

2022 年山东省临沂市兰山区
2021 年当年开工老旧小区改造项目专项债券
项目实施方案

财政部门：临沂市兰山区财政局

主管单位：临沂市兰山区住房和城乡建设局

立项单位：临沂市兰山区住房和城乡建设局

编制时间：2022 年 2 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

兰山区2021年当年开工老旧小区改造项目

（二）项目单位

临沂市兰山区住房和城乡建设局

负责人：管桂旭

统一社会信用代码：11371302004451693B

注册地址：临沂市兰山区金雀山路57号10号楼

（三）项目规划审批

1. 土地手续：2020年12月6日，取得兰山区自然资源和规划局《关于兰山区2021年当年开工老旧小区改造建设项目拟用土地情况的证明》（临兰自然资规函[2020]65号）。

2. 立项手续：2020年10月21日，取得兰山区行政审批服务局《关于兰山区2021年当年开工老旧小区改造项目项目建议书和可行性研究报告的批复》（临兰审服字[2020]751号）。

3. 环评手续：2022年1月21日，取得兰山区行政审批服务批复的建设项目环境影响登记表，备案号：202237130200000044。

4. 规划手续：2020年12月6日，取得兰山区城乡规划委员会《关于兰山区2021年当年开工老旧小区改造项目规划初步审查意见》兰城规发字[2020]23号）。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目对临沂市兰山区兰山街道、银雀山街道、金雀山街道老旧小区进行改造提升，包括外墙保温、外墙粉刷、落水管、楼顶防

水、楼梯间粉刷、楼梯扶手、楼体踏步、楼宇门、节能窗、加装电梯等住宅楼体改造；供水管道、排水管道改造，一户一表，供电线路、供暖管道、燃气管道、弱电下地等专营设施改造；小区道路、人行道板、绿化、广场、停车场（停车位）、垃圾中转站、健身器材、路灯、电动车自行车车棚、电动汽车充电桩、电动自行车充电桩等基础设施改造；监控摄像头、对讲系统、微型消防站、消防栓、应急灯、道闸、围墙、门岗、灭火器等安防设施改造安装；便民中心、卫生服务站、社区综合服务站、养老机构、幼儿园、便民市场等便民服务设施改造；宣传栏、标识牌、交通标线、门牌、楼牌、单元牌等宣传标识设施改造以及违章拆除等其他工程改造。

涉及改造老旧小区共93个，居民18,761户，老旧小区建筑面积1,814,790.97平方米。本项目改造总建筑面积228,308.64平方米，改造户数2,004户，共77栋住宅楼，改造内容包括路面、院墙、给排水、供电、供暖、消防、防水、绿化等基础配套设施。

（五）项目建设期限

本项目拟定建设期为12个月，自2021年5月到2022年4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）《中华人民共和国土地管理法》；
- （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》（第三版）；
- （4）《投资项目经济咨询评估指南》；
- （5）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划

纲要》;

(6)《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》;

(7)《临沂市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》;

(8)《临沂市城市总体规划》(2011-2020 年);

(9)相关标准和规范;

(10)项目单位提供的相关资料。

2. 估算总额

本项目总投资 54,211.39 万元,其中静态投资 54,206.39 万元(工程建设费用 50,539.42 万元,其他费用 3,666.97 万元),动态投资 5 万元(建设期利息)。

(二) 资金筹措方案

本项目预计总筹资 54,211.39 万元,资金来源:发行债券 1,500 万元,其余资金由项目单位自筹解决。

表 1: 资金结构表

资金结构	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	54,211.39	100%	
一、资本金	52,711.39	97.23%	
自有资金	52,711.39		
二、债务资金	1,500	2.77%	
专项债券	1,500		
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

1. 测算依据

(1) 停车费收入

项目共设置小区停车位 2,387 个，对小区住户停车收费采取租赁制，根据临发价格〔2020〕52 号收费依据，租赁费按 60 元 / 辆·月计，期中：物业收取 20 元 / 辆·月，项目单位收取 40 元 / 辆·月。车位使用率按照 80%测算，则运营期地面居住区年停车收入合计为 91.66 万元。

（2）汽车充电桩收入

根据山东关于停车场充电桩设置要求，项目共设置充电桩数量为 1,263 个，预计每个充电桩按每天工作 1 次估算，电动汽车平均耗电量 30 千瓦时 / 次·车，充电服务费按 0.35 元 / 千瓦时，年使用率按 80%测算，工作时间 365 天，则充电服务年收入为 387.24 万元。

