

德州市德城区 2022 年度
德城区老旧小区改造丰华片区
试点工程项目实施方案



德州市德城区重点建设投资有限公司

一、项目基本情况

（一）项目名称

2022 年度德城区老旧小区改造丰华片区试点工程

（二）项目单位

承办单位名称：德州市德城区重点建设投资有限公司

德州市德城区重点建设投资有限公司成立于 2012 年 10 月，注册资本 4.14 亿元，是德州市德城区政府所属国有企业，主要承担德城区开发建设任务，涉及房产开发和管理、工程建设、项目管理、资产运营、招标代理等业务板块。近年来，公司在区委、区政府的坚强领导下，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入践行新发展理念，紧紧围绕“整合国有资产、创新经营方式、拓宽融资渠道、参与城市建设、运作优质项目”总体思路，扎实苦干、开拓创新，实现又好又快发展。下一步，公司将紧紧围绕区委、区政府决策部署，聚焦城投地产、产业投资、金融投资三大业务板块，努力构建“3+N”高质量产业体，着力打造市场化、实体化、规范化、现代化国有企业。

（三）项目规划审批

德州智联工程咨询有限公司于 2021 年 10 月对该项目出具了《2022 年度德城区老旧小区改造丰华片区试点工程可行性研究报告》；

德州市德城区行政审批服务局于 2021 年 11 月 3 日对该项目出具了《关于 2022 年度德城区老旧小区改造丰华片区试点工程可行性研究报告批复的函》（德城审批复〔2021〕97 号）；2022 年 6 月 14 日德州市德城区行政审批服务局对该项目出具了《关于 2022 年度德

城区老旧小区改造丰华片区试点工程可行性研究报告批复变更的函》
(德城审批复〔2022〕23号)

(四) 项目规模与主要建设内容

本项目原建设内容为：对丰华小区、丰和苑、和平公寓3个老旧小区改造居民楼26幢，改造建筑面积约6万平方米，惠及居民949户，对3个老旧小区进行小区道路、排水、房屋修缮、绿化、供水、供电、供气、供热、照明等配套基础设施的改造提升。

变更后建设内容为：对丰华小区、丰和苑、和平公寓3个老旧小区改造居民楼26幢，改造建筑面积约6万平方米，惠及居民949户，对3个老旧小区进行小区排水、房屋修缮、供水、供电、供气、供热、照明、智能充电桩等配套基础设施及物业服务进行改造提升。

(五) 项目建设期限

本项目建设期12个月，预计工期为2022年1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) 国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》第三版；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国房地产管理法》；
- (4) 《民用建筑设计通则》；
- (5) 《建筑工程交通设计及停车场设置标准》；
- (6) 《城市居住区规划设计规范》(GB50180-2018)；
- (7) 《住宅设计规范》(GB50096-2011)；
- (8) 《城镇燃气设计规范》(GB50028-2006)；
- (9) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划

和 2035 年远景目标纲要》;

(10)《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》(国发〔2015〕37 号);

(11)《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);

(12) 全国城镇老旧小区改造工作推进电视电话会议(2020 年 7 月 23 日);

(13)《国家新型城镇化规划(2014—2020 年)》;

(14)《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》;

(15)《山东省人民政府办公厅关于印发山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案的通知》(鲁政办字〔2020〕28 号);

(16)《山东省人民政府办公厅关于印发山东省城市品质提升三年行动方案的通知鲁政办字》(〔2019〕146 号);

(17)《山东省人民政府关于印发落实“六稳”“六保”促进高质量发展政策清单(第四批)的通知》

(18)《关于建立全省老旧小区改造重点项目库的通知》(鲁建房函〔2019〕12 号)

(19)《德州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》;

(20)《德州市城市品质提升三年实施方案》;

(21)《德州市城市总体规划》(2011—2020);

(22)《德州市人民政府办公室关于印发德州市深入推进城镇老旧小区改造实施方案的通知》(德政办字〔2020〕35)号;

(23)《关于推进全省老旧小区整治改造和物业管理的意

见》;

(24) 德城区人民政府办公室关于印发《德城区老旧小区整治改造实施方(2019 年修订版)》(德城政办发〔2019〕7 号)的通知;

(25)《德州市人民政府关于印发德州市贯彻落实省政府“六稳”“六保” 三批政策清单实施方案的通知》(德政字〔2021〕33 号);

(26)《德州市中心城区“四改一拆”工作方案》;

(27) 现场调查、踏勘资料;

(28) 项目承办单位提供的其他资料。

(29) 项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目总估算投资 6000 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	6000	100%	
一、资本金	4000	66.67%	
自有资金	4000		
二、债务资金	2000	33.33%	
专项债券	2000		
银行借款	0		

