

2022 年山东省东营市

河口区老旧小区改造提升工程

专项债券项目实施方案

东营市河口区物业和市政公用事业投资发展有限公司

2021 年 11 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

河口区老旧小区改造提升工程

（二）项目单位

东营市河口区物业和市政公用事业投资发展有限公司，2017 年 11 月 03 日成立，经营范围包括接收驻河口区胜利油田分离移交的供气、供暖、物业相关设施及资产，自行或委托专业经营单位管养运营：区政府授权范围内市政公用事业国有资产的运营管理；从事市政公用事业设施项目的投资、融资、建设；从事供气、供热、物业，以及道路、桥梁、绿化、环卫各类市政公用事业设施运营管养或委托有资质的专业公司进行以上公用事业设施的运营管养；依规承办区政府安排的重大基础设施、重点工程项目；汽车租赁，房地产租赁经营，普通货物道路运输，房地产开发经营，热力生产和供应，物业管理，城市公园管理。

（三）项目规划审批

东营市河口区行政审批局批准了山东省建设项目备案证明（2020-370503-47-03-141794）。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目总建筑面积 86655.00m²，共 838 户，改造楼栋数 38 栋。进行老旧小区外立面改造、外墙保温、道路、屋面防水、公共楼梯间门窗更换、楼宇门更换、雨污排及水电气暖等配套设施改造施工，以及楼梯间粉刷、绿化、娱乐健身设施、广场等人居环境提升类工程施工；小区各区域配套设施。

（五）项目建设期限

项目建设期 20 个月，预计工期为 2021 年 04 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）《全国市政工程投资估算指标》(HG247-103-96)；

（2）市政工程，定额标准以《山东省市政工程消耗量定额》为计算依据，并根据山东省东营市的人工、材料及机械价格水平进行调整，施工取费执行东营市的有关取费标准；

（3）山东省建设厅鲁建标字[2006]第 2 号《关于印发〈山东省建筑安装市政工程费用项目组成及计算规则〉的通知》；

（4）其它费用，按东营市的相关取费标准估算；

（5）山东省东营市材料预算定额价目表；

（6）项目承办单位提供的有关资料；

（7）同类工程投资情况。

2.估算总额

本项目估算总投资 4000.00 万元，工程费用 3272.92 万元，工程建设其他费用 293.69 万元，预备费 245.33 万元，铺底流动资金 117.66 万元，建设期利息 70.40 万元。

（二）资金筹措方案

1.资金筹措原则

本项目总投资 4000.00 万元，其中 2000.00 万元由东营市河口区

财政承担，2000.00 万元申请地方政府专项债券资金解决。自有资金占总投资的比例为 50.00%，所占比例符合要求。

2. 资金来源

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	4,000.00	100%	
一、资本金	2,000.00	50.00%	
自有资金	2,000.00		
二、债务资金	2,000.00	50%	
专项债券	2,000.00		
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

本项目预期收入主要来源于停车场收入、物业费收入、广告费收入及配套费收入。项目年均营业收入约为 1068.15 万元，运营期各年收入预测如下：

表 2：营业收入估算表（单位：万元）

序号	收入类型	单价	数量	年收入（万元）	备注
1	停车场收入			623.52	
1.1	公共停车场	1.50 元/小时	共 120 个车位， 白天 8 小时 80% 停车量计算，剩余	105.12	

			16 小时 60%停车 量计算		
1.2	小区停车位	300.00 元/个/月	1440 个	518.40	
2	物业费	1.4 元/m²/月	86655.00m²	145.58	
3	广告费			273.00	
3.1	小型广告牌及灯 牌	1000.00 元/个/年	480 个	48.00	
3.2	大型广告牌	15.00 万元/个/年	15 个	225.00	
4	配套费			26.05	
	供水配套费	12m³/月/户 4.10 元/m³	868 户	20.50	供水费用中抽 取 40%
	供气配套费	25m³/月/户 0.71 元/m³	868 户	5.55	供气费用中抽 取 30%
总计				1068.15	

