

山东省潍坊市潍城区 2022 年老旧小区改造
专项债券项目实施方案



潍坊潍州市政建设集团有限公司



2022 年 01 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

潍城区 2022 年老旧小区改造项目

（二）项目单位

潍坊潍州市政建设集团有限公司

（三）项目单位简介

公司成立于 2019 年 5 月 21 日，注册地位于山东省潍坊市潍城区东风西街 408 号四楼，法人代表为方泳，注册资本 10000 万元，经营范围包括环境卫生管理服务；市政设施管理；城市道路、交通建设；城市水域工程建设、治理服务；城市公共建筑及设施清洗服务；城市生活废弃物的清运、转运、处理和处置；垃圾转运站建设与管理；绿化管理服务；物业管理；固体废物治理（不含危险废弃物）；再生物资回收与批发；污水处理及其再生利用；清洁服务；农业技术研发、技术咨询、技术服务、技术转让；苗木、蔬菜、中药材种植；农产品初加工；农业观光旅游服务；土地治理服务；房地产开发经营；房屋租赁；建筑物拆除（不含爆破）；路灯维修；城乡市容管理；房屋建筑工程、温室大棚工程、市政工程、桥梁工程、隧道工程、铁路工程、土石方工程、环保工程、水利工程、钢结构工程、公路工程、城市照明工程、建筑装饰工程、园林绿化工程、电力工程、景观工程、水电暖安装工程、城市轨道交通工程、飞机跑道工程设计、施工；销售：中草药、水果、蔬菜、苗木、五金产品、机械设备、建材、水泥管件、砼结构构件、燃料用天然气。

（四）项目规划审批

项目已取得可研报告、环评批复文件

2021 年 10 月 22 日，潍城区和发展改革局出具《潍城区 2022 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（潍城发改字[2021]149 号）；2021 年 10 月 22 日《潍城区 2022 年老旧小区改造项目》环境影响登记表已经完成备案，备案号：202137070200000221。

（五）项目规模与主要建设内容

项目主要对潍城区中心城区 91 个老旧小区公共配套基础设施进行改造，改造总建筑面积 137.2054 万平方米，涉及户数 18028 户。整治改造内容为水、电、暖、气、路、弱电改造、雨污分流改造、楼体公共部位修缮、停车设施改造、配建社区服务设施等。项目计划分 3 个片区（南关片区三期、西关片区三期、北关片区三期）进行改造。

（六）项目建设期限

项目建设期计划为 8 个月，计划于 2022 年 4 月份开工建设，预计 2022 年 12 月份工程全部竣工。

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）国家发改委关于编制可行性研究报告的有关规定；
- （2）《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；
- （3）《建设项目经济评价方法与参数》（第四版）；

- (4) 《投资项目可行性研究报告》；
- (5) 《节能中长期专项规划》；
- (6) 《国家、省和市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
- (7) 《电气设计规范》、《全国通用给水排水标准图集》、《室外排水设计规范》、《给水排水设计手册》及《城镇给水排水技术规范》；
- (8) 《关于推进全省老旧小区整治改造和物业管理的意见》（鲁建发〔2015〕5号）；
- (9) 《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见（国办发〔2020〕23号）》；
- (10) 《关于认真做好全省老旧小区专业经营设施设备改造升级及相关工作的通知》（鲁建发〔2016〕4号）；
- (11) 《山东省老旧小区整治改造导则》（鲁建房字〔2018〕19号）；
- (12) 《关于申报2021年城镇老旧小区改造计划任务的通知》（潍建物字〔2020〕15号）；
- (13) 《潍坊市城市总体规划》（2006年—2020年）；
- (14) 《潍坊市土地利用规划（2006-2020）》；
- (15) 国家现行的有关法规、标准、规范等；
- (16) 项目单位提供的各项基础资料；
- (17) 项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目总投资为 25000.00 万元，其中工程费用为 22566.50 万

元，工程建设其他费用为 1188.74 万元，预备费用为 1184.76 万元和建设期利息 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。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

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	25,000.00	100%	
一、资本金	5,500.00	22.0%	
自有资金	5,500.00		
二、债务资金	3,000.00	12.0%	
专项债券	3,000.00		
三、财政资金	16,500.00	66.0%	
中央预算内投资	6,500.00		
其他中央财政性建设资金	3,900.00		
省级财政资金	2,500.00		
市级财政资金	1,800.00		
区级财政资金	1,800.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

