

2022 年山东省济南市天桥区无影潭片区老旧小区城市更新建设工程项目实施方案

项目单位：济南天桥城市更新发展集团有限公司

财政部门：济南市天桥区财政局

2022 年 6 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

无影潭片区老旧小区城市更新建设工程项目

（二）项目单位

济南天桥城市更新发展集团有限公司，成立于 2020 年 11 月，注册资金 5 亿元，法人代表李敏杰。公司主要经营范围包括，一般项目：城市更新建设与综合开发；土地整理、熟化与开发经营；教育、卫生基础设施建设、管理与运营；旅游开发建设、管理与运营；城市基础设施及配套项目、公用工程、环保项目建设、运营与管理；政府授权国有资产的管理；以自有资金对外投资；区域综合开发；棚户区（城中村）改造开发；城市老旧小区改造；物业管理；建筑装饰装修工程；市政公用工程；工程项目管理咨询；园林绿化服务；国内广告业务；房屋租赁。（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

1、2021 年 10 月，济南舜泉工程咨询监理有限公司出具《济南天桥城市更新发展集团有限公司无影潭片区老旧小区城市更新建设工程项目可研报告》；

2、2021 年 10 月 14 日，济南市天桥区发展和改革局出具《关于无影潭片区老旧小区城市更新建设工程核准的批复》（济天发改核准[2021]15 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

更新小区道路 11487 平方米、铺设路缘石 1692 米；敷设雨水管网 2249 米、更新污水管网 2249 米、更新落水管道 2904 米；更新楼

道内墙 38882 平方米；同步进行公共活动场所、充电设备、弱电管线、空调格栅、道路划线、非机动车棚、宣传和信息发布设施建设等。

（五）项目建设期限

本项目建设期约 9 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）投资估算

1. 编制依据及原则

- （1）《山东省建筑安装工程概算定额》（2018 版）；
- （2）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- （3）《山东省安装工程消耗量定额》；
- （4）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （5）《济南工程造价信息》；
- （6）《市政工程投资估算指标》（HGZ47-101-2007）；
- （7）《全国统一市政工程预算定额山东省单位估价表》；
- （8）《市政工程投资估算编制办法》（建标[2007]164 号）；
- （9）《市政工程设计概算编制方法》（建标〔2011〕1 号）；
- （10）类似工程建设经济指标；
- （11）重要材料费用按现行市场价格估算；
- （12）建设单位提供的其它资料。

2. 估算总额

项目总投资 6,803.00 万元，其中工程费用 5,555.00 万元，工

程建设其他费用 575.00 万元,预备费 613.00 万元,建设期利息 60.00 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,项目总投资额为 6,803 万元,其中自有资金 3,803 万元,拟发行专项债券 3000 万元,期限 15 年,假设利率为 4%。

表 1: 资金结构表

项目名称	项目概 算总投 资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申 请的专项 债券资金	其他 资金
			已申请发行的省 政府专项债券资 金金额	其他融资金 额		
无影潭片区老旧小区城市更新建设工程项目	6,803.00	3,803.00			3,000.00	
合 计	6,803.00	3,803.00			3,000.00	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

根据可行性研究报告及项目实施方案数据,该项目预期收入主要来源于物业管理费、车位出租、沿街商铺出租、充电桩、广告收入。运营期各年收入预测如下:

表 2: 运营收入估算表(单位: 万元)

年度	物业管理收入	车位出租收入	商铺出租收入	充电桩收入	广告收入	合计
----	--------	--------	--------	-------	------	----

2023 年	145.96	58.68	200.75	17.52	52.00	474.91
2024 年	145.96	58.68	200.75	17.52	52.00	474.91
2025 年	145.96	58.68	200.75	17.52	52.00	474.91
2026 年	160.55	64.55	220.83	19.27	57.20	522.40
2027 年	160.55	64.55	220.83	19.27	57.20	522.40
2028 年	160.55	64.55	220.83	19.27	57.20	522.40
2029 年	176.61	71.00	242.91	21.20	62.92	574.64
2030 年	176.61	71.00	242.91	21.20	62.92	574.64
2031 年	176.61	71.00	242.91	21.20	62.92	574.64
2032 年	194.27	78.10	267.20	23.32	69.21	632.10
2033 年	194.27	78.10	267.20	23.32	69.21	632.10
2034 年	194.27	78.10	267.20	23.32	69.21	632.10
2035 年	213.70	85.91	293.92	25.65	76.13	695.31
2036 年	213.70	85.91	293.92	25.65	76.13	695.31
2037 年	106.85	42.96	147.36	12.86	38.07	348.09
合计	2,566.39	1,031.79	3,530.24	308.09	914.33	8,350.84

