2022年度泰山区岱庙街道城镇老旧小区改造项目实施方案

项目单位：泰安市泰山区岱庙街道办事处

主管部门：泰安市泰山区城乡和住房建设局

财政部门：泰安市泰山区财政局

编制时间：2022年6月

一、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：2022 年度泰山区岱庙街道城镇老旧小区改造项目

（二）项目单位

项目单位：泰安市泰山区岱庙街道办事处

单位简介：岱庙街道办事处地处泰安市城区中心，东与上高乡为邻，南与徐家楼乡毗连，西至柰河与财源街道办事处搭界，北至岱宗大街与泰前街道办事处接壤。岱庙办事处地势北高南低。梳洗河从中部由北而南穿过，柰河从西部流过。名胜古迹主要有岱庙、遥参亭、双龙池等。总面积 9.6 平方公里。2000 年，岱庙办事处有 6 个村委会，15 个居委会，共 5.49 万户，14.8 万人。

（三）项目规划审批

2021 年 11 月 2 日，山东省住房和城乡建设厅 山东省发展和改革委员会 山东省财政厅下发了《关于公布 2022 年城镇老旧小区改造计划的通知》（鲁建房字【2021】10 号）。

2021 年 11 月 3 日，泰安市泰山区发展和改革局下发了《关于<2022 年度泰山区岱庙街道城镇老旧小区改造项目可行性研究报告>的批复》(泰山发改字【2021】103 号）。

2021 年 11 月 15 日，泰安市自然资源和规划局下发了《关于 2022 年度泰山区岱庙街道城镇 42 个老旧小区改造项目的规划意见》。

（四）项目规模与主要建设内容

本次改造涉及泰山区岱庙街道范围内的4大片区42个老旧小区，改造楼栋总数为429栋，涉及户数14996户，涉及改造总面积为1243047平方米。其中：

1、东部片区：包括鲁中花园、五马单位宿舍、烟草宿舍、杏林家园（中医医院）、教委宿舍、岱岳区公安局宿舍等17个小区，改造楼栋数为77栋，涉及户数为2882户，涉及改造面积为285470平方米。

2、南部片区：包括金园东区、迎春小区、园林小区3个小区，改造楼栋数为118栋，涉及户数为4280户，涉及改造面积为358000平方米。

3、西部片区：包括元宝小区、市农业局宿舍、金桥小区、洼子小区、奈河小区等12个小区，改造楼栋数为108栋，涉及户数为4166户，涉及改造面积为301940平方米。

4、北部片区：包括北新小区、青云庵片区、岱东小区、岱西小区等10个小区，改造楼栋数为126栋，涉及户数为3668户，涉及改造面积为297637平方米。

工程主要包括对老旧小区建筑物（公共部位）进行修缮；完善门禁系统等安防设施；修整小区内道路，同步改造污水管道；清理整治公共绿地；修复或安装路灯；增设环卫设施；实施建筑节能保温改造；修复非机动车位停车棚及充电设施；建筑物楼顶防水处理、楼内楼外墙面粉刷等。

（五）项目建设期限

项目建设期为1年，项目建设期自2022年5月至2023年5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

根据本项目可行性研究报告，投资估算编制依据为：

（1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）《投资项目经济咨询评估指南》；

（3）《山东省房屋修缮工程消耗量定额》；

（4）《山东省市政养护维修工程消耗量定额》；

（5）泰安地区材料预算价格；

（6）邻近地区类似工程造价；

（7）现行建筑工程投资估算的有关规定；

（8）建设单位提供的有关基础资料。

2.估算总额

经估算，项目估算总投资为37291.4万元，其中：工程费用33696.1万元，工程建设其他费用1819.7万元，预备费1775.6万元。

（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。

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	37291.4	100%	
一、资本金	18691.4	50.12%	
自有资金	18691.4		
二、债务资金	18600	49.88%	
专项债券	18600		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运营收入预测

该项目改造后，收入来源主要有物业费收入、车位出租、其他收入（包含广告牌收入、充电桩收入等）。

1.物业费收入

项目涉及 42 个老旧小区，改造面积约 124.3 万平方米，物业费面积按照改造面积的 80%计算，项目物业费收费标准为 0.80 元/㎡·月，每五年上涨 5%。