该项目建成后收入来源为停车位收入、广告牌收入、充电桩收入、快递柜租赁收入。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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业总收入	0.00	991.32	991.32	991.32	991.32
快递柜租赁收入	0.00	32.76	32.76	32.76	32.76
快递柜个数	0.00	182.00	182.00	182.00	182.00
单价（个/年）	0.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
停车位收入	0.00	240.24	240.24	240.24	240.24
停车位数量（个）	0.00	2,275.00	2,275.00	2,275.00	2,275.00
停车位租赁价格（元/月）	0.00	110.00	110.00	110.00	110.00
车位出租率	0.00	0.80	0.80	0.80	0.80
12 个月=1 年	0.00	12.00	12.00	12.00	12.00
广告牌收入	0.00	572.32	572.32	572.32	572.32
广告牌数量（个）	0.00	1,022.00	1,022.00	1,022.00	1,022.00
广告牌租赁费（万元/个/年）	0.00	0.80	0.80	0.80	0.80
利用率	0.00	0.70	0.70	0.70	0.70
充电桩收入	0.00	146.00	146.00	146.00	146.00
充电桩数量（个）	0.00	625.00	625.00	625.00	625.00
充电价格（元/小时）	0.00	0.80	0.80	0.80	0.80
充电时间（小时/天）	0.00	10.00	10.00	10.00	10.00
充电桩利用率	0.00	0.80	0.80	0.80	0.80
365 天=1 年	0.00	365.00	365.00	365.00	365.00
现金流入合计	0.00	991.32	991.32	991.32	991.32

（续表）

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
营业总收入	991.32	991.32	991.32	991.32	991.32
快递柜租赁收入	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76
快递柜个数	182.00	182.00	182.00	182.00	182.00
单价（个/年）	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
停车位收入	240.24	240.24	240.24	240.24	240.24
停车位数量（个）	2,275.00	2,275.00	2,275.00	2,275.00	2,275.00
停车位租赁价格（元/月）	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00
车位出租率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
12 个月=1 年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

广告牌收入	572.32	572.32	572.32	572.32	572.32
广告牌数量(个)	1,022.00	1,022.00	1,022.00	1,022.00	1,022.00
广告牌租赁费(万元/个/年)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
利用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
充电桩收入	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00
充电桩数量(个)	625.00	625.00	625.00	625.00	625.00
充电价格(元/小时)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
充电时间(小时/天)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
充电桩利用率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
365天=1年	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
现金流入合计	991.32	991.32	991.32	991.32	991.32

(续表)

年份	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	合计
营业总收入	991.32	991.32	991.32	991.32	991.32	991.32	14,869.80
快递柜租赁收入	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	491.40
快递柜个数	182.00	182.00	182.00	182.00	182.00	182.00	0.00
单价(个/年)	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	0.00
停车位收入	240.24	240.24	240.24	240.24	240.24	240.24	3,603.60
停车位数量(个)	2,275.00	2,275.00	2,275.00	2,275.00	2,275.00	2,275.00	0.00
停车位租赁价格(元/月)	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	0.00
车位出租率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.00
12个月=1年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	0.00
广告牌收入	572.32	572.32	572.32	572.32	572.32	572.32	8,584.80
广告牌数量(个)	1,022.00	1,022.00	1,022.00	1,022.00	1,022.00	1,022.00	0.00
广告牌租赁费(万元/个/年)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.00
利用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.00
充电桩收入	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	2,190.00
充电桩数量(个)	625.00	625.00	625.00	625.00	625.00	625.00	0.00
充电价格(元/小时)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.00
充电时间(小时/天)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	0.00
充电桩利用率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.00
365天=1年	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	0.00
现金流入合计	991.32	991.32	991.32	991.32	991.32	991.32	14,869.80

收入预测方法说明:

1、停车位收入

所有片区改造完后停车位有 2275 个,每个车位租赁价格标准为 110 元/月,出租率 80.0%,年车位收入 240.24 万元。

2、广告牌收入

项目新增设广告牌 1022 个（项目涉及改造小区栋数 511 栋，每栋按 2 个广告牌设计），利用率按 70%考虑，依据周边小区广告收费实际情况及潍坊市发展和改革委员会、潍坊市财政局联合下发《关于户外广告资源有偿使用费有关事项的通知》文件，本项目广告租赁费 0.8 万元/个·年，广告牌年营业收入为 572.32 万元。