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物业费收入、充电桩租赁收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下浮 3.00%进行项目净现金流入测算，项目运营收入具体如下：

金额单位：人民币万元

年份	物业费收入	充电桩收入	合计
2022	-		-
2023	97.78	430.17	527.95
2024	97.78	430.17	527.95
2025	97.78	430.17	527.95
2026	97.78	430.17	527.95
2027	97.78	430.17	527.95
2028	97.78	430.17	527.95
2029	97.78	430.17	527.95
2030	97.78	430.17	527.95
2031	97.78	430.17	527.95
2032	97.78	430.17	527.95
2033	97.78	430.17	527.95
2034	97.78	430.17	527.95
2035	97.78	430.17	527.95
2036	97.78	430.17	527.95
2037	97.78	430.17	527.95
2038	97.78	430.17	527.95
2039	97.78	430.17	527.95

2040	97.78	430.17	527.95
2041	97.78	430.17	527.95
2042	48.89	215.09	263.97
合计	1,906.63	8,388.33	10,294.96

收入预测方法说明：

(1) 物业收入

该项目服务范围内建筑面积 6 万平方米，物业费按 1.4 元/m²/月计取，物业费收入为 100.80 万元/年。

(2) 充电桩收入：该项目建设智能充电桩 45 个，项目区内充电桩基本电费 1.0 元/kWh，服务费上限为 0.8 元/kWh，本项目取 0.5 元/kWh，合计充电桩收费 1.5 元/kWh，全天运转，利用率按 50%考虑。

45 个×30kW×12h×1.5 元/kWh×365 天×0.5=443.48 万元

合计该项目年营业收入 544.28 万元/年。

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括外购燃料动力费、工资福利费、修理费、其他费用、固定资产折旧费、利息等。年度运营支出预测如下：

由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本上浮 3.00%进行项目净现金流出测算，本项目运营成本现金流出测算如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年份	燃料动力费	工资福利费	修理费	其他费用	合计
2022	-	-	-	-	-
2023	152.26	23.48	12.10	6.38	194.23
2024	152.26	23.48	12.10	6.38	194.23
2025	152.26	23.48	12.10	6.38	194.23
2026	152.26	23.48	12.10	6.38	194.23
2027	152.26	23.48	12.10	6.38	194.23
2028	152.26	23.95	12.10	6.38	194.70
2029	152.26	23.95	12.10	6.38	194.70

2030	152.26	23.95	12.10	6.38	194.70
2031	152.26	23.95	12.10	6.38	194.70
2032	152.26	23.95	12.10	6.38	194.70
2033	152.26	24.43	12.10	6.38	195.18
2034	152.26	24.43	12.10	6.38	195.18
2035	152.26	24.43	12.10	6.38	195.18
2036	152.26	24.43	12.10	6.38	195.18
2037	152.26	24.43	12.10	6.38	195.18
2038	152.26	24.92	12.10	6.38	195.66
2039	152.26	24.92	12.10	6.38	195.66
2040	152.26	24.92	12.10	6.38	195.66
2041	152.26	24.92	12.10	6.38	195.66
2042	76.13	12.46	6.05	3.19	97.83
合计	2,969.17	471.50	236.00	124.33	3,800.99

成本预测方法说明：

(1) 燃料动力费用

本项目运营过程中年消耗电量 295.65 万 kWh，年燃动力费 147.83 万元。

(2) 工资费用

本项目新增劳动人员 4 人，年工资 5 万元/年，按 14%计提福利费用，年工资及福利费用为 22.80 万元，按照每 5 年上涨 2%计算。

(3) 修理费

按固定资产原值的 0.2%估算，年修理费用约为 11.75 万元/年。

(4) 其他费用

其他费用包括运营费用和其他管理费用。运营费用包括办公费、印刷、会议、差旅费等费用，按照工资费用的 20%估算，经营期年均费用约 4.56 万元；其他管理费用按营业收入的 0.3%计提，年均费用为 1.63 万元；其他费用年均 6.19 万元。

(5) 折旧

固定资产按直线法计提折旧，本项目管道设备等按 25 年计提折

旧，残值率取 10%，年折旧费 230.11 万元。

（6）相关税费

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、财政部 税务总局 海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）规定，本项目物业费增值税按照 6% 计算，充电桩收入增值税税率按照 13% 计算，城建税 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%；根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，本项目运营收入企业所得税税率为 25%。