收入预测方法说明:

该项目预期产生的现金流入主要包括物业管理费、车位出租、沿街商铺出租、充电桩、广告收入。

1、物业管理费

该项目涉计划改造建筑面积约 93562 平方米，项目建成后提供物业服务，参考天桥区居民小区物业收费价格；物业费收费标准为 1.3 元/m²•月，每三年上浮 5%。

2、车位出租

项目车位拟全部出租，出租车位数 163 个，参照周边地区类似项目出租价格，确定出租价格为 300 元/月•个，考虑市场行情，租金价格每三年上浮 10%。

3、沿街商铺出租

项目拟出租沿街商铺，出租面积约为 2200 平方米，参照周边地

区类似项目出租价格，确定出租价格为 2.5 元/m²•天，考虑市场行情，租金价格每三年上浮 10%。

4、充电桩收入

项目新增非机动车充电桩 60 个，每个每次充电收费 1 元，耗时 3 小时，每天可充 8 次，每年按 365 天计，每个桩的年充电服务费总计为 2920 元，价格每三年上浮 10%。

5、广告收入

单元门口信息发布设施处，增设广告宣传栏，每处按照每年收入 5000 元计，该项目共增设 104 处信息发布设施，价格每三年上浮 10%。

（二）运营成本预测

该项目总成本费用包括维护费、工资及福利费、折旧费用、利息支出等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	维护费	工资费用	合计
2023 年	95.00	40.00	135.00
2024 年	95.00	40.00	135.00
2025 年	95.00	40.00	135.00
2026 年	95.00	42.00	137.00
2027 年	95.00	42.00	137.00
2028 年	95.00	42.00	137.00
2029 年	95.00	44.10	139.10
2030 年	95.00	44.10	139.10
2031 年	95.00	44.10	139.10
2032 年	95.00	46.31	141.31
2033 年	95.00	46.31	141.31
2034 年	95.00	46.31	141.31
2035 年	95.00	48.62	143.62

年度	维护费	工资费用	合计
2036 年	95.00	48.62	143.62
2037 年	47.50	24.31	71.81
合计	1,377.50	638.77	2,016.27

成本预测方法说明:

1、维护费: 项目年修理费按固定资产折旧费的 5%计取。

2、工资及福利费

项目劳动定员为 8 人, 按 50000 元/人年计 (含福利费), 员工年工资及福利费用为 40 万元, 每 3 年上涨 5%进行测算。

3、折旧费用: 该项目固定资产折旧年限按 20 年计算, 净残值率取 5%。

4、利息支出

本次拟发行地方政府专项债券 3,000.00 万元, 假设年利率 4.00%, 期限 15 年, 每半年付息一次, 到期一次偿还本金。该项目还本付息预测如下:

表 4:

单位: 万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年	-	3,000.00		3,000.00	4.00%	60.00	60.00
2023 年	3,000.00	-		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2024 年	3,000.00	-		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2025 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2026 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2027 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2028 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2030 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2031 年	3,000.00		-	3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2032 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2033 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2034年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2035年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2036年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2037年	3,000.00		3,000.00	-	4.00%	60.00	3,060.00
合计	-	3,000.00	3,000.00			1,800.00	4,800.00

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5：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
一、收入/成本/税金								
营业收入	440.27	440.27	440.27	484.29	484.29	484.29	532.72	532.72
营业成本	124.07	124.07	124.07	126.07	126.07	126.07	128.17	128.17
税金及附加	22.10	22.10	22.10	24.31	24.31	24.31	26.74	26.74
息税折旧及摊销前利润	294.09	294.09	294.09	333.91	333.91	333.91	377.81	377.81
二、折旧和摊销								
总折旧和摊销	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00
息税前利润	-1,605.91	-1,605.91	-1,605.91	-1,566.09	-1,566.09	-1,566.09	-1,522.19	-1,522.19
三、财务费用								
利息支出	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
总财务费用	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
税前利润	-1,725.91	-1,725.91	-1,725.91	-1,686.09	-1,686.09	-1,686.09	-1,642.19	-1,642.19
四、所得税								
所得税费用	-							
五、净利润	-1,725.91	-1,725.91	-1,725.91	-1,686.09	-1,686.09	-1,686.09	-1,642.19	-1,642.19