2.车位出租

项目预计设置收费停车位 2900 个，租赁价格为 200 元/月·个，每五年上涨 20%。

3.其他收入

项目其他收入主要包含广告费收入和充电桩收入等，预计每年 1100 万收入，每五年上涨 5%。

（二）项目运营成本预测

本项目运营成本主要包括职工薪酬及福利、管理费和其他费用。

1.职工薪酬

本项目预测物业服务人员共计110人，工资薪酬按人均3万元/年计算，每五年上涨5%。

2.管理费用

主要为职工办公物资，按物业收入的10%计算。

3.其他费用

按项目总营业收入的10%计算。

（三）项目收益预测

项目收益预测情况见下表：

表 2：项目收益预测表

单位：人民币万元

序号	项目名称		债券存续期预测数据									
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	项目运营收入合计		0	2750.62	2750.62	2750.62	2750.62	2992.56	2992.56	2992.56	2992.56	2992.56	3265.08
1	物业费收入		0	954.62	954.62	954.62	954.62	1002.36	1002.36	1002.36	1002.36	1002.36	1050.09
1.1	面积	万㎡		99.44	99.44	99.44	99.44	99.44	99.44	99.44	99.44	99.44	99.44
1.2	单价	元/㎡·月		0.8	0.8	0.8	0.8	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.88
2	车位出租收入		0	696	696	696	696	835.2	835.2	835.2	835.2	835.2	1002.24
2.1	数量	处		2900	2900	2900	2900	2900	2900	2900	2900	2900	2900
2.2	单价	元/月.个		200	200	200	200	240	240	240	240	240	288
3	其他收入		0	1100	1100	1100	1100	1155	1155	1155	1155	1155	1212.75
二	项目运营成本		0	700.52	700.52	700.52	700.52	746	746	746	746	746	795.62
1	职工薪酬		0	330	330	330	330	346.5	346.5	346.5	346.5	346.5	364.1
1.1	人数	个		110	110	110	110	110	110	110	110	110	110
1.2	人均工资	万元/年		3	3	3	3	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.31
2	管理费用		0	95.46	95.46	95.46	95.46	100.24	100.24	100.24	100.24	100.24	105.01
3	其他费用		0	275.06	275.06	275.06	275.06	299.26	299.26	299.26	299.26	299.26	326.51
三	项目收益		0	2050.1	2050.1	2050.1	2050.1	2246.56	2246.56	2246.56	2246.56	2246.56	2469.46

续表：

序号	项目名称		债券存续期预测数据										合计
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	
一	项目运营收入合计		3265.08	3265.08	3265.08	3265.08	3573.9	3573.9	3573.9	3573.9	3573.9	3937.77	64097.95
1	物业费收入		1050.09	1050.09	1050.09	1050.09	1097.82	1097.82	1097.82	1097.82	1097.82	1157.48	20727.31
1.1	面积	万㎡	99.44	99.44	99.44	99.44	99.44	99.44	99.44	99.44	99.44	99.44	
1.2	单价	元/㎡·月	0.88	0.88	0.88	0.88	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.97	
2	车位出租收入		1002.24	1002.24	1002.24	1002.24	1202.69	1202.69	1202.69	1202.69	1202.69	1443.23	19427.88
2.1	数量	处	2900	2900	2900	2900	2900	2900	2900	2900	2900	2900	
2.2	单价	元/月.个	288	288	288	288	345.6	345.6	345.6	345.6	345.6	414.72	
3	其他收入		1212.75	1212.75	1212.75	1212.75	1273.39	1273.39	1273.39	1273.39	1273.39	1337.06	23942.76
二	项目运营成本		795.62	795.62	795.62	795.62	849.97	849.97	849.97	849.97	849.97	911.03	15671.06
1	职工薪酬		364.1	364.1	364.1	364.1	382.8	382.8	382.8	382.8	382.8	401.5	7188.5
1.1	人数	个	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	
1.2	人均工资	万元/年	3.31	3.31	3.31	3.31	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.65	
2	管理费用		105.01	105.01	105.01	105.01	109.78	109.78	109.78	109.78	109.78	115.75	
3	其他费用		326.51	326.51	326.51	326.51	357.39	357.39	357.39	357.39	357.39	393.78	6409.82
三	项目收益		2469.46	2469.46	2469.46	2469.46	2723.93	2723.93	2723.93	2723.93	2723.93	3026.74	48426.89

（四）项目还本付息情况

本项目前期已发行地方政府专项债券10200万元，全部为2022年2月发行，发行期限为20年，年利率为3.43%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

项目本期拟发行地方政府专项债券8400万元，假设债券发行期限为20年，年利率为4.2%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况见下表：