（7）利息支出

本项目申请债 2000 万元，利率为 4.2%。

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2022	-	2,000.00		2,000.00	42.00	42.00
2023	2,000.00	-		2,000.00	84.00	84.00
2024	2,000.00	-		2,000.00	84.00	84.00
2025	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
2026	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
2027	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
2028	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
2029	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
2030	2,000.00		-	2,000.00	84.00	84.00
2031	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
2032	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
2033	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
2034	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
2035	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
2036	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
2037	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
2038	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
2039	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
2040	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00

2041	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
2042	2,000.00		2,000.00	-	42.00	2,042.00
合计		2,000.00	2,000.00		1,680.00	3,680.00

(三) 项目运营损益表

表 7：项目运营损益表

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
营业收入	-	472.92	472.92	472.92	472.92	472.92
增值税	-	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38
税金及附加	-	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25
营业成本	42.00	488.69	488.69	488.69	488.69	488.69
利润总额	-42.00	-20.02	-20.02	-20.02	-20.02	-20.02
企业所得税	-	-	-	-	-	-
净利润	-42.00	-20.02	-20.02	-20.02	-20.02	-20.02

续表

年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
营业收入	472.92	472.92	472.92	472.92	472.92	472.92
增值税	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38
税金及附加	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25
营业成本	489.16	489.16	489.16	489.16	489.16	489.64
利润总额	-20.49	-20.49	-20.49	-20.49	-20.49	-20.96
企业所得税	-	-	-	-	-	-
净利润	-20.49	-20.49	-20.49	-20.49	-20.49	-20.96

续表

年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
营业收入	472.92	472.92	472.92	472.92	472.92	472.92
增值税	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38
税金及附加	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25
营业成本	489.64	489.64	489.64	489.64	490.13	490.13
利润总额	-20.96	-20.96	-20.96	-20.96	-21.45	-21.45
企业所得税	-	-	-	-	-	-
净利润	-20.96	-20.96	-20.96	-20.96	-21.45	-21.45

续表

年份	2040 年	2041 年	2042 年	合计
营业收入	472.92	472.92	236.46	9,222.01
增值税	35.38	35.38	17.69	689.91
税金及附加	4.25	4.25	2.12	82.79
营业成本	490.13	490.13	245.07	9,585.10
利润总额	-21.45	-21.45	-10.73	-445.87
企业所得税	-	-	-	-
净利润	-21.45	-21.45	-10.73	-445.87

(四) 项目资金测算平衡表

表 8：项目资金测算平衡表

年份	2022	2023	2024	2025	2026
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金流	-	527.95	527.95	527.95	527.95
2.经营活动支付的现金流	-	194.23	194.23	194.23	194.23
3.经营活动支付的各项税金	-	39.63	39.63	39.63	39.63
4.经营活动产生的现金流小计	-	294.09	294.09	294.09	294.09
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1.支付项目建设资金	5,916.00	-	-	-	-
2.支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3.投资活动产生的现金流小计	-5,916.00	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1.项目资本金	4,000.00	-	-	-	-
2.债券及银行借款筹资款	2,000.00	-	-	-	-
3.偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4.支付融资利息	42.00	84.00	84.00	84.00	84.00
5.筹资活动产生的现金流合计	5,958.00	-84.00	-84.00	-84.00	-84.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1.期初现金	-	42.00	252.09	462.19	672.28
2.期内现金变动	42.00	210.09	210.09	210.09	210.09
3.期末现金	42.00	252.09	462.19	672.28	882.38

(续表)

年份	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一、经营活动产生的现金流						
1.经营活动产生的现	527.95	527.95	527.95	527.95	527.95	527.95

金 流						
2.经营活动支付的现 金 流	194.23	194.70	194.70	194.70	194.70	194.70
3.经营活动支付的各 项税金	39.63	39.63	39.63	39.63	39.63	39.63
4.经营活动产生的现 金 流小计	294.09	293.62	293.62	293.62	293.62	293.62
二、投资活动产生的 现金流量	-	-	-	-	-	-
1.支付项目建设资金	-	-	-	-	-	-
2.支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-
3.投资活动产生的现 金 流小计	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的 现金流	-	-	-	-	-	-
1.项目资本金	-	-	-	-	-	-
2.债券及银行借款筹 资款	-	-	-	-	-	-
3.偿还债券及银行借 款本金	-	-	-	-	-	-
4.支付融资利息	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
5.筹资活动产生的现 金 流合计	-84.00	-84.00	-84.00	-84.00	-84.00	-84.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1.期初现金	882.38	1,092.47	1,302.09	1,511.72	1,721.34	1,930.97
2.期内现金变动	210.09	209.62	209.62	209.62	209.62	209.62
3.期末现金	1,092.47	1,302.09	1,511.72	1,721.34	1,930.97	2,140.59