表 3：运营收入估算表（单位：万元）

年份	收入
2023 年	1,068.15
2024 年	1,068.15
2025 年	1,068.15
2026 年	1,068.15
2027 年	1,068.15
2028 年	1,068.15
2029 年	1,068.15
2030 年	1,068.15
合计	8,545.20

收入预测方法说明：按照河口区现行市场价格计算。

1、停车场收入：

根据《东营市城市公共停车场暂时管理办法》，“第八条 按照谁投资、谁受益的原则，鼓励单位和个人开发建设公共停车场或者开办临时公共停车场。鼓励建设立体式公共停车场和利用地下空间建设公共停车场。利用地下空间建设公共停车场应当兼顾防灾减灾、人民防空和通信需要”，该项目广场等公共停车场可收取停车费。

健身广场建设完成后预计建成广场公共地上停车位 120 个，停车数量按照白天 8 小时 80%停车量计算，剩余 16 小时 60%停车量计算，根据《政府制定价格行为规则》（国家发改委令 2017 年第 7 号）、《山东省定价目录》（鲁价综发〔2018〕54 号）等，停车费按平均 1.5 元/小时计算，年收取公共停车费 105.12 万元。

根据调研周边同类型住宅小区停车位月租收费情况，考虑小区自身情况，停车位出租单价按照 300.00 元/个/月，按照老旧小区停车位紧张的特殊性，小区停车位建成后即可全部出租。小区停车位按照每个小区 60 个计算，共有 1440 个停车位，年收取小区停车位租赁费 518.40 万元。

本项目共计收取停车费用 623.52 万元

2、物业费收入

物业费用东营市物业服务收费管理实施细则及东营市市场价格，物业费用按照 1.4 元/m²/月计算，本项目建筑面积为 86655.00m²，每年收入物业费约 145.58 万元。

3、广告费收入

小区路灯及广场配套共计约 480 个小型广告牌及灯牌，小广告牌及灯牌租赁费按照 1000.00 元/个/年计算；广场可建设大型广告牌，

计划建设 15 个，每个广告牌按照 15.00 万元/个/年计算，每年广告费用约 273.00 万元。

4、配套费收入

本项目与供水公司与天然气公司签订初步协议，预计从供水费用中抽取 40%、供气费用中抽取 30%作为本项目的配套收入，按照河口区去年的数据测算每户每月用水约 12 立方米，用天然气约 25 立方米，本项目共计改造 838 户，用水费用按照市场价格 4.1 元/立方米计算，天然气价格为 0.71 元/立方米。则本项目配套费每年约 26.05 万元。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括工资及福利费用、其他费用等。年度运营支出预测如下：

表 4：运营支出估算表（单位：万元）

序号	项 目	合 计	计 算 期									
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	原料及辅助材料费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	外购燃料及动力费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	土地使用权费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	工资及福利费	1094.40	0.00	0.00	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80
5	其他费用	187.92	0.00	0.00	23.49	23.49	23.49	23.49	23.49	23.49	23.49	23.49
5.1	其他制造费用	118.02	0.00	0.00	14.75	14.75	14.75	14.75	14.75	14.75	14.75	14.75
5.2	其他管理费用	44.26	0.00	0.00	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53
5.3	其他营业费用	25.61	0.00	0.00	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20
6	经营成本	1282.32	0.00	0.00	160.29	160.29	160.29	160.29	160.29	160.29	160.29	160.29

成本预测方法说明：采用成本费用要素法分类测算，项目中各种原材料、辅助材料各项消耗价格均参考市场价格。

1、折旧费用

按直线折旧法计算，新增固定资产折旧年限建筑、设备按 20 年计算，残值率为 5%，年折旧额约 184.41 万。

2、工资及福利费用

本项目固定劳动定员 24 人，人员人均工资 5.00 万元/人(人 •年)，福利费按照工资的 14% 计算。则本项目每年的工资及福利费用为 136.80 万元。

3、其它费用

(1) 其他制造费用按折旧费用的 8% 计算。

(2) 其他管理费用按折旧费用的 3% 计算。

(3) 其他营业费用按年营业收入的 0.3% 计算。

4、税金及附加

销售税金中包括增值税、城乡维护建设税及教育费附加。该项目增值税税率为 13%，城市维护建设税税率为 7%，水利建设基金免征，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%。本项目达产年新增增值税 138.86 万元，税金及附加为 16.66 万元。

