

2022 年山东省济南市天桥区
黄屯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

黄屯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 26 日，为有限责任公司（国有独资），法人是李敏杰。公司经营范围为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）更新开发；城市老旧小区更新；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

2021 年 7 月 21 日，济南市天桥区发展和改革局出具《关于黄屯小区城市更新建设工程项目核准的批复》（济天发改核准（2021）11 号）

（四）项目规模与主要建设内容

更新房屋外立面 224958 平方米、楼梯间内墙 120542 平方米，更新改造空调格栅 69271 平方米，屋面防水 43833 平方米，新增房屋外墙保温 54289 平方米，改扩建小区道路 30050 平方米，更新路延石 18100 米，线缆入地 10020 米，敷设雨水管 5510 米，更新污水

管 5510 米，更新公共活动广场 7360 平方米，改扩建非机动车车棚 570 平方米，绿化提升 1500 平方米，同步进行规范停车、完善治安防控设施、消防设施、环卫设施、公共照明设施、非机动车集中充电设施、宣传和信息发布设施、小区出入口等工程。

（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）类似工程建设经济指标；
- （7）重要材料费用按现行市场价格估算；
- （8）建设单位提供的其它资料。

2. 估算总额

黄屯小区城市更新建设工程项目，投资概(估)算总额 18,759.95 万元，其中工程费用 11,483.00 万元，工程建设其他费用 5,728.00 万元，预备费 1,262.00 万元，建设期利息 286.95 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：项目总投资额为 18,759.95 万元，其中项目资本金 5,904.95 万元，拟申请专项债资金 8000 万元，期限 20 年，假设利率为 4%，拟申请银行借款 4855 万元，期限 7 年，假设利率为 4.9%。

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		
黄屯小区城市更新建设工程项目	18,759.95	5,904.95			8,000.00	4,855.00
合 计	18,759.95	5,904.95			8,000.00	4,855.00

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停车位收入、充电桩收入、社区卫生费、物业收入、广告收入及自动售货机、自动饮水机、快递柜租赁费收入。收入预测如

下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	停车收入	充电桩收入	社区卫生费收入	物业费收入	广告收入	自动售货机、自动饮水机、快递柜租赁费收入	合计
2023 年	76.68	122.64	21.04	435.25	1,040.00	150.00	1,845.61
2024 年	76.68	122.64	21.04	435.25	1,040.00	150.00	1,845.61
2025 年	76.68	122.64	21.04	435.25	1,040.00	150.00	1,845.61
2026 年	84.35	134.90	23.14	457.01	1,144.00	150.00	1,993.40
2027 年	84.35	134.90	23.14	457.01	1,144.00	150.00	1,993.40
2028 年	84.35	134.90	23.14	457.01	1,144.00	150.00	1,993.40
2029 年	92.78	148.39	25.46	479.86	1,258.40	150.00	2,154.89
2030 年	92.78	148.39	25.46	479.86	1,258.40	150.00	2,154.89
2031 年	92.78	148.39	25.46	479.86	1,258.40	150.00	2,154.89
2032 年	102.06	163.23	28.00	503.86	1,384.24	150.00	2,331.39
2033 年	102.06	163.23	28.00	503.86	1,384.24	150.00	2,331.39
2034 年	102.06	163.23	28.00	503.86	1,384.24	150.00	2,331.39
2035 年	112.27	179.56	30.80	529.05	1,522.66	150.00	2,524.34
2036 年	112.27	179.56	30.80	529.05	1,522.66	150.00	2,524.34
2037 年	112.27	179.56	30.80	529.05	1,522.66	150.00	2,524.34
2038 年	123.49	197.51	33.88	555.50	1,674.93	150.00	2,735.32
2039 年	123.49	197.51	33.88	555.50	1,674.93	150.00	2,735.32
2040 年	123.49	197.51	33.88	555.50	1,674.93	150.00	2,735.32
2041 年	135.84	217.26	37.27	583.28	1,842.42	150.00	2,966.07
2042 年	67.92	108.63	18.64	291.64	921.21	75.00	1,483.04
合计	1,978.66	3,164.58	542.88	9,756.49	26,836.34	2,925.00	45,203.95