(续表)

年 份	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一、经营活动产生的 现金流						
1.经营活动产生的现 金 流	527.95	527.95	527.95	527.95	527.95	527.95
2.经营活动支付的现 金 流	195.18	195.18	195.18	195.18	195.18	195.66
3.经营活动支付的各 项税金	39.63	39.63	39.63	39.63	39.63	39.63
4.经营活动产生的现 金 流小计	293.15	293.15	293.15	293.15	293.15	292.66
二、投资活动产生的 现金流量	-	-	-	-	-	-
1.支付项目建设资金	-	-	-	-	-	-

2.支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-
3.投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1.项目资本金	-	-	-	-	-	-
2.债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-	-
3.偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-
4.支付融资利息	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
5.筹资活动产生的现金流合计	-84.00	-84.00	-84.00	-84.00	-84.00	-84.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1.期初现金	2,140.59	2,349.74	2,558.88	2,768.03	2,977.17	3,186.32
2.期内现金变动	209.15	209.15	209.15	209.15	209.15	208.66
3.期末现金	2,349.74	2,558.88	2,768.03	2,977.17	3,186.32	3,394.97

(续表)

年份	2039	2040	2041	2042	合计
一、经营活动产生的现金流					-
1.经营活动产生的现金流	527.95	527.95	527.95	263.97	10,294.96
2.经营活动支付的现金流	195.66	195.66	195.66	97.83	3,800.99
3.经营活动支付的各项税金	39.63	39.63	39.63	19.81	772.70
4.经营活动产生的现金流小计	292.66	292.66	292.66	146.33	5,721.27
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1.支付项目建设资金	-	-	-	-	5,916.00
2.支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3.投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-5,916.00
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1.项目资本金	-	-	-	-	4,000.00
2.债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	2,000.00
3.偿还债券及银行借款本金	-	-	-	2,000.00	2,000.00

4.支付融资利息	84.00	84.00	84.00	42.00	1,680.00
5.筹资活动产生的现金流合计	-84.00	-84.00	-84.00	-2,042.00	2,320.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1.期初现金	3,394.97	3,603.63	3,812.29	4,020.94	-
2.期内现金变动	208.66	208.66	208.66	-1,895.67	2,125.27
3.期末现金	3,603.63	3,812.29	4,020.94	2,125.27	2,125.27

（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

本项目收入主要是物业费收入、充电桩收入，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，测算得出项目经营期可实现净现金流量 5,721.27 万元；本项目申请专项债券 2,000.00 万元，本项目本息和共计 3,680.00 万元，本息覆盖率 1.55，具有较强的还款能力。

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	2,000.00	1,680.00	3,680.00	
银行借款	0	0	0	
融资合计	2,000.00	1,680.00	3,680.00	5,721.27
覆盖倍数				1.55

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

1、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与现有资料不符, 发生重大变化, 导致工程量增加, 投资增加、工期延长。

2、政策风险

政策风险主要有国家对房地产行业的宏观调控政策, 收紧银根, 增加更多不利限制条件等使得项目原定目标难以实现甚至无法实现。

3、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电、道路交通等配套基础设施等主要外部协作配套条件发生重大变化, 给项目建设和运营带来困难。

4、社会风险

预测社会条件、社会环境发生变化, 给项目建设和运营带来的损失。

5、其他风险

项目到目前为止所未能预测到的风险因素。

六、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

2022 年度德城区老旧小区改造丰华片区试点工程项目, 项目主

管部门为德城区建设局，实施单位为德州市德城区重点建设投资有限公司，本次拟申请专项债券 0.1 亿元用于 2022 年度德城区老旧小区改造丰华片区试点工程项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

随着人民物质文化生活水平的提高，居民对社区的公共服务设施方面也提出更高的要求。原有的基础设施老化，不仅影响了社区服务功能的正常发挥，而且加大了社区服务管理的难度。通过对本项目的实施，可全面提高基础设施的建设水平，为社区可持续发展提供有力保障。

（1）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。

根据国务院汇总，2020 年各地改造城镇老旧小区 3.9 万个，按平均每个小区改造资金投入 2500 万元计算，就能实现投资近 1 万亿元。据城乡住房建设部估计，全国城镇老旧小区改造总投资将超过 5 万亿元。而改造投资具有投资周期短、边际效益高、资金周转快、消费潜力大等特点。老旧小区改造投资还能带动建材、适老适残设备、电梯、水电管线、社区服务等产业的发展，对经济增长的贡献可想而知。对构建国内经济循环具有重要的作用。