(续) 表 5 : 项目运营损益表

单位: 万元

年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一、收入/成本/税金								
营业收入	532.72	585.99	585.99	585.99	644.59	644.59	322.70	7,741.69
营业成本	128.17	130.38	130.38	130.38	132.69	132.69	66.35	1,857.79
税金及附加	26.74	29.42	29.42	29.42	32.36	32.36	16.22	388.65
息税折旧及摊销前利润	377.81	426.20	426.20	426.20	479.54	479.54	240.13	5,495.25
二、折旧和摊销								-
总折旧和摊销	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	950.00	27,550.00
息税前利润	-1,522.19	-1,473.80	-1,473.80	-1,473.80	-1,420.46	-1,420.46	-709.87	-22,054.75
三、财务费用								-
利息支出	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	60.00	1,740.00
总财务费用	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	60.00	1,740.00
税前利润	-1,642.19	-1,593.80	-1,593.80	-1,593.80	-1,540.46	-1,540.46	-769.87	-23,794.75
四、所得税								-
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-	-
五、净利润	-1,642.19	-1,593.80	-1,593.80	-1,593.80	-1,540.46	-1,540.46	-769.87	-23,794.75

表 6：项目资金测算平衡表

单位：万元

年度	建设期	运营期									
	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年		
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	-	474.91	474.91	474.91	522.40	522.40	522.40	574.64	574.64		
经营活动支出	-	135.00	135.00	135.00	137.00	137.00	137.00	139.10	139.10		
支付的各项税费	-	22.10	22.10	22.10	24.31	24.31	24.31	26.74	26.74		
经营活动产生的现金净额	-	317.81	317.81	317.81	361.09	361.09	361.09	408.80	408.80		
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	6,743.00			-	-	-	-	-	-		
流动资金											
投资活动产生的现金净额	-6,743.00			-	-	-	-	-	-		
三、融资活动产生的现金											
资本金	3,803.00			-	-	-	-	-	-		
专项债券	3,000.00			-	-	-	-	-	-		
银行借款				-	-	-	-	-	-		
偿还债券本金	-			-	-	-	-	-	-		
偿还银行借款本金	-			-	-	-	-	-	-		
支付债券利息	60.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00		
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	6,743.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00		
四、期初现金	-		197.81	395.61	593.42	834.50	1,075.59	1,316.68	1,605.47		
期内现金变动		197.81	197.81	197.81	241.09	241.09	241.09	288.80	288.80		
五、期末现金	-	197.81	395.61	593.42	834.50	1,075.59	1,316.68	1,605.47	1,894.27		

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表

单位: 万元

年度	运营期								合计
	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年		
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	574.64	632.10	632.10	632.10	695.31	695.31	348.09	8,350.84	
经营活动支出	139.10	141.31	141.31	141.31	143.62	143.62	71.81	2,016.27	
支付的各项税费	26.74	29.42	29.42	29.42	32.36	32.36	16.22	388.65	
经营活动产生的现金净额	408.80	461.38	461.38	461.38	519.33	519.33	260.06	5,945.93	
二、投资活动产生的现金								-	
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-	6,743.00	
流动资金								-	
投资活动产生的现金净额	-	-	-	-	-	-	-	-6,743.00	
三、融资活动产生的现金								-	
资本金	-							3,803.00	
专项债券	-							3,000.00	
银行借款								-	
偿还债券本金	-						3,000.00	3,000.00	
偿还银行借款本金								-	
支付债券利息	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	60.00	1,800.00	
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	
融资活动产生的现金净额	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-3,060.00	2,003.00	
四、期初现金	1,894.27	2,183.06	2,524.44	2,865.82	3,207.20	3,606.53	4,005.87		
期内现金变动	288.80	341.38	341.38	341.38	399.33	399.33	-2,799.94		
五、期末现金	2,183.06	2,524.44	2,865.82	3,207.20	3,606.53	4,005.87	1,205.93	1,205.93	

（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 15 年，每半年付息一次，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

本项目收入主要是物业管理费、车位出租、沿街商铺出租、充电桩、广告收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对相关营运成本、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 5,945.93 万元，还本付息总额为 4,800.00 万元，本息资金覆盖率可达到 1.24 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	3,000.00	1,800.00	4,800.00	5,945.93
融资合计	3,000.00	1,800.00	4,800.00	
覆盖倍数				1.24