（3）电动自行车充电桩收入

本项目设置电动汽车充电桩 272 个，根据目前临沂市市场价格，1 元可以充电 15 分钟，平均电动车一次充电 30 分钟，按照每个充电桩每天可以工作 8 次，2 元/次，年使用率按 80%测算，工作时间 365 天，则充电服务年收入为 127.08 万元。

（4）便民服务中心收入

本项目建设便民服务中心 6,910 平方米，用于照料中晚放学中小学生，93 个小区共需服务 930 人，按 10 元 / 天计算，一年按 200 天计算，则年可实现 186 万元。

（5）广告收入

小区内设置立体宣传栏及广告位 88 处，设置 LED 屏幕，每个

广告屏位年可收入 15,000 元；停车场充电桩上设置平面广告区，共 1,263 个，按每个广告位收入 2,000 元 / 年计，项目建成后，第一年负荷为 40%，第二年负荷为 60%，第三年及以后各年均为 100%。

（二）运营成本预测

根据项目性质，建设项目运营期内现金流出主要为：工资、电费的成本、修理费、利息支出、其他费用等。

（1）人员经费

本项目拟配备职工 75 名，人均工资及福利费每人每年按照 5 万元计算，每年增长 5%。

（2）燃料及动力费

本项目主要年能耗为电力 101.54 万千瓦时、水 1240 立方米，根据临沂市电费 0.85 元/千瓦和水费 3.29 元/立方米的收费标准计算，满负荷年燃料及动力费 86.71 万元。

（3）维修费用

修理费按照项目收入的 2% 暂估计算。

（4）其他费用

包括管理费用和营业费用。管理费用包括办公费、差旅费、劳保费、招待费等项费用；营业费用包括广告费、综合维护费和其他销售。其他费用按收入的 3% 计算。

（5）利息支出

本项目 2022 年拟发专项债券资金 1,500 万元，利率 4%，期限 20 年。

（6）税金及附加

①根据财税[2016]57 号文件规定，停车位出租、广告位出租增值税税率按收入的 9%征收率计算；便民服务增值税税率按照收入的 6%征收率计算；

②城市维护建设税，按 7%计算，计征依据是增值税；

③教育费附加，按 3%计算，计征依据是增值税；

④地方教育费附加，按 2%计算，计征依据是增值税；

⑤企业所得税，按 25%计算。

（三）项目资金测算平衡表

表 3：可供还本付息资金计算表（金额单位：万元）

年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
一、项目预期收入		625.54	1,022.74	1,176.58
（一）财政运营补贴收入				
（二）项目自身经营收入		625.54	1,022.74	1,176.58
（三）其他收入				
二、项目资金来源				
（一）财政安排资金				
（二）地方政府专项债券		1,500.00		
其中：用于资本金				
（三）项目单位市场化融资				
（四）单位自筹资金	50,000.00	2,711.39		
三、项目建设支出	50,000.00	4,181.39		
其中：财务费用-专项债券付息		30.00	60.00	60.00
财务费用-市场化融资付息				

年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
四、项目运营支出		339.09	531.60	558.99
五、专项债券还本				
六、市场化融资还本				
七、项目收益		286.45	491.14	617.59

(续表)

年度	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一、项目预期收入	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58
(一) 财政运营补贴收入				
(二) 项目自身经营收入	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58
(三) 其他收入				
二、项目资金来源				
(一) 财政安排资金				
(二) 地方政府专项债券				
其中：用于资本金				
(三) 项目单位市场化融资				
(四) 单位自筹资金				
三、项目建设支出				
其中：财务费用-专项债券付息	60.00	60.00	60.00	60.00
财务费用-市场化融资付息				
四、项目运营支出	579.66	601.36	624.16	648.09
五、专项债券还本				
六、市场化融资还本				
七、项目收益	596.92	575.22	552.42	528.49

(续表)

年度	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一、项目预期收入	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58

年度	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
(一) 财政运营补贴收入				
(二) 项目自身经营收入	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58
(三) 其他收入				
二、项目资金来源				
(一) 财政安排资金				
(二) 地方政府专项债券				
其中：用于资本金				
(三) 项目单位市场化融资				
(四) 单位自筹资金				
三、项目建设支出				
其中：财务费用-专项债券付息	60.00	60.00	60.00	60.00
财务费用-市场化融资付息				
四、项目运营支出	773.21	699.60	727.30	756.39
五、专项债券还本				
六、市场化融资还本				
七、项目收益	503.37	476.98	449.28	420.19