（2）加快城镇老旧小区改造，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。

（3）大力推进老旧小区改造是落实先行先试，促进跨越发展的具体体现。

落实科学发展、跨越发展的要求，必须深化重要领域和关键环节的改革，实施居民小区改造，有利于推动房地产业优化升级，促进德州经济社会又好又快发展。老旧小区改造是提高人们生活质量、构建美好生活环境的重要途径，近年来，德州市不断推进重点民生工程建设和民生难题解决，越来越多的老旧小区旧貌换新颜，小区居民的生活条件继而不断改善。

（4）大力推进老旧小区改造是围绕加快转变，科学利用有限的土地资源，切实保障发展用地的重要途径。

山东省土地资源供需矛盾日益突出，大力推进居民小区改造，有利于土地利用方式从外延式增量扩张向内涵式挖潜转变，提高土地的利用效率和产出效益，促进土地节约集约利用。

（5）大力推进老旧小区改造是坚持民生优先，加快改善城市人居环境，推动城乡统筹发展的必然要求。

当前城镇化进程全面加快，大力推进居民小区改造，有利于改善城市面貌和人居环境，提升城市建设水平和质量，构建环境优美、设施齐全的生活空间。

综上所述，随着德州市的快速发展，城市基础设施一定要及时改造，才能有序推进城市发展进程。因此，本项目是非常必要的。

2、项目实施的公益性

城镇老旧小区改造一头连着民生、一头连着发展，影响着老旧小区居民的幸福指数，是关系群众切身利益的重大民生工程。老旧小区改造是改善人居环境、构建和谐社区、提升城市形象、推动经济复苏的迫切需要，是践行以人民为中心思想的具体表现。

3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于物业费收入、充电桩租赁收入，预测较为合理。

4、项目建设的投资合规性

德州市德城区行政审批服务局于 2021 年 11 月 3 日对该项目出具了《关于 2022 年度德城区老旧小区改造丰华片区试点工程可行性研究报告批复的函》（德城审批复〔2021〕97 号）；2022 年 6 月 14 日德州市德城区行政审批服务局对该项目出具了《关于 2022 年度德城区老旧小区改造丰华片区试点工程可行性研究报告批复变更的函》（德城审批复〔2022〕23 号）

5、项目成熟度

德州智联工程咨询有限公司于 2021 年 10 月对该项目出具了《2022 年度德城区老旧小区改造丰华片区试点工程可行性研究报告》；

德州市德城区行政审批服务局于 2021 年 11 月 3 日对该项目出具了《关于 2022 年度德城区老旧小区改造丰华片区试点工程可行性研究报告批复的函》（德城审批复〔2021〕97 号）；2022 年 6 月 14 日德州市德城区行政审批服务局对该项目出具了《关于 2022 年度德

城区老旧小区改造丰华片区试点工程可行性研究报告批复变更的函》
(德城审批复〔2022〕23号)。

6、项目资金来源和到位可行性

2022年度德城区老旧小区改造丰华片区试点工程可行性研究报告经庆云县发展和改革局批复。论证资料齐全、资金筹措体现权责对等，财权和事权基本匹配。预计投资6000.00万元，其中计划申报专项债券2000.00万元，自筹4000.00万元，资金来源基本明确。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要来源于物业费收入、充电桩租赁收入，依据多年的经营经验，同时结合同地区其他类似小区发展情况进行测算确定，本项目收益点符合市场需求，本项目收入及成本项预测合理。

基于此，本项目收益分析贴合实际，预测合理。绩效目标较明确，与项目预计解决的问题，现实需求基本匹配。

8、债券资金需求合理性

本项目债券需求2000.00万元，占总投资33.33%，符合发债项目资金比例有关规定。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

加强资金安排。项目实施前，成立专门的资金管理部门，全面分析具体核定项目建设所需资金，不同阶段所需资金的具体变化，以对项目所需资金进行合理安排。

资金链的安全和风险的分担，可以从投资比例上来进行合理的分配和调整，这样可达到预期目的。

10、绩效目标合理性

通过项目的实施，预期目标基本可以达到。

（三）评估结论

2022 年度德城区老旧小区改造丰华片区试点工程项目收益为 5,721.27 万元，项目债券本息合计 3,680.00 万元，本息覆盖倍数为 1.55，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。项目建成后符合德州市市政工程建设需要，将给城市居民提供一个优美、舒适、安全、卫生的出行、工作和生活环境，是一项完善基础设施建设的公益性项目。项目的建设将打造成德州市的品牌工程，形成色彩、风格协调统一、和谐清新、具有明显地方特色的城市生态环境系统，提升城市品位，营造良好的城市环境。项目的建设具有重要的现实意义和良好的社会效益。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。