表3：专项债券还本付息测算表

金额单位：人民币万元

债券存续期	期初本金金额	已发行债券	本期发行债券	本期偿还金额	期末本金金额	应付利息	应付本息和	备注
2022年	0	10200	8400		18600	351.33	351.33	2022年2月已发行债券年利率为3.43%，本期发行专项债券年利率按4.2%计算
2023年	18600				18600	702.66	702.66	
2024年	18600				18600	702.66	702.66	
2025年	18600				18600	702.66	702.66	
2026年	18600				18600	702.66	702.66	
2027年	18600				18600	702.66	702.66	
2028年	18600				18600	702.66	702.66	
2029年	18600				18600	702.66	702.66	
2030年	18600				18600	702.66	702.66	
2031年	18600				18600	702.66	702.66	
2032年	18600				18600	702.66	702.66	
2033年	18600				18600	702.66	702.66	
2034年	18600				18600	702.66	702.66	
2035年	18600				18600	702.66	702.66	

债券存续期	期初本金金额	已发行债券	本期发行债券	本期偿还金额	期末本金金额	应付利息	应付本息和	备注
2036 年	18600				18600	702.66	702.66	
2037 年	18600				18600	702.66	702.66	
2038 年	18600				18600	702.66	702.66	
2039 年	18600				18600	702.66	702.66	
2040 年	18600				18600	702.66	702.66	
2041 年	18600				18600	702.66	702.66	
2042 年	18600			18600	0	351.33	18951.33	
合计		10200	8400	18600		14053.2	32653.2	

（五）项目融资平衡测算情况

项目融资平衡测算情况见下表：

表 4：项目融资平衡测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	债券存续期预测数据										
一	经营活动产生的现金流	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动产生的现金净流量	0	2050.1	2050.1	2050.1	2050.1	2246.56	2246.56	2246.56	2246.56	2246.56	2469.46
1.1	现金净流入	0	2750.62	2750.62	2750.62	2750.62	2992.56	2992.56	2992.56	2992.56	2992.56	3265.08
1.1.1	总收入	0	2750.62	2750.62	2750.62	2750.62	2992.56	2992.56	2992.56	2992.56	2992.56	3265.08
1.2	现金流出	0	700.52	700.52	700.52	700.52	746	746	746	746	746	795.62
1.2.1	运营成本	0	700.52	700.52	700.52	700.52	746	746	746	746	746	795.62
二	投资活动产生的现金流											
2	投资活动现金净流量	-36940.07										
2.1	投资活动现金流入											
2.2	现金流出	36940.07										
2.2.1	建设投资	36940.07										
三	融资活动产生的现金流											
3	融资活动的现金净流量	36940.07	-702.66	-702.66	-702.66	-702.66	-702.66	-702.66	-702.66	-702.66	-702.66	-702.66
3.1	现金流入	37291.4										
3.1.1	资本金流入	18691.4										
3.1.2	贷款流入											
3.1.3	专项债券流入	18600										
3.2	现金流出	351.33	702.66	702.66	702.66	702.66	702.66	702.66	702.66	702.66	702.66	702.66
3.2.1	偿还债券本金											
3.2.2	偿还债券利息	351.33	702.66	702.66	702.66	702.66	702.66	702.66	702.66	702.66	702.66	702.66
四	期末现金	0	1347.44	1347.44	1347.44	1347.44	1543.9	1543.9	1543.9	1543.9	1543.9	1766.8
五	累计剩余现金	0	1347.44	2694.88	4042.32	5389.76	6933.66	8477.56	10021.46	11565.36	13109.26	14876.06
六	本息覆盖倍数	1.48										

续表：

单位：人民币万元

序号	项目名称	债券存续期预测数据										合计
一	经营活动产生的现金流	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	
1	经营活动产生的现金净流量	2469.46	2469.46	2469.46	2469.46	2723.93	2723.93	2723.93	2723.93	2723.93	3026.74	48426.89
1.1	现金净流入	3265.08	3265.08	3265.08	3265.08	3573.9	3573.9	3573.9	3573.9	3573.9	3937.77	64097.95
1.1.1	总收入	3265.08	3265.08	3265.08	3265.08	3573.9	3573.9	3573.9	3573.9	3573.9	3937.77	64097.95
1.2	现金流出	795.62	795.62	795.62	795.62	849.97	849.97	849.97	849.97	849.97	911.03	15671.06
1.2.1	运营成本	795.62	795.62	795.62	795.62	849.97	849.97	849.97	849.97	849.97	911.03	15671.06
二	投资活动产生的现金流											
2	投资活动现金净流量											-36940.07
2.1	投资活动现金流入											
2.2	现金流出											36940.07
2.2.1	建设投资											36940.07
三	融资活动产生的现金流											
3	融资活动的现金净流量	-702.66	-702.66	-702.66	-702.66	-702.66	-702.66	-702.66	-702.66	-702.66	-18951.33	4638.2
3.1	现金流入											37291.4
3.1.1	资本金流入											18691.4
3.1.2	贷款流入											
3.1.3	专项债券流入											18600
3.2	现金流出	702.66	702.66	702.66	702.66	702.66	702.66	702.66	702.66	702.66	18951.33	32653.2
3.2.1	偿还债券本金										18600	18600
3.2.2	偿还债券利息	702.66	702.66	702.66	702.66	702.66	702.66	702.66	702.66	702.66	351.33	14053.2
四	期末现金	1766.8	1766.8	1766.8	1766.8	2021.27	2021.27	2021.27	2021.27	2021.27	-15924.59	16125.02
五	累计剩余现金	16642.86	18409.66	20176.46	21943.26	23964.53	25985.8	28007.07	30028.34	32049.61	16125.02	
六	本息覆盖倍数	1.48										