(续表)

年度	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
一、项目预期收入	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58
(一) 财政运营补贴收入					
(二) 项目自身经营收入	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58
(三) 其他收入					
二、项目资金来源					
(一) 财政安排资金					
(二) 地方政府专					

年度	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
项债券					
其中：用于资本金					
（三）项目单位市场化融资					
（四）单位自筹资金					
三、项目建设支出					
其中：财务费用-专项债券付息	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
财务费用-市场化融资付息					
四、项目运营支出	786.93	819.00	852.67	888.02	985.15
五、专项债券还本					
六、市场化融资还本					
七、项目收益	389.65	357.58	323.91	288.56	251.43

（续表）

年度	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	合计
一、项目预期收入	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58		22,826.72
（一）财政运营补贴收入						
（二）项目自身经营收入						
（三）其他收入						
二、项目资金来源						
（一）财政安排资金						
（二）地方政府专项债券						1,500.00
其中：用于资本金						
（三）项目单位市场化融资						
（四）单位自筹资金						52,711.39

年度	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	合计
三、项目建设支出						54,181.39
其中：财务费用-专项债券付息	60.00	60.00	60.00	60.00	30.00	1,200.00
财务费用-市场化融资付息						
四、项目运营支出	964.13	1,005.06	1,048.03	1,093.16		15,121.60
五、专项债券还本					1,500.00	1,500.00
六、市场化融资还本						
七、项目收益	212.45	171.52	128.55	83.42		7,705.12

（四）其他需要说明的事项

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。

（五）小结

项目借款期内本息偿还共需 2,700.00 万元，可供还本付息资金总额为 7,705.12 万元（营业收入、销售收入扣除流转税及附加以及经营成本）本息覆盖率 2.85 倍，足以覆盖融资还本付息资金。

表 4：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		30.00	30.00	286.45
第 2 年		60.00	60.00	491.14
第 3 年		60.00	60.00	617.59
第 4 年		60.00	60.00	596.92
第 5 年		60.00	60.00	575.22
第 6 年		60.00	60.00	552.42
第 7 年		60.00	60.00	528.49

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 8 年		60.00	60.00	503.37
第 9 年		60.00	60.00	476.98
第 10 年		60.00	60.00	449.28
第 11 年		60.00	60.00	420.19
第 12 年		60.00	60.00	389.65
第 13 年		60.00	60.00	357.58
第 14 年		60.00	60.00	323.91
第 15 年		60.00	60.00	288.56
第 16 年		60.00	60.00	251.43
第 17 年		60.00	60.00	212.45
第 18 年		60.00	60.00	171.52
第 19 年		60.00	60.00	128.55
第 20 年		60.00	60.00	83.42
第 21 年	1,500.00	30.00	1,530.00	
合计	1,500.00	1,200.00	2,700.00	7,705.12
利息备付率				6.42
偿债备付率				2.85

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

1. 兰山区住房和城乡建设局保证严格按照《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。

2. 专项债券申请成功后，由兰山区财政局对其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。

3. 项目资金管理方案

本项目实施单位成立项目管理小组负责本项目的管理，专人负责资金使用，合理安排资金，重大事项必须通过管理小组会议决定；制定专项债券资金使用办法，专款专用；引入第三方审计监督资金使用。详述如下：

（1）成立专项工作组，加强对该项目的领导和管理，重大事件必须通过工作组会议决定；

（2）制定专项债券资金使用办法，加强专项债券资金使用管理，专款专用。

（3）建立项目全周期偿债计划、分年度偿债计划。

（4）制定应急预案，完善月报制度，及时评价债务风险，落实责任主体。

（5）加强监督。由财政、审计部门定期或不定期对本项目进行评价和考核，必要时引进第三方机构，在项目实施过程中提供专业服务。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1. 工期风险：工期延误造成机械、人力资源投入增加，债券利息增加导致成本增加。