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

施工扰民风险：本项目施工中可能会出现一些施工扰民的事件，但是经针对性治理后，引起较大矛盾的可能性较低。为确保施工现场周围的单位、居民有一个良好的工作、学习和生活环境，在施工过程中也将严格执行相应的扰民施工措施。

市政配套风险：城市供水、排水、供电、通信、道路、交通、环保等市政配套与老旧小区改造建设关系极大，而市政建设是根据城市的总体发展规划有步骤、有计划的进行，如果市政配套建设不能满足开发项目的建设进度，将会影响开发成本和开发进度。

安全风险：施工单位将尽可能提供安全施工环境，倡导安全施工意识与技术，尽可能把安全事故发生率降到最低。

其他风险：老旧小区更新项目具有开发过程复杂、周期长、涉及部门和单位多的特点。涉及调研公司、规划设计单位、建筑施工单位、建材供应商、物业管理等多家合作单位。并接受规划、国土、建设、消防、环保等多个政府部门的监管，从而使得公司对开发工程的进度、质量、投资控制的难度增大，一旦某个环节出现问题，如施工条件、环境条件等发生变化，将会直接或间接地对整个项目开发产生影响，导致项目开发成本增加。

（二）与项目收益相关的风险

1. 资金风险

资金来源中断或供应不足，导致融资成本提高，给建设造成的损失。

2. 上游行业波动风险

建筑施工行业与国民经济众多行业相关，特别是对上游建材等行业由较大的依赖性，这些行业的产品质量、产品价格、产品更新的周期等均影响到本行业的发展。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

无影潭片区老旧小区城市更新建设工程项目，项目单位为济南天桥城市更新发展集团有限公司，本次拟申请专项债券 0.3 亿元用于无影潭片区老旧小区城市更新建设工程项目建设，期限为 15 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

老旧小区更新项目因其关联产业众多、对产业上下游相关行业的影响力巨大，而成为影响经济发展的重要方面。项目符合济南市深入推进城镇老旧小区改造的相关政策要求，有利于完善项目区域内老旧小区配套设施情况，改善居民居住条件，项目行业影响效果显著。

2、项目实施的公益性

老旧小区是城市更新的一项重要工作，是一项惠及民生的重要工程。老旧小区建成后，能够为天桥区居民提供布局合理、功能设施齐全的现代化小区，对改善天桥区居民的生活质量起到积极推动

作用。

3、项目实施的收益性

项目建成投入运营后，有明确的收益来源：物业管理费、车位出租、沿街商铺出租、充电桩、广告收入，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目投资建设合规性

项目已编制完成可研报告，已获取相关核准批复。

5、项目成熟度

项目场址位于山东省济南市天桥区，主要涉及无影山街道办事处无影潭片区的无影潭社区、省立三院宿舍片区、气象局宿舍片区等。该项目属于老旧小区改造，已有建设用地。通过对项目场址环境和生态现状、生态环境影响及环境保护措施的分析，项目建设符合国家环境保护法律、法规和环境功能规划的要求，不会对周围自然环境、生态环境和社会环境造成破坏。

6、项目资金来源和到位可行性

项目估算总投资 6803 万元，其中资本金 3803 万元，本期拟申请专项债券资金 3000 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入来源及成本都参考可研报告进行披露，具备合理性。

8、债券资金需求合理性

项目申请债券资金需求参考可研及项目建设进度，与项目当年投资进度、支出进度相匹配。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目整体偿债能力强，主要偿债来源为物业管理费、车位出租、沿街商铺出租、充电桩、广告收入，可完整覆盖本期专项债项目申请资金。

10、绩效目标合理性

本项目收入主要是物业管理费、车位出租、沿街商铺出租、充电桩、广告收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对相关营运成本、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 5,945.93 万元，还本付息总额为 4,800.00 万元，本息资金覆盖率可达到 1.24 倍。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（三）评估结论

无影潭片区老旧小区城市更新建设工程项目收益 5,945.93 万元，还本付息总额为 4,800.00 万元，本息资金覆盖率可达到 1.24 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。项目建成后能进一步改善天桥区城市面貌、加快天桥区的城市化进程，同时可以形成人流物流聚集区，为周边商贸及其他配套服务设施提供潜在的消费群，对促进天桥区的经济发展具有良好的推动作用。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。