3、充电桩收入

本项目电动车充电桩 625 个，每天按照 10 小时计算，全年 365 天，充电桩利用率按照 80%计算，每小时按照 0.8 元计费，全年电动车充电收入为 146.00 万元。

4、快递柜租赁收入

项目新增快递柜 182 个（改造 91 个老旧小区，每个小区设计 2 个），参考周边小区快递柜收费价格，每个快递柜按 1800 元/年，年快递柜租赁收入 32.76 万元。

综上，平均年实现营业收入 991.32 万元。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括动力费、人员费用、修理费、其他营业费用、折旧摊销费、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）

年份	人员工资与福利费	燃料动力费用	维修费用	其他费用	运营成本现金流出合计
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	150.00	77.61	64.63	29.74	321.98
2024 年	154.50	77.61	64.63	29.74	326.48
2025 年	159.14	77.61	64.63	29.74	331.11
2026 年	163.91	77.61	64.63	29.74	335.89
2027 年	168.83	77.61	64.63	29.74	340.80
2028 年	173.89	77.61	64.63	29.74	345.87
2029 年	179.11	77.61	64.63	29.74	351.09
2030 年	184.48	77.61	64.63	29.74	356.46
2031 年	190.02	77.61	64.63	29.74	361.99

2032 年	195.72	77.61	64.63	29.74	367.69
2033 年	201.59	77.61	64.63	29.74	373.57
2034 年	207.64	77.61	64.63	29.74	379.61
2035 年	213.86	77.61	64.63	29.74	385.84
2036 年	220.28	77.61	64.63	29.74	392.26
2037 年	226.89	77.61	64.63	29.74	398.87
合计	2,789.84	1,164.15	969.42	446.09	5,369.50

成本预测方法说明：

1. 工资及福利费

本项目需新增物业服务人员 30 人，工资及福利按 50000 元/人计提，则年均工资及福利费用为 150.0 万元。基于谨慎性原则，每年考虑递增 3%。

2. 燃动力费用

项目所需动力费 77.61 万元（电费按 0.61 元/kWh 计列，项目年用电量 118.63 万 kWh；该项目公建设施冲洗用水，年用水量为 1.5 万 m³，水费按照 3.5 元/立方米）。

3. 修理费

按固定资产折旧费的 10.0% 计算，本项目投资形成固定资产原值为 24842.19 万元。按平均年限法折旧，建筑按照 40 年折旧，净残值率 5%；设备按照 30 年折旧，残值率为 5%。年修理费为 64.63 万元。

4. 其他费用

其他管理费用：按照营业收入的 3.0% 计算，年其他管理费用约为 29.74 万元。

5. 相关税费

本项目相关税率：增值税税率 13%、9%、6%，附加税 12.5%（其中：城建税税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%，地方水利建设基金税率 0.5%），所得税税率 25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。

根据以上说明，本项目税费现金流出如下：

表 4：项目税费表

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2030 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2031 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2032 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2033 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2034 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2035 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2036 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2037 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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 3000.00 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。本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	融资利率	付息合计	还本付息合计
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
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 6。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年份	现金流入	现金流出-成本	现金流出-税费	净现金流量
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	991.32	321.98	0.00	669.34
2024 年	991.32	326.48	0.00	664.84
2025 年	991.32	331.11	0.00	660.21
2026 年	991.32	335.89	0.00	655.43
2027 年	991.32	340.80	0.00	650.52
2028 年	991.32	345.87	0.00	645.45
2029 年	991.32	351.09	0.00	640.23
2030 年	991.32	356.46	0.00	634.86
2031 年	991.32	361.99	0.00	629.33
2032 年	991.32	367.69	0.00	623.63
2033 年	991.32	373.57	0.00	617.75
2034 年	991.32	379.61	0.00	611.71
2035 年	991.32	385.84	0.00	605.48
2036 年	991.32	392.26	0.00	599.06
2037 年	991.32	398.87	0.00	592.45
合计	14,869.80	5,369.50	0.00	9,500.30

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

现金流模拟测算表	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	22000.00	0.00	0.00	0.00
债券资金流入	3000.00	0.00	0.00	0.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	0.00	991.32	991.32	991.32
现金流入总额	25000.00	991.32	991.32	991.32
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	24880.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流出	0.00	321.98	326.48	331.11
债券还本付息及发行费	60.00	120.00	120.00	120.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	24940.00	441.98	446.48	451.11
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	60.00	549.34	544.84	540.21
期末项目累计现金结存额	60.00	609.34	1154.18	1694.39