收入预测方法说明：

1、停车费

该项目可利用机动车停车位 213 个，参考小区周边物价，项目建成后停车收费标准按照 300 元/个•月，出租单价每三年上浮 10%。

2、充电桩收入

项目新增机动车充电桩 35 套，按每个直流桩利用次数为 6 次/天计算，充电服务费月为 0.8 元/度、充电量约 20 度/次，1 个直流桩的年充电服务费总计为 122.64 万元。每三年涨幅 10%。

3、社区卫生费

项目计划改造户数为 2922 户，按照济价费字（1997）103 号文

件和周边社区收费标准，该项目社区卫生费按 6 元/户•月执行。每三年涨幅 10%。

4、物业管理费

该项目计划改造建筑面积约 241805 平方米，计划改造户数为 2922 户。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，该项目物业费收费标准暂按 1.5 元/平方米/月，每三年涨幅 5%。

5、广告费用

项目改造小区位于老城区较繁华地段，计划在社区内设置 130 个广告牌，该地段广告牌租赁费价格约为 800-1000 元/平方米/月，广告牌大小约为 2*4 米，每个广告牌年租赁费用约为 8 万元，每三年涨幅 10%。

6、自动售货机、自动饮水机、快递柜租赁费

项目改造完成后计划在社区内设置 50 个自动售货机、自动饮水机、快递柜，自动售货设备由商家提供，按个收取租赁费，租赁费暂按 3 万/个•年。

(二) 运营成本预测

该项目总成本费用包括工资及福利费、燃料及动力费、修缮维护费、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	工资及福利费	外购燃料及动力费	修缮维护费	合计
2023 年	114.00	37.10	45.19	196.29
2024 年	114.00	37.10	45.19	196.29
2025 年	114.00	37.10	45.19	196.29
2026 年	119.70	37.10	45.19	201.99
2027 年	119.70	37.10	45.19	201.99
2028 年	119.70	37.10	45.19	201.99
2029 年	125.69	37.10	45.19	207.97
2030 年	125.69	37.10	45.19	207.97

2031 年	125.69	37.10	45.19	207.97
2032 年	131.97	37.10	45.19	214.26
2033 年	131.97	37.10	45.19	214.26
2034 年	131.97	37.10	45.19	214.26
2035 年	138.57	37.10	45.19	220.86
2036 年	138.57	37.10	45.19	220.86
2037 年	138.57	37.10	45.19	220.86
2038 年	145.50	37.10	45.19	227.79
2039 年	145.50	37.10	45.19	227.79
2040 年	145.50	37.10	45.19	227.79
2041 年	152.77	37.10	45.19	235.06
2042 年	76.39	18.55	22.59	117.53
合计	2,555.41	723.45	881.19	4,160.05

成本预测方法说明：

1、工资及福利费

项目建成后需要工作人员 20 名，参照天桥区生活水平并考虑到福利及各项附加因素，人均年工资按 50000 元/人年计，福利费按照工资薪金总额的 14% 计算，员工年工资及福利费用为 114 万元，工资按照每 3 年上浮 5% 进行计算。

2、外购燃料及动力费

主要为电费支出，项目年耗电量约 53 万 kWh，按照每度电 0.7 元计算。

3、修缮维护费

项目年修理费按固定资产折旧费的 5% 计取。

4、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%。

5、利息支出

本次拟发行地方政府专项债券 8,000.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。拟银行借款 4,855.00 万元，假设利率 4.90%，期限 7 年，每半年付息一次，

到期还本付息，该项目还本付息预测如下：

表 4：专项债券还本付息测算表

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	-	8,000.00		8,000.00	4.20%	168.00	168.00
2023 年	8,000.00	-		8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2024 年	8,000.00	-		8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2025 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2026 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2027 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2028 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2029 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2030 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2031 年	8,000.00		-	8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2032 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2033 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2034 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2035 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2036 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2037 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2038 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2039 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2040 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2041 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2042 年	8,000.00		8,000.00	-	4.20%	168.00	8,168.00
合计	-	8,000.00	8,000.00			6,720.00	14,720.00