5、利润

本项目达产年税前利润为 633.19 万元，项目所得税按 25% 计算为 158.30 万元，税后利润为 474.89 万元。

6、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 5：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	停车场收入、广告费收入、物业费收入等
城市维护建设税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育费附加	2%	
水利基金	0	
企业所得税	25%	

7.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 2,000.00 万元，其中 2021 年发行 1000.00 万元，年利率 3.36%，期限 10 年，2022 年拟发行地方政府专项债券 1000.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 10 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。

本项目还本付息预测如下：

表 6：专项债券还本付息测算表（金额单位：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
2021 年		1,000.00		1,000.00	3.36%	16.80	16.80
2022 年	1,000.00	1,000.00		2,000.00	4.00%	53.60	53.60
2023 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	73.60	73.60
2024 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	73.60	73.60
2025 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	73.60	73.60
2026 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	73.60	73.60
2027 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	73.60	73.60
2028 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	73.60	73.60
2029 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	73.60	73.60
2030 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	73.60	73.60
2031 年	2,000.00		1,000.00	1,000.00	4.00%	56.80	1,056.80
2032 年	1,000.00		1,000.00	0.00		20.00	1,020.00
合计		2,000.00	2,000.00			736.00	2,736.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

序号	项 目	合 计	计 算 期									
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	营业收入	8545.20	0.00	0.00	1068.15	1068.15	1068.15	1068.15	1068.15	1068.15	1068.15	1068.15
2	营业税金及附加	133.31	0.00	0.00	16.66	16.66	16.66	16.66	16.66	16.66	16.66	16.66
3	总成本费用	3346.41	0.00	0.00	418.30	418.30	418.30	418.30	418.30	418.30	418.30	418.30
4	利润总额	5065.49	0.00	0.00	633.19	633.19	633.19	633.19	633.19	633.19	633.19	633.19
5	所得税	1266.37	0.00	0.00	158.30	158.30	158.30	158.30	158.30	158.30	158.30	158.30
6	净利润	3799.12	0.00	0.00	474.89	474.89	474.89	474.89	474.89	474.89	474.89	474.89
7	未分配利润	3799.12	0.00	0.00	474.89	474.89	474.89	474.89	474.89	474.89	474.89	474.89
8	累计未分配利润	17096.02	0.00	0.00	474.89	949.78	1424.67	1899.56	2374.45	2849.34	3324.23	3799.12
9	息税前利润	5065.49	0.00	0.00	633.19	633.19	633.19	633.19	633.19	633.19	633.19	633.19
10	息税折旧摊销前利润	6540.78	0.00	0.00	817.60	817.60	817.60	817.60	817.60	817.60	817.60	817.60

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年份	2021 年	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流										
1.经营活动产生的现金流	-	-	1,068.15	1,068.15	1,068.15	1,068.15	1,068.15	1,068.15	1,068.15	1,068.15
2.经营活动支付的现金流	-	-	160.29	160.29	160.29	160.29	160.29	160.29	160.29	160.29
3.经营活动支付的各项税金		-	313.82	313.82	313.82	313.82	313.82	313.82	313.82	313.82
4.经营活动产生的现金流小计	-	-	594.04	594.04	594.04	594.04	594.04	594.04	594.04	594.04
二、投资活动产生的现金流量										
1.支付项目建设资金	2,000.00	2,000.00								
2.支付的铺底资金										
3.投资活动产生的现金流小计	-2,000.00	-2,000.00					-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流										
1.项目资本金	1,016.80	1,053.60								
2.债券筹资款	1,000.00	1,000.00								
3.偿还债券本金										2,000.00
4.支付债券利息	16.80	53.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60	73.60
5.筹资活动产生的现金流合计	2,000.00	2,000.00	-73.60	-73.60	-73.60	-73.60	-73.60	-73.60	-73.60	-2,073.60
四、现金流总计										
1.期初现金		-	-	520.44	1,040.88	1,561.32	2,081.76	2,602.21	3,122.65	3,643.09
2.期内现金变动	-	-	520.44	520.44	520.44	520.44	520.44	520.44	520.44	-1,479.56
3.期末现金	-	-	520.44	1,040.88	1,561.32	2,081.76	2,602.21	3,122.65	3,643.09	2,163.53