(续表)

现金流模拟测算表	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	991.32	991.32	991.32	991.32
现金流入总额	991.32	991.32	991.32	991.32
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流出	335.89	340.80	345.87	351.09
债券还本付息及发行费	120.00	120.00	120.00	120.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	455.89	460.80	465.87	471.09
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	535.43	530.52	525.45	520.23
期末项目累计现金结存额	2229.83	2760.34	3285.79	3806.03

(续表)

现金流模拟测算表	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00

运营期现金流入	991.32	991.32	991.32	991.32
现金流入总额	991.32	991.32	991.32	991.32
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流出	356.46	361.99	367.69	373.57
债券还本付息及发行费	120.00	120.00	120.00	120.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	476.46	481.99	487.69	493.57
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	514.86	509.33	503.63	497.75
期末项目累计现金结存额	4320.89	4830.22	5333.84	5831.60

(续表)

现金流模拟测算表	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	22000.00
债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	3000.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	991.32	991.32	991.32	991.32	14869.80
现金流入总额	991.32	991.32	991.32	991.32	39869.80
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	24880.00
运营期现金流出	379.61	385.84	392.26	398.87	5369.50
债券还本付息及发行费	120.00	120.00	3120.00	60.00	4800.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	499.61	505.84	3512.26	458.87	35049.50
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	491.71	485.48	-2520.94	532.45	4820.30
期末项目累计现金结存额	6323.30	6808.78	4287.84	4820.30	0.00

(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，故测算项目收益与融资自求平衡时，至 2037 年为半年。

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

本项目收入主要是停车位收入、广告牌收入、充电桩收入、快

递柜租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对管输费收入以及相关营运成本、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 9,500.30 万元，融资本息合计为 4800.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.98 倍。

表 8：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	
银行借款				
融资合计	3,000.00	1,800.00	4,800.00	9,500.30
覆盖倍数	1.98			

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

项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度

延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

（二）与项目收益相关的风险

1. 影响项目收益的风险及控制措施

项目收益主要来源包括停车位收入、广告牌收入、充电桩收入、快递柜租赁收入，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

控制措施：项目单位将协调各单位，大力推进项目的建设，确保项目收益稳定，使项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，足额安排好偿债资金。

2. 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减

投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

概述项目主管部门、实施单位、申请专项债券资金规模及年限等情况

潍城区 2022 年老旧小区改造项目

项目主管部门为潍城区住房和城乡建设局

实施单位为潍坊潍州市政建设集团有限公司

本次拟申请专项债券 0.3 亿元用于潍城区 2022 年老旧小区改造项目建设，年限为 1 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

《2021 年政府工作报告》指出：扩大有效投资。今年拟安排地方政府专项债券 3.65 万亿元，优先支持在建工程，合理扩大使用范围。中央预算内投资安排 6100 亿元。继续支持促进区域协调发展的重大工程，推进“两新一重”建设，实施一批交通、能源、水利等重大工程项目，建设信息网络等新型基础设施，发展现代物流体系。政府投资更多向惠及面广的民生项目倾斜，新开工改造城镇老旧小区 5.3 万个，提升县城公共服务水平。简化投资审批程序，推进实施企业投资项目承诺制。完善支持社会资本参与政策，进一步拆除

妨碍民间投资的各种藩篱，在更多领域让社会资本进得来、能发展、有作为。

《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见（国办发〔2020〕23号）》指出：2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户；到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

《城市旧居住区综合改造技术标准》指出：标准提出了旧居住区综合改造应遵守的基本准则和应进行的改造项目及技术标准。具体内容涵盖室外环境、道路与停车、配套设施、房屋、建筑结构、建筑设备6大类20项改造内容，并以“优选项目+拓展项目”的菜单式选择模式，分类引导规范各类改造内容。

《国新办政策吹风会》指出：城镇旧改上升到国家展面，既保民生又稳投资同时拉内需；改造内容分为基本、提升和完善公共服务三类，先从保基本开始。

《山东省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出：调整优化投资结构。启动促进生产消费双升级、国内国际双循环的十大类统领性工程，谋划布局牵引性、战略性、支撑性发展项目和补短板、强弱项、惠民生重点项目。城市更新工程，加大城镇老旧小区改造和社区建设投入力度，修复城市生态，系统推进县城补短板强弱项。