（六）其他需要说明的事项

1.项目建设期利息通过项目自有资金解决。

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。

（七）总体评价

本项目收入来源主要包括物业费收入、车位出租、其他收入（包含广告牌收入、充电桩收入等），项目建设资金包括项目自筹资金及融资资金。通过对项目物业费收入、车位出租、其他收入（包含广告牌收入、充电桩收入等）等收入和成本费用的估算，测得本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 48426.89 万元，融资本息合计为 32653.2 万元，本息覆盖倍数为 1.48 倍。

基于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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以物业费收入、车位出租、其他收入（包含广告牌收入、充电桩收入等）等各项收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。

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

项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量和进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同义务时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）与项目收益相关的风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的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行后的正常安全运营及运营效益。

风险控制措施：加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，节约成本；设计、施工和管理中采用新设备、新技术，提高项目安全运营水平；建立健全安全应急机制，提高安全事件处置能力，降低突发事件对运营管理的影响。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

2022 年度泰山区岱庙街道城镇老旧小区改造项目，项目建设单位为泰安市泰山区岱庙街道办事处，主管部门为泰安市泰山区城乡和住房建设局，本次拟申请专项债券 8400 万元用于 2022 年度泰山区岱庙街道城镇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、公益性、收益性

评估认为，本项目具有较强的政策相关性、职能相关性、需求相关性及财政投入相关性，项目实施具有必要性；本项目专项债务收入用于公益性资本支出，项目实施为社会公共利益服务，注重社会、区域发展长期利益，项目实施具有公益性；本项目建成后，收入来源主要为物业费收入、车位出租、其他收入（包含广告牌收入、充电桩收入等）等收入，具有明确的收益渠道，项目实施具有收益性。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

2021 年 11 月 2 日，山东省住房和城乡建设厅 山东省发展和改革委员会 山东省财政厅下发了《关于公布 2022 年城镇老旧小区改造计划的通知》（鲁建房字【2021】10 号）。

2021 年 11 月 3 日，泰安市泰山区发展和改革局下发了《关于<2022 年度泰山区岱庙街道城镇老旧小区改造项目可行性研究报告>的批复》(泰山发改字【2021】103 号）。

2021 年 11 月 15 日，泰安市自然资源和规划局下发了《关于 2022 年

度泰山区岱庙街道城镇42个老旧小区改造项目的规划意见》。

评估认为，本项目可研报告及可研批复已经落地，项目建设投资较为合规；本项目已开工建设，建设用地、规划等手续较为完备，项目成熟度较高。

3.项目资金来源和到位可行性

评估认为，项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位可能性较高。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

评估认为，本项目建成后，项目运营收入主要为物业费收入、车位出租、其他收入（包含广告牌收入、充电桩收入等）等收入，项目运营成本主要为职工薪酬及福利、管理费和其他费用，通过对项目收入来源、运营成本和项目收益进行充分论证，预测结果较为合理。

5.债券资金需求合理性

评估认为，本项目投向正确，项目债券资金需求符合实际，预算测算合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

评估认为，本项目以物业费收入、车位出租、其他收入（包含广告牌收入、充电桩收入等）等收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行；本项目对可能存在的风险进行了分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施，偿债风险基本可控。

7.绩效目标合理性

评估认为，本项目绩效目标设定较为明确，能够与部门中长期规划目标、年度工作目标保持一致，绩效目标和指标设置与项目相关，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

2022 年度泰山区岱庙街道城镇老旧小区改造项目收益 48426.89 万元，项目债券本息合计 32653.2 万元，本息覆盖倍数为 1.48，符合专项债发行要求;项目可以以相较银行贷款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。

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，收益预算较为合理，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。