险主要是项目实施后，预测的年度收入减少，影响年度收入规模，偿债能力减弱。

风险控制措施：一是按照债券发行期限和额度，建议项目单位编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。二是如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）规定，因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还。

(2)支出变动风险。本项目支出变动风险主要是项目运营出现支出规模扩张过快，年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

风险控制措施：一是项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。二是在项目存续期间，将项目的还本付息资金列为优先支付专项资金项目，以确保按时支付本息。

(3)利率变动风险。本项目的专项债券年利率按照估算，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，市场利率波动将会对财务成本产生一定影响，进而影响投资收益的平衡。

风险控制措施：一是为控制项目融资平衡风险，合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目单位资金获取能力做好债券的期限

配比、还款计划和资金准备。二是加强项目单位资金的绩效管理，充分盘活资金，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。

（三）评估结论

薛城区 2022 年中央省补助支持城镇老旧小区改造项目，在本次债券存续期内收益 24109.09 万元，项目债券本息合计 16910.00 万元，本息覆盖倍数为 1.43 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。项目建成后能改善农民生活环境，提高居民生活质量。总的来说，本项目绩效目标指向明确，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得分为 100 分，项目予以支持。

事前绩效评估表

（2022 年度）

项目名称	薛城区 2022 年中央省补助支持城镇老旧小区改造项目			
主管部门	/		实施单位	薛城区住房保障中心
序号	一级指标	二级指标	三级指标	实际情况
1	项目实施的必要性	政策相关性	与我省行业发展规划、国家政策和规划相关性描述	为《产业结构调整指导目录(2019 年本)中允许类项目
		职能相关性	与主管部门职能、规划及当年重点工作相关性描述	已纳入区年度重大民生工程
		需求相关性	与明显的经济、社会、生态效益和可持续影响相关性描述	项目建设有利于完善城市基础设施，增加城市服务功能，加快城市化进程。
		财政投入相关性	是否属于财政资金专项债支持内容范围	是
2	项目实施的公益性	项目实施是否为社会公共利益服务（不以盈利为目的），是否用于公益性资本支出		是
3	项目实施的收益性	项目的实施是否有明确的收益渠道		是
4	项目主体情况	属于哪类项目主体，如政府党政机关、事业单位、国有企业、合资企业。		事业单位
5	项目建设投资合规性	项目前期可研及可研批复相关描述		已经薛城区住房和城乡建设局等 5 部门以薛住建发[2021]10 号文批复，项目代码为 2110-370403-04-01-671192
6	项目成熟度	项目已办理哪些手续？如项目建设用地、建设规划、环评等手续		已经区住建、发改、环保、财政、自然资源等五部门，联和行文批复，并在山东省投资项目在线审批监管平台办理
7	项目资金来源和到位可行性	描述项目资金来源构成,包含资本金情况、银行融资情况、专项债情况和其他融资情况		项目总投资的 50%通过发行地方政府专项债券资金筹集，其余部分由地方财政投入
8	项目收入、成本收益预测合理性	描述项目收入来源及成本依据，如根据可研报告、根据某某文件规定、参考周边同类项目收益情况、根据签署的租赁协议等；		项目财务评价按照《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，为判断项目财务可行性和经济合理性的主要依据
9	项目偿债风险性	项目偿债风险点有哪些		主要是收入、支出和利率的影响
		针对偿债风险点相应的应对措施有哪些		在债券本息到期前，提前将偿还债券本息及所需资金及时、足额归集，并按照相关合同条款确定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于本次专项债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

建设投资估算表(概算法)