《潍坊市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出：促进中心城市和小城镇协调发展。统筹城市规划、建设、管理，促进中心城市、县级城市和小城镇协调发展。引导劳动密集型产业、县域特色经济和农村二三产业在县城集聚发展，推动公共服务设施提标扩面、环境卫生设施提级扩能、市政公用设施提档升级、产业培育设施提质增效。高质量实施老旧小区改造，规范公租房管理，加大住房保障工作力度。以小城市标准推进中心镇建设，大力发展文化旅游、商贸物流、资源加工等特色强镇，推进特大镇行政管理体制改革，培育发展特色小镇，做强主导产业，构建中心镇、特色镇、农村社区协调发展格局。

近年来，随着潍城区城镇化进程加快，居民的生活条件及居住环境得到极大改善和提高。然而，由于受历史的限制，早期建设的城区老旧住宅小区与建设新潍城良好的宜居环境相比相形见绌，与日益完善的城镇化功能相比日趋滞后，已成为当前潍城区城镇化进程中亟需改进和加强的薄弱环节。

本项目建设完成后，将极大的改善当地的交通条件和供排水、电力管道网络，加速潍城区及该区域的社会发展。由于基础设施的便利，将带动影响区一、二、三产业的快速发展，亦将提高项目周边区域人民的经济收入和生活水平。随着物质生活水平的提高，将最终提高本区域居民的生活质量。

2、项目实施的公益性

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。旧小区改造好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。

项目的建设旨在响应和贯彻落实党中央、国家和省、市等各级政府的号召，发展学前教育，具有一定的公益性，受益对象为公众，属于专项债支持范围。

3、项目实施的收益性

本项目收入主要是停车位收入、广告牌收入、充电桩收入、快递柜租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对运营收入以及相关营运成本、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 9,500.30 万元，融资本息合计为 4800.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.98 倍。

4、项目建设的投资合规性

项目符合财政部、国家发展改革委规定的 2022 年新增专项债券资金“九大”投向领域内“九、保障性安居工程、（一）城镇老旧小区改造”的相关要求。项目已完成立项等手续齐全，批复文件规范有效。该项目已纳入投资在线平台并已通过投资在线平台审批；项目（法人）单位未被依法列入严重失信主体名单；项目建设符合地方财政承受能力和政府投资能力，不会造成地方政府隐性债务问

题。项目投资合规性完全满足有关政策要求。

5、项目成熟度

项目实施具有必要性，项目有良好的经济与社会效益，建设投资合规性完全满足有关政策要求，项目成熟度高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目所需资金由建设单位自筹 5500.00 万元，财政资金 16500.00，申请政府专项债券 3000.00 万元。建设单位自筹资金已保证足额到位。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本、收益相关数据遵照《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）规定，相关假设为预测提供了合理基础，项目收益、支出预测是在这些假设的基础上进行了恰当编制，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

8、债券资金需求合理性

该项目具有良好的经济与社会效益，且该项目总投资中债务资金仅占 12.00%，偿债风险低。项目符合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，同时政府债券较银行贷款利率更优惠，可更好的为经济建设提供足够的资金支持，保障项目的建设运营。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

（1）项目偿债计划可行性。

根据测算，在专项债券发行期限 15 年共产生可用于还付本息金额的净现金流入为 9,500.30 万元，融资本息合计为 4800.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.98 倍，能够覆盖债券本息金额，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

（2）偿债风险点

在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，这些假设是合理和符合实际的。但当实际事项与预期发生重大变动时，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

（3）应对措施

第一，加强项目管理，努力降低经营成本，提高项目的收益水平和社会经济效益，以充分保障债券资金的用款与还款。第二，预测数据严格按照谨慎性原则要求，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值。第三，严格遵照《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）等有关规定，严格规范债券的申报、发行、使用、偿还等环节。

10、绩效目标合理性

项目绩效目标主要为项目建设进度及债券资金支付进度。选用项目建设进度及债券资金支付进度作为绩效目标符合相关要求，同时符合实际情况，具有科学规范、统筹兼顾、激励约束、公开透明的特点。

（三）评估结论

潍城区 2022 年老旧小区改造项目收益 0.95 亿元，项目债券本息合计 0.48 亿元，本息覆盖倍数为 1.98，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。项目建成后能提高改造居民质量和水平，改善群众居住生活环境工程，对于塑造小区鲜明的个性特征，提升老旧小区品位具有重要意义，同时对于改善潍城区交通状况，提升道路周边土地价值、改善潍城区投资环境，拉动经济发展，发挥区位优势，具有不可估量的作用。

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。