表 5：银行借款还本付息测算表

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	-	4,855.00		4,855.00	4.90%	118.95	118.95
2023 年	4,855.00	-		4,855.00	4.90%	237.90	237.90
2024 年	4,855.00			4,855.00	4.90%	237.90	237.90
2025 年	4,855.00			4,855.00	4.90%	237.90	237.90

2026 年	4,855.00			4,855.00	4.90%	237.90	237.90
2027 年	4,855.00			4,855.00	4.90%	237.90	237.90
2028 年	4,855.00			4,855.00	4.90%	237.90	237.90
2029 年			4,855.00		4.90%	118.95	4,973.95
合计		4,855.00	-			1,665.27	6,520.27

(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

年度	合计	2022 年	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	42,301.25	-	1,726.86	1,726.86	1,726.86	1,865.25	1,865.25	1,865.25	2,016.45	2,016.45
营业成本	3,998.94	-	188.03	188.03	188.03	193.73	193.73	193.73	199.71	199.71
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
息税折旧及摊销前利润	38,302.31	-	1,538.83	1,538.83	1,538.83	1,671.52	1,671.52	1,671.52	1,816.74	1,816.74
二、折旧和摊销	-									
总折旧和摊销	17,841.84	584.98	877.47	877.47	877.47	877.47	877.47	877.47	877.47	877.47
息税前利润	20,460.47	-584.98	661.36	661.36	661.36	794.05	794.05	794.05	939.27	939.27
三、财务费用	-									
利息支出	8,385.27	286.95	573.90	573.90	573.90	573.90	573.90	573.90	454.95	336.00
总财务费用	8,385.27	286.95	573.90	573.90	573.90	573.90	573.90	573.90	454.95	336.00
税前利润	12,075.20	-871.93	87.47	87.47	87.47	220.16	220.16	220.16	484.33	603.27
四、所得税	-									
所得税费用	3,236.78	-	21.87	21.87	21.87	55.04	55.04	55.04	121.08	150.82
五、净利润	8,838.42	-871.93	65.60	65.60	65.60	165.12	165.12	165.12	363.24	452.45

(续)表6：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	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一、收入/成本/税金												
营业收入	2,016.45	2,181.70	2,181.70	2,181.70	2,362.35	2,362.35	2,362.35	2,559.86	2,559.86	2,559.86	2,775.89	1,387.94
营业成本	199.71	206.00	206.00	206.00	212.59	212.59	212.59	219.52	219.52	219.52	226.80	113.40
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
息税折旧及摊销前利润	1,816.74	1,975.71	1,975.71	1,975.71	2,149.76	2,149.76	2,149.76	2,340.34	2,340.34	2,340.34	2,549.09	1,274.54
二、折旧和摊销												
总折旧和摊销	877.47	877.47	877.47	877.47	877.47	877.47	877.47	877.47	877.47	877.47	877.47	584.98
息税前利润	939.27	1,098.24	1,098.24	1,098.24	1,272.29	1,272.29	1,272.29	1,462.87	1,462.87	1,462.87	1,671.62	689.57
三、财务费用												
利息支出	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	168.00
总财务费用	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	168.00
税前利润	603.27	762.24	762.24	762.24	936.29	936.29	936.29	1,126.87	1,126.87	1,126.87	1,335.62	521.57
四、所得税												
所得税费用	150.82	190.56	190.56	190.56	234.07	234.07	234.07	281.72	281.72	281.72	333.90	130.39
五、净利润	452.45	571.68	571.68	571.68	702.22	702.22	702.22	845.15	845.15	845.15	1,001.71	391.17