（五）其他需要说明的事项

1.假设本次专项债券于 2022 年 1 月发行成功，期限 10 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

本项目收入主要是停车场收入、物业费收入、广告费收入及配套费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。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 4752.33 万元，融资本息合计为 2736.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.74 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表-河口区老旧小区改造提升工程

（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	2,000.00	736.00	2,736.00	4,752.33
银行借款				
融资合计	2,000.00	736.00	2,736.00	4,752.33
覆盖倍数	1.74			

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

本项目需对市场加强监测和对不确定因素进行分析论证，针对市场风险的特点，制定相关风险规避措施，进一步提高项目市场抗风险能力。项目建设需对工程地质条件、水文条件和工程设计方案进行详细勘测和分析论证，技术风险主要来自技术不先进、技术采用不合理引起的工程问题造成的损失，应制定相关风险规避措施，进一步提高项目技术抗风险能力。

（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。项目建设需对工程地质条件、水文条件和工程设计方案进行详细勘测和分析论证，需重点对工程量增加、投资额增加、建设工期延长等可能问题进行分析论证，并要考虑到区域总体布局和分期建设的规划，做好与后续项目的衔接工作。

2、运营成本增加风险

本项目需对市场加强监测和对不确定因素进行分析论证，针对市场风险的特点，制定相关风险规避措施，进一步提高项目市场抗

风险能力。

项目建设需对工程地质条件、水文条件和工程设计方案进行详细勘测和分析论证，需重点对工程量增加、投资额增加、建设工期延长等可能问题进行分析论证，并要考虑到区域总体布局和分期建设的规划，做好与后续项目的衔接工作。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

项目主管部门为东营市河口区住房和城乡建设局，实施单位为东营市河口区物业和市政公用事业投资发展有限公司，本次拟申请专项债券 2,000.00 万元用于河口区老旧小区改造提升工程建设，年限为 10 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

国务院办公厅日前印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，要求按照党中央、国务院决策部署，全面推进城镇老旧小区改造工作，满足人民群众美好生活需要，推动惠民生扩内需，推进城市更新和开发建设方式转型，促进经济高质量发展。《意见》强调，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，大力改造提升城镇老旧小区，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。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年底前建成需改造城镇老旧小区改造任务，因此，本项目的建设是必要的。

2、项目实施的公益性

实施老旧小区改造是山东省省委、省政府的重要部署，是一项民心工程、德政工程，是惠及千家万户、造福子孙后代的一件大事。实施这一工程，不仅可以改善老百姓特别是弱势群体的居住条件，对投资拉动、促进房地产发展、改善城市形象、加快城市化进程也具有积极作用。

（一）加快老旧小区改造，是改善民生的最大工程

居住是群众生活的基本需要，是民生工作的首要问题。生活在老旧小区的群众，缺少必要的生活设施。认真抓好老旧小区改造，尽快解决这些群众的住房配套设施问题，切实改善居民的居住条件和环境，是改善民生的最大工程。

（二）加快老旧小区改造，是深化土地节约集约利用、提高土地利用效益的需要

进行土地资源节约集约利用，是缓解土地供需矛盾、促进人地和谐、保障城市经济社会可持续发展的重大战略举措，也是关系民族生存根基和国家长远利益的大计，是全面贯彻落实科学发展观的具体要求，是我国必须长期坚持的一条根本方针。