附表 1

单位：万元

序号	工程和费用名称	单位	工程量	综合单价(元)	估算金额（万元）			总 值
					建安工程	设备材料购置	其他费用	
一	工程费用				16417.21	1125.24		17542.45
1	屋顶防水铺设	m²	75102	100	751.02			751.02
2	修缮落水管	m	61304	70	429.13			429.13
3	雨污分流	m	22989	500	1149.45			1149.45
4	规范宣传文化信息发布设施	处	45	12000	54.00			54.00
5	配备环卫设施	套	267	2000	53.40			53.40
6	内外墙粉刷	m²	1290043	40	5160.17			5160.17
7	节能窗户改造	户	6130	3830	2347.79			
8	弱电线路规整	m	15326	100	153.26			153.26
9	整修或安装单元防盗门	合	639	8000	102.24	408.96		
10	修缮公共楼梯及扶手	m	30652	50	153.26			153.26
11	修缮公共部位窗户	个	3832	420	160.94			160.94
12	补齐楼道灯	个	3832	90	34.49			34.49
13	补建信报箱、快递柜	个	56	2000	11.20			11.20
14	建设非机动车棚、充电桩	处	69	50000	345.00	207.00		552.00
15	下水道清淤、化粪池清掏	m	38315	40	153.26			153.26
16	绿化补植	m²	25347	50	126.74			126.74
17	社区服务中心改造	m²	500	1000	50.00			50.00
18	建设停车场地(车位)	个	1655	2500	413.75			413.75
19	整修小区道路、沥青路面铺设	m²	308700	100	3087.00			3087.00
20	完善安防设施	处	534	2000	106.80			106.80
21	完善消防设施	处	113	12000	135.60			135.60
22	完善车人行交通设施	m	11495	150	172.43			172.43
23	完善医疗卫生设施	m²	1400	3000	420.00			420.00
24	完善公共活动场地	m²	1008	2000	201.60			201.60

序号	工程和费用名称	单位	工程量	综合单价(元)	估算金额（万元）			总 值
					建安工程	设备材料购置	其他费用	
25	完善公共照明	处	427	3000	128.10			128.10
26	便民服务中心	m²	504	3000	151.20			151.20
27	供水管网维修养护	m	15326	100	61.30	91.96		153.26
28	供热管网维修养护	m	11495	150	43.11	129.32		172.43
29	供电线路规整维修	m	13793	50	68.97			68.97
30	加装电梯	部	64	75000	192.00	288.00		480.00
二	工程建设其他费用						1092.51	1092.51
1	建设单位管理费			0.80%			171.54	171.54
2	勘察设计费			0.50%			87.71	87.71
3	施工监理费			0.30%			52.63	52.63
4	招标代理费			0.30%			52.63	52.63
5	工程咨询和环评等前期服务费			0.10%			17.54	17.54
6	造价咨询			0.20%			35.08	35.08
7	工程保险费			0.25%			43.86	43.86
8	劳保费			2.60%			456.10	456.10
9	建设期临时设施费			1.00%			175.42	175.42
三	预备费						559.04	559.04
	总投资合计				16417.21	1125.24	1651.55	19194.00
	比 例				85.53%	5.86%	8.60%	100.00%

项目预期运营收入估算表

附表 2

单位：万元

序号	项目	合计	计算期								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9-20
一	营业收入	45830.47		2412.13	2412.13	2412.13	2412.13	2412.13	2412.13	2412.13	2412.13
1	电梯广告分项	1459.20		76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80
	单价（元）			12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00
	数量（部）			64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00
2	停车位分项	11320.20		595.80	595.80	595.80	595.80	595.80	595.80	595.80	595.80
	单价（元）			3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00
	数量（个）			1655.00	1655.00	1655.00	1655.00	1655.00	1655.00	1655.00	1655.00
3	楼体广告分项	9131.40		480.60	480.60	480.60	480.60	480.60	480.60	480.60	480.60
	单价（元）			18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00
	数量（万m²）			267.00	267.00	267.00	267.00	267.00	267.00	267.00	267.00
4	充电桩分项	20674.47		1088.13	1088.13	1088.13	1088.13	1088.13	1088.13	1088.13	1088.13
	单价（万元）			15.77	15.77	15.77	15.77	15.77	15.77	15.77	15.77
	数量（个）			69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00
5	公共照明路灯分项	3245.20		170.80	170.80	170.80	170.80	170.80	170.80	170.80	170.80
	单价（元）			4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
	数量（个）			427.00	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00