2. 质量风险：质量问题造成的返工、工期延误影响成本。

3. 安全风险：发生安全事故造成成本增加，且安全事故会造成工期延误，从而导致成本增加。

4. 环境破坏、环境保护风险。

5. 财政和经济风险:通货膨胀、汇率的变动、税费的变化、材料价格变化。

6. 材料风险:新材料、新工艺的引进,消耗定额变化,材料价格变化等。

7. 资金风险:资金筹措方式不合理、资金不到位、资金短缺。

8. 自然灾害风险:洪水、地震、火灾、台风、塌方、雷电等自然灾害或恶劣天气。

9. 人员及工资风险:技术人员、管理人员、一般工人的素质及工资的变化。

10. 设备风险:施工设备选型不当,出现故障,安装失误。

(二) 与项目收益相关的风险

1. 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,如果项目建成后相关数量和质量距离预期差距过大,将会对项目的收益带来一定风险。

2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理,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

兰山区 2021 年当年开工老旧小区改造项目,实施单位为兰山区住房和城乡建设局,本次拟申请专项债券 1,500 万元用于兰山区 2021 年当年开工老旧小区改造项目建设,年限为 20 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

随着临沂市兰山区经济快速发展和人民生活水平的逐步提高，人民群众对居住环境和居住质量的要求也越来越高。本项目为老旧小区改造工程，是按照各级政府的“统一规划设计、统一招标管理、统一质监监理、统一验收交付的方式，优化项目组织，降低管理成本，加快行政审批，保证工程质量，方便群众生活”的原则制定的。项目的建设可使居住区居民的生活质量和环境得到改善。

2. 项目实施的公益性

本项目为老旧小区改造配套基础设施建设，属于城市基础设施建设。根据国家产业政策，工程效益是充分发挥社会效益以服务社会为主要目的。本项目实施后，可提高兰山区县城基础设施配套水平，改善居住环境，保证居民的正常生活秩序，不但有利于社会稳定，而且也美化了城市环境，同时为本地区经济的繁荣与发展提供基本的保障。

3. 项目实施的收益性

本项目实施后，项目的收益来源主要为停车费、电桩费、广告费等通过对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还本付息资金总额为 7,705.12 万元，融资本息合计为 2,700.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.85 倍，足以覆盖融资还本付息资金。

4. 项目建设投资合规性

老旧小区改造项目的建设改造之后居民居住环境有明显提升，延缓更多人群的换房需求，对防止二手房市场炒作将起到一定作用，体现了稳房价、稳预期的导向。

同时项目绿化美化老旧小区环境，对有利于市容市貌的整体提升，切实解决好日照发展不平衡不充分问题，加快建设美丽富饶、生态宜居、充满活力的现代化城市有重要意义。

（2）符合国家产业政策

本项目为供热管网建设项目，属于城市基础设施建设类项目，根据《产业结构调整指导目录》（2019 年本），本项目满足第一类“鼓励类”第二十二条“城镇基础设施”中的要求。因此，本项目是国家鼓励类建设项目，项目的建设符合国家产业政策要求。

（3）符合专项债券支持方向

财政部办公厅、国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知（财办预〔2021〕209号）中支持的10个领域中“保障性安居工程”的范围。

5. 项目成熟度

本项目取得当地政府大力支持，在土地、资金和政策上给予优惠政策；通过调查研究，项目建设也取得了当地企业和居民的广大支持和拥护，有利于满足当地供热需求。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目通过专项债券形式筹资 1,500 万元，剩余资金自筹解决。项目实施单位已会同财政等部门解决资金问题。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目收入成本收益数据及项目单位提供的资料进行预测，本项目收入、成本、收益预测数据较为合理。

8. 债券资金需求合理性

项目建设单位根据国家政策要求及项目实际情况，确定申请专项债券资金占项目总投资不高于 50.00%，本比例符合相关政策和实际情况要求，较为合理。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据财务计划现金流量表，项目经营期内现金流量及累计盈余资金充裕，运营期净现金流量达到 7,705.12 万元，且各年均为正值，项目资金覆盖倍数为 1.85 倍，具备较强的偿债能力。

说明项目实现自身资金平衡的可能性较大，具有较强的生存能力。

10. 绩效目标合理性

兰山区 2021 年当年开工老旧小区改造项目设置年度和长期绩效目标，科学规划、设置合理，便于精准实施，可以有效利用项目资金。

11. 无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

（三）评估结论

兰山区 2021 年当年开工老旧小区改造项目收入主要是污水处理收入，建设资金包含项目资本金及债券融资。通过对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 7,705.12 万元，融资本息合计为 2,700.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.85 倍，符合专项债发行要求；项目可以以较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，为兰山区发展打下良好的基础，项目建成后能促进当地的经济发展，同时将经济发展对环境的影响降至最低的水平。

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。