（三）加快老旧小区改造，是社会经济发展的需要

随着社会经济的快速发展，河口区老旧居民小区在基础设施条件、房屋结构以及土地综合利用方面存在较大的不足，基础设施配套条件不完善成了房屋使用的最大局限，不符合现阶段当地社会经

济快速发展对城市住房条件的要求，也不能满足居民对居住条件的要求，因此项目的建设符合当地社会经济发展的要求。

总之，本项目的建设是惠及广大群众的最大民心工程，是贯彻落实党的十八大精神的实际行动，是坚持以人为本的具体体现，对于加快城建事业发展、提高城市品位、建设和谐社会具有十分重要的意义

3、项目实施的收益性

（一）经济效益

项目建成后，正常年实现年均经营收入1068.15万元，利润总额633.19万元。财务分析表明，内部收益率为13.10%，静态投资回收期为6.49年。总投资收益率、财务评价指标较好，敏感性分析结果表明，该项目能够适应市场变化，具有较强的抗风险能力，该项目经济收益良好。

（二）社会效益

加快推进城镇老旧小区改造，是扩大内需、建立内循环的重要举措，也是落实中央提出的“六稳六保”重大举措。城镇老旧小区改造是对仍然居住在水电气供应管道老旧、缺电梯、公共服务缺位的老旧小区进行全面改造，变成水电气供应管道通畅、老人和残疾人适老适残改造到位、出行方便、公共服务设施完善、服务到位的新型社区，提高居民居住质量，属于改善民生范畴。同时也是当前“稳投资”的重要内容。而老旧小区改造建设过程，就是扩大建筑维修就业的过程，是当前扩大城乡就业的重要渠道。老旧小区一旦完工，社区服务水平大大提高，需要大批从事社区服务的人员加入，扩大社区就业成为当前和今后“稳就业”不可或缺的途径。

4、项目投资合规性

本项目不属于国家发改委《产业结构调整指导目录（2019年版）》中淘汰类、限制类项目，属于允许类建设项目，该项目的建设符合国家产业政策，同时符合发展规划要求。

国务院下发《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）提出，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。此项目的建设必将加快城建事业发展、提高城市品位、建设和谐社会。

5、项目成熟度

随着东营市河口区的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。本项目为河口区老旧小区改造提升工程，项目的建设可使项目片区居民的生活质量和环境得到改善。

该项目建设符合东营市河口区城市总体规划的要求，项目建设场址具有良好的交通区位优势，外部供水、供电、供燃气、供热等基础设施条件良好，为项目建设提供了有利的建设条件。项目的建设规模、建设方案、环境保护、消防安全、实施进度安排、项目组织与管理、投资估算和资金筹措方案是可行的。项目具有良好的社会效益，对当地居民的居住环境和居住质量的提高具有积极的重要作用，对促进东营市河口区的城市化进程和现代化建设，提升区域的形象有着重要影响。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资4000.00万元，其中2000.00万元由东营市河口区财政承担，2000.00万元申请地方政府专项债券资金解决。自有资金占总投资的比例为50.00%，所占比例符合要求。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目财务分析是依据国家发展改革委及建设部2006年颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），并结合本工程特点编制分析。

项目计算期按照10年计算，其中建设期2年（2021-2022年），运营期8年（2023-2030年），本项目建设完成后的主要收入分为四部分。

1、停车场收入：

根据《东营市城市公共停车场暂时管理办法》，“第八条 按照谁投资、谁受益的原则，鼓励单位和个人开发建设公共停车场或者开办临时公共停车场。鼓励建设立体式公共停车场和利用地下空间建设公共停车场。利用地下空间建设公共停车场应当兼顾防灾减灾、人民防空和通信需要”，该项目广场等公共停车场可收取停车费。