项目预期运营成本估算表

附表 3

单位：万元

序号	项目	合计	计算期								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9-20
一	项目运营成本支出	5306.09		663.26	663.26	663.26	663.26	663.26	663.26	663.26	663.26
1	原辅材料费	4182.24		522.78	522.78	522.78	522.78	522.78	522.78	522.78	522.78
1.1	电梯广告分项	6.14		0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77
1.2	停车位分项	47.66		5.96	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96
1.3	楼体广告分项	38.45		4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81
1.4	充电桩分项	4076.32		509.54	509.54	509.54	509.54	509.54	509.54	509.54	509.54
1.5	公共照明路灯分项			1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71
2	外购燃料及动力	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	工资及福利费	352.00		44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00
4	修理费及其他	192.97		24.12	24.12	24.12	24.12	24.12	24.12	24.12	24.12
5	管理费用	578.88		72.36	72.36	72.36	72.36	72.36	72.36	72.36	72.36

项目债券还本付息分析表

附表 4单位：万元

序号	项 目	年利率	合计	债券发行期								
		4.00%		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	债券(单位：万元)											
1.1	年初余额		0	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00
1.2	本年债券		9500.00	9500.00		0	0	0	0	0	0	0
1.3	本年应计利息		7410.00	190.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
1.4	本年还本付息额		16910.00	190.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
	其中：还本		9500.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	付息		7410.00	190.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
1.5	年末本息余额		0	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00

项目债券还本付息(续)

附表 4

单位：万元

序号	项 目	债券发行期										
		10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	债券(单位：万元)											
1.1	年初余额	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00
1.2	本年债券	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3	本年应计利息	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
1.4	本年还本付息额	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	9880.00
	其中：还本	0.00	0	0	0	0		0	0	0	0	9500.00
	付息	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
1.5	年末本息余额	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	0.00

项目运营损益表

附表 5

单位：万元

序号	项目	合计	计算期								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9-20
一	收入/成本										
1	营业收入	45830.47		2412.13	2412.13	2412.13	2412.13	2412.13	2412.13	2412.13	2412.13
2	营业成本费用	12447.04		655.11	655.11	655.11	655.11	655.11	655.11	655.11	655.11
3	营业税金及附加	223.50		11.76	11.76	11.76	11.76	11.76	11.76	11.76	11.76
4	息税折旧及摊销前 利润总额	33159.93		1745.26	1745.26	1745.26	1745.26	1745.26	1745.26	1745.26	1745.26
二	折旧和摊销	0.00									
1	折旧费	901.99		47.47	47.47	47.47	47.47	47.47	47.47	47.47	47.47
2	摊销费	112.50		11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25
3	息税前利润（利润 总额-利息支出）	32145.45		1686.54	1686.54	1686.54	1686.54	1686.54	1686.54	1686.54	1686.54
三	财务费用	0.00									
1	利息支出	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	总财务费用	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	税前利润(应纳税所 得额)	32145.45		1686.54	1686.54	1686.54	1686.54	1686.54	1686.54	1686.54	1686.54
四	所得税	0.00									
1	所得税	8036.36		421.63	421.63	421.63	421.63	421.63	421.63	421.63	421.63
五	净利润	24109.09		1264.90	1264.90	1264.90	1264.90	1264.90	1264.90	1264.90	1264.90