表 7：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	2031 年	
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入		1,845.61	1,845.61	1,845.61	1,993.40	1,993.40	1,993.40	2,154.89	2,154.89	2,154.89	
经营活动支出		196.29	196.29	196.29	201.99	201.99	201.99	207.97	207.97	207.97	
支付的各项税费		21.87	21.87	21.87	55.04	55.04	55.04	121.08	150.82	150.82	
经营活动产生的现金净额		1,627.45	1,627.45	1,627.45	1,736.37	1,736.37	1,736.37	1,825.84	1,796.10	1,796.10	
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	18,473.01										
流动资金											
投资活动产生的现金净额	-18,473.01										
三、融资活动产生的现金											
资本金	5,904.95										
专项债券	8,000.00										
银行借款	4,855.00										
偿还债券本金	-										
偿还银行借款本金	-	-	-	-				4,855.00			
支付债券利息	168.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	
支付银行借款利息	118.95	237.90	237.90	237.90	237.90	237.90	237.90	118.95	-	-	
融资活动产生的现金净额	18,473.01	-573.90	-573.90	-573.90	-573.90	-573.90	-5,428.90	-454.95	-336.00	-336.00	
四、期初现金	-	-	1,053.56	2,107.11	3,160.67	4,323.15	5,485.63	1,793.10	3,163.99	4,624.09	
期内现金变动		1,053.56	1,053.56	1,053.56	1,162.48	1,162.48	-3,692.52	1,370.89	1,460.10	1,460.10	
五、期末现金	-	1,053.56	2,107.11	3,160.67	4,323.15	5,485.63	1,793.10	3,163.99	4,624.09	6,084.19	

(续)表7: 项目资金测算平衡表

单位: 万元

年度	运营期											
	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	合计
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	2,331.39	2,331.39	2,331.39	2,524.34	2,524.34	2,524.34	2,735.32	2,735.32	2,735.32	2,966.07	1,483.04	45,203.95
经营活动支出	214.26	214.26	214.26	220.86	220.86	220.86	227.79	227.79	227.79	235.06	117.53	4,160.05
支付的各项税费	190.56	190.56	190.56	234.07	234.07	234.07	281.72	281.72	281.72	333.90	130.39	3,236.78
经营活动产生的现金净额	1,926.57	1,926.57	1,926.57	2,069.41	2,069.41	2,069.41	2,225.81	2,225.81	2,225.81	2,397.11	1,235.12	37,807.12
二、投资活动产生的现金												-
建设成本支出												16,099.16
流动资金												-
投资活动产生的现金净额												-16,099.16
三、融资活动产生的现金												-
资本金												3,531.10
专项债券												8,000.00
银行借款												4,855.00
偿还债券本金											8,000.00	8,000.00
偿还银行借款本金												4,855.00
支付债券利息	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	168.00	6,720.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,665.27
融资活动产生的现金净额	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-8,168.00	-2,480.32
四、期初现金	6,084.19	7,674.76	9,265.33	10,855.90	12,589.31	14,322.73	16,036.14	17,945.95	19,835.77	21,725.58	23,786.69	
期内现金变动	1,590.57	1,590.57	1,590.57	1,733.41	1,733.41	1,733.41	1,889.81	1,889.81	1,889.81	2,061.11	-6,932.88	
五、期末现金	7,674.76	9,265.33	10,855.90	12,589.31	14,322.73	16,056.14	17,945.95	19,835.77	21,725.58	23,786.69	16,853.80	16,853.80

（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 20 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

本项目预期收入主要来源于项目收益内容包括停车位收入、充电桩收入、社区卫生费、物业收入、广告收入及自动售货机、自动饮水机、快递柜租赁费收入，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 37,807.12 万元，还本付息总额为 21,240.27 万元，本息资金覆盖率可达到 1.78 倍。

表 9：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	8,000.00	6,720.00	14,720.00	37,807.12
银行借款	4,855.00	1,665.27	6,520.27	
融资合计	12,855.00	8,385.27	21,240.27	
覆盖倍数				1.78

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

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。

政策规划与审批风险：项目在经过大量前期工作基础上，向政府相关部门呈报了项目相关请示，严格根据相关政策规定办理前期手续。立项过程中的公众参与公众对工程项目的参与意识越来越强，因此在规划、环评审批过程中群众可能会提出不同的意见。如果项目前期宣传不到位影响群众知情权可能出现群众过于担心安全等问题，阻碍项目顺利进行。