健身广场建设完成后预计建成广场公共地上停车位120个，停车数量按照白天8小时80%停车量计算，剩余16小时60%停车量计算，根据《政府制定价格行为规则》（国家发改委令2017年第7号）、《山东省定价目录》（鲁价综发〔2018〕54号）等，停车费按平均1.5元/小时计算，年收取公共停车费105.12万元。

根据调研周边同类型住宅小区停车位月租收费情况，考虑小区自身情况，停车位出租单价按照300.00元/个/月，按照老旧小区停车位紧张的特殊性，小区停车位建成后即可全部出租。小区停车位按照每

个小区60个计算，共有1440个停车位，年收取小区停车位租赁费518.40万元。

本项目共计收取停车费用623.52万元

2、物业费收入

物业费用东营市物业服务收费管理实施细则及东营市市场价格，物业费用按照1.4元/m²/月计算，本项目建筑面积为86655.00m²，每年收入物业费约145.58万元。

3、广告费收入

小区路灯及广场配套共计约480个小型广告牌及灯牌，小广告牌及灯牌租赁费按照1000.00元/个/年计算；广场可建设大型广告牌，计划建设15个，每个广告牌按照15.00万元/个/年计算，每年广告费用约273.00万元。

4、配套费收入

本项目与供水公司与天然气公司签订初步协议，预计从供水费用中抽取40%、供气费用中抽取30%作为本项目的配套收入，按照河口区去年的数据测算每户每月用水约12立方米，用天然气约25立方米，本项目共计改造838户，用水费用按照市场价格4.1元/立方米计算，天然气价格为0.71元/立方米。则本项目配套费每年约26.05万元。

此项目正常年利润总额为633.19万元，所得税按照25%计算，正常年净利润为474.89万元。项目所得税后全部投资内部收益率为8.29%，静态投资回收期为7.46年，财务净现值为383.73万元（基准收益率为ic=6%）。当生产能力或营业收入达到正常规模的10.41%时，项目可保本。

8、债券资金需求合理性

根据《山东省发改委和财政厅关于进一步做好2021年地方政府债券项目储备申报工作的通知》和专项债券项目申报工作指南（2019）等文件要求，本项目具备申报和发行条件。

一是从专项债安排使用领域看本项目属于保障性安居工程领域中的城镇老旧小区改造项目。

二是本项目属于政府主导早晚要干的项目，而且能够尽快形成工作量和有效投资；是具备较高收益的公益性基础设施项目；前期手续完备，能够尽快开工建设。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本次专项债券期限 10 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。本项目预期收入主要来源于停车场收入、物业费收入、广告费收入及配套费收入。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对河口区老旧小区改造提升工程项目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 4752.33 万元，融资本息合计为 2736.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.74 倍。本项目具有较强的偿债能力。

10、绩效目标合理性

目前项目建设需求迫切，项目建成后，社会效益和经济效益明显。

本项目建设将加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善人居环境，是进一步加快改善民生的重大举措。也是完善城市基础设施配套，盘活土地资源，实现土地集约利用，改善城市环境，提高城市竞争力，推进城市协调、健康发展的需要。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（三）评估结论

河口区老旧小区改造提升工程收益 4752.33 万元,项目债券本息合计 2736.00 万元,本息覆盖倍数为 1.74,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,大大改善项目区环境和社会生活条件,促进当地经济社会的发展,为当地提供良好的就业和生活条件,当地居民的项目实施的后都是受益者。项目的实施能够加强和完善城市建设,提升城市品位,当地各类组织可以从本项目的建设受益。此外为本项目提供基础设施服务的组织也将从本项目的建设受益。

该项目选题正确,建设目标明确;符合当前与今后的一个时期的市场需求,具有较广阔的发展前景;资金安排合理得当,有较好的社会效益、环境效益和经济效益。项目投入运营后,市政配套项目等工程均有助于生态保护和环境优化。对于改善周边环境,保持水土,优化资源配置有着积极的作用,可带动当地经济发展,提高了政府的财政收入,经济效益显著。