项目资金测算平衡表

附表 6

单位：万元

序号	项 目	债券发行期(万元)									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
一	经营活动产生的现金										
1	现金流入	0.00	2441.58	2441.58	2441.58	2441.58	2441.58	2441.58	2441.58	2441.58	2441.58
1.1	营业收入	0.00	2411.99	2411.99	2411.99	2411.99	2411.99	2411.99	2411.99	2411.99	2411.99
1.2	增值税销项税额	0.00	136.53	136.53	136.53	136.53	136.53	136.53	136.53	136.53	136.53
2	现金流出	0.00	1198.26	1198.26	1198.26	1198.26	1198.26	1198.26	1198.26	1198.26	1198.26
2.1	经营成本	0.00	655.11	655.11	655.11	655.11	655.11	655.11	655.11	655.11	655.11
2.2	增值税进项税额	0.00	29.59	29.59	29.59	29.59	29.59	29.59	29.59	29.59	29.59
2.3	营业税金及附加	0.00	11.76	11.76	11.76	11.76	11.76	11.76	11.76	11.76	11.76
2.4	增值说	0.00	106.94	106.94	106.94	106.94	106.94	106.94	106.94	106.94	106.94
2.5	所得税	0.00	394.87	394.87	394.87	394.87	394.87	394.87	394.87	394.87	394.87
3	经营活动净现金流量	0.00	1243.32	1243.32	1243.32	1243.32	1243.32	1243.32	1243.32	1243.32	1243.32
二	投资活动产生的现金										
1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	19194.00	124.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	建设投资	19194.00	0.00	0.00							
2.2.2	维持运营投资	0.00	0.00								
2.2	流动资金	0.00	124.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他流出	0.00	0.00	0.00							
3	投资活动净现金流量	-19194.00	-124.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	融资活动产生现金										
1	现金流入	19231.00	87.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	项目资本金投入	9596.55	0.45	0.00	0.00						
1.2	其他流入	9634.45	87.39	0.00	0.00						
2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动净现金流量	19231.00	87.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	期初现金	0.00	37.00	1243.32	2486.64	3729.95	4973.27	6216.59	7459.91	8703.23	9946.55
	期内现金变动	37.00	1206.32	1243.32	1243.32	1243.32	1243.32	1243.32	1243.32	1243.32	1243.32
五	期末现金	37.00	1243.32	2486.64	3729.95	4973.27	6216.59	7459.91	8703.23	9946.55	11189.86

项目资金测算平衡表(续)

附表 6

单位：万元

序号	项 目	债券发行期(万元)									
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	经营活动产生的现金										
1	现金流入	2441.58	2441.58	2441.58	2441.58	2441.58	2442.58	2443.58	2444.58	2445.58	2446.58
1.1	营业收入	2411.99	2411.99	2411.99	2411.99	2411.99	2411.99	2411.99	2411.99	2411.99	2411.99
1.2	增值税销项税额	136.53	136.53	136.53	136.53	136.53	136.53	136.53	136.53	136.53	136.53
2	现金流出	1198.26	1201.08	1201.08	1201.08	1201.08	1202.08	1203.08	1204.08	1205.08	1206.08
2.1	经营成本	655.11	655.11	655.11	655.11	655.11	655.11	655.11	655.11	655.11	655.11
2.2	增值税进项税额	29.59	29.59	29.59	29.59	29.59	29.59	29.59	29.59	29.59	29.59
2.3	营业税金及附加	11.76	11.76	11.76	11.76	11.76	11.76	11.76	11.76	11.76	11.76
2.4	增值说	106.94	106.94	106.94	106.94	106.94	106.94	106.94	106.94	106.94	106.94
2.5	所得税	394.87	397.68	397.68	397.68	397.68	397.68	397.68	397.68	397.68	397.68
3	经营活动净现金流量	1243.32	1240.51	1240.51	1240.51	1240.51	1240.51	1240.51	1240.51	1240.51	1240.51
二	投资活动产生的现金										
1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	建设投资										
2.2.2	维持运营投资										
2.2	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他流出										
3	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	融资活动产生现金										
1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	项目资本金投入										
1.2	其他流入										
2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	期初现金	11189.86	12433.18	13673.69	14914.19	16154.70	17395.20	18635.71	19876.22	21116.72	22357.23
	期内现金变动	1243.32	1240.51	1240.51	1240.51	1240.51	1240.51	1240.51	1240.51	1240.51	1240.51
五	期末现金	12433.18	13673.69	14914.19	16154.70	17395.20	18635.71	19876.22	21116.72	22357.23	23597.73