噪音风险：施工过程中使用的推土机、搅拌机、运输车辆等机械设备产生的空气动力和机械噪声是主要的污染源，随着工程的竣工，这种影响将随之消失。

项目管理风险：项目在建设运营中可能出现管理不当问题。如果处理不当，可能导致不满情绪的扩大和传播，将引发社会稳定风险。

交通风险：项目施工期间，因运送材料，致使运送散状筑路材料的汽车在运输途中难免会出现泄漏或抛撒现象，使道路上扬尘增

加，造成环境空气质量下降。与此同时，随着交通流量的增加，会使交通噪声的污染加重。

安全卫生风险：项目在施工、运营过程中，加强污水、垃圾处理设施管理，保证项目区的安全卫生。项目运营后，在培训期间培训人员可能产生生活垃圾，造成安全卫生问题。

媒体舆情风险：随着新媒体（如微博、微信等）的普及，信息传播速度更快，范围更广。如果项目前期、施工以及运营期间出现事故或矛盾，利益相关者可能通过媒体表达诉求，对项目产生负面影响。

其他风险：城市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. 贷款政策风险

城市更新项目对资金需求较大，因此，对金融业有较高程度的依赖。由于金融企业进行业务调整从而改变对行业的贷款政策，将会极大地影响行业的发展。

2. 上游行业波动风险

老旧小区改造与国民经济众多行业相关，特别是对建筑、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

黄屯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 0.8 亿元用于黄屯小区城市更新建设工程项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

该项目不仅与当地政策导向高度相关，也与经济社会发展的需求紧密相关。政策方面，城市更新既是党中央的一项重要决策，也是济南市的一项重要工作。根据《济南“十四五”规划和 2035 年远景目标》提出全面提升城市品质，加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。同时，天桥区是济南市“中优”“北起”战略的桥头堡、主阵地。目前，天桥区已制定并下发了《关于加快推进天桥区城市更新工作的实施意见（试行）》，拟用 3 至 5 年时间，全面实施黄河南 72 平方公里区域的城市更新工作。经济社会需求方面，老旧小区道路、环卫消防、基础设施及配套均比较落后，会影响居民的生活质量，进行老旧小区改造不仅可以提高居民生活环境，也有利于城市可持续性发展。

2、项目实施的公益性

该项目是政府主导的城市更新项目，是以服务民生为重点，主要包含六方面内容：市政管网、道路微循环、建筑里面、公共活动空间、基础设施。该项目是以民生为出发点的惠民工程。

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：停车位收入、充电桩收入、社区服务收入、物业收入、广告收入及自动售水机收入，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目建设投资合规性

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

2021年7月21日，济南市天桥区发展和改革局出具《关于黄屯小区城市更新建设工程项目核准的批复》（济天发改核准（2021）11号）

6、项目资金来源和到位可行性

项目估算总投资 18,759.95 万元，其中资本金 5,904.95 万元，本期拟申请专项债券资金 8000 万元，银行借款 4855 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，主要偿债来源为停车位收入、充电桩收入、社区卫生费、物业收入、广告收入及自动售货机、自动饮水机、快递柜租赁费收入，可完整覆盖本期专项债项目申请资金。

10、绩效目标合理性

本项目预期收入主要来源于停车位收入、充电桩收入、社区卫生费、物业收入、广告收入及自动售货机、自动饮水机、快递柜租赁费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过相关营运成本、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 37,807.12 万元，还本付息总额为 21,240.27 万元，本息资金覆盖率可达到 1.78 倍。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（三）评估结论

黄屯小区城市更新建设工程项目综合年收益 37,807.12 万元，还本付息总额为 21,240.27 万元，本息资金覆盖率可达到 1.78 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推动天桥区旧城改造和城市化建设的进程，同时还可以成为保障和提升民生的有力举措，及提升了区域环境品质，也为打造城市更新样板提供了良好契机。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。