

2022 年山东省德州市陵城区 2021 年城镇老旧小区改造项目专项债券项目实施方案

德州市陵城区住房和城乡建设局

2022 年 1 月



2022 年山东省陵城区 2021 年城镇老旧小区改造项目
专项债券项目实施方案

主管部门：德州市陵城区住房和城乡建设局

实施单位：德州市德达益远投资有限公司

日 期： 2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

陵城区 2021 年城镇老旧小区改造项目

（二）项目单位

项目立项主体名称：德州市陵城区住房和城乡建设局

该项目建设地点位于山东省德州市陵城区。

项目改造范围包括化工东楼、老酒厂家属楼、新市街电业家属院、丙纶厂小区、建筑公司家属楼（南）、化工西楼、威灵小区、中行小区等 29 个老旧小区。

（三）项目规划审批

2021 年 1 月 10 日，德州市陵城区行政审批服务局对该项目出具《关于德州市陵城区 2021 年城镇老旧小区改造项目批复的通知》，（陵行审【2021】3 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目共对陵城区化工东楼、老酒厂家属楼、新市街电业家属院、丙纶厂小区、建筑公司家属楼（南）、化工西楼、威灵小区、中行小区等二十九个老旧小区进行外墙保温、涂料、落水管、屋顶防水、自来水管道的、电气线路、小区道路硬化、绿化、雨污管网等改造工作，涉及住户 2417 户，改造建筑面积为 226059.24 平方米。

通过本项目把老旧小区建设成为功能完善、环境整洁、管护到位、秩序井然、群众满意的美丽社区，持续提升人民群众的获得感、幸福感、安全感。

（五）项目建设期限

本项目建设期 9 个月，预计工期为 2021 年 7 月至 2022 年 3 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）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修订）；
- （2）《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2019 年修正）；
- （3）《《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》；
- （4）《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》（财综〔2019〕31 号）；
- （5）《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；
- （6）《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- （7）《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》；
- （8）《山东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》（JD14-051-2020）；
- （9）山东省人民政府办公厅《关于贯彻国办发〔2015〕75 号文件推进海绵城市建设的实施意见》（鲁政办发〔2016〕5 号）；
- （10）《山东省关于大力拓展消费市场加快塑造内需驱动型经济新优势的意见》（鲁政办字〔2019〕145 号）；
- （11）《山东省住房和城乡建设厅关于公布全省城镇老旧小区改造试点城市名单的通知》；

(12) 《山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案》（鲁政办字〔2020〕28 号）；

(13) 《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》；

(14) 《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）；

(15) 省、市建设工程收费依据和收费标准；

(16) 建设单位提供的经济技术资料。

2. 估算总额

本项目总投资 5993.90 万元，其中：建设投资 5984.85 万元，铺底流动资金 9.05 万元。

建设投资包括：工程费用 5469.77 万元，工程建设其他费用 230.09 万元，预备费 284.99 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） ³	占比	备注
------	---------------------	----	----

陵城区 2021 年城镇老旧小区改造项目

估算总投资	5993.90	100%	
一、资本金	3093.90	51.62%	
自有资金	2900.00		
二、债务资金	2900.00	48.38%	
专项债券	2900.00		
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位收入、广告牌收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	停车位收益	广告牌租赁	合计
2022	540.93	160.31	701.24
2023	721.24	213.75	934.99
2024	721.24	213.75	934.99
2025	721.24	213.75	934.99
2026	721.24	213.75	934.99
2027	721.24	213.75	934.99
2028	721.24	213.75	934.99
2029	721.24	213.75	934.99
2030	721.24	213.75	934.99
2031	721.24	213.75	934.99
合计	7,032.09	2,084.06	9,116.15

收入预测方法说明：

该项目建设期为 9 个月，经营期按 10 年计算，计算期第 2 年按正常生产负荷 80%计算，第 3 年及以后按正常生产负荷 100%计算。项目以停车位收益、广告牌租赁，竣工后年销售收入为 8756.16 万元。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括燃料费、工资福利、修理费、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）

年份	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	合计
2022	6.97	50.40	6.46	79.32
2023	9.29	67.20	8.61	105.77
2024	9.29	67.20	8.61	105.77
2025	9.29	67.20	8.61	105.77
2026	9.29	67.20	8.61	105.77
2027	9.29	67.20	8.61	105.77
2028	9.29	67.20	8.61	105.77
2029	9.29	67.20	8.61	105.77
2030	9.29	67.20	8.61	105.77
2031	9.29	67.20	8.61	105.77
合计	90.60	655.20	83.95	1,031.22

成本预测方法说明：

1. 外购燃料及动力。根据项目实际消耗的水费及电费确定成本约 8.85 万元/年。

2. 职工薪酬。项目共需要相关工作人员 10 人，分为管理人员、维保人员三大类，根据当地同岗位平均收入计入成本，经计算约 64.00 万元/年。

3. 修理费。本项目娱乐用机械设备较多，为保障项目安全运营，需定期对设备进行维修保养，费用按照按当期折旧费的 20%提取，约为 8.20 万元/年。

4. 其他费用。包括运营管理费等，按运营收入的 2%计取，约 19.68 万元/年。

5. 折旧摊销：固定资产折旧期限按 30 年，残值率按 10% 计算，则年折旧成本约 164.09 万元/年。

6. 贷款利息

本项目申请专项债券 2900.00 万元，还款期限 10 年，按照到期一次性还本的方式，融资年利率暂按 4% 计算，运营期每年偿还利息为 116.00 万元。

7. 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 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用、停车位收入
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

8. 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 1,000.00 万元，剩余额度 1,900.00 万元假设于 2022 年发行完毕。假设年利率 4.00%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金

本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

陵城区 2021 年城镇老旧小区改造项目

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
2021	-	-		-	-	-
2022	-	2,900.00		2,900.00	58.00	58.00
2023	2,900.00			2,900.00	116.00	116.00
2024	2,900.00			2,900.00	116.00	116.00
2025	2,900.00			2,900.00	116.00	116.00
2026	2,900.00			2,900.00	116.00	116.00
2027	2,900.00			2,900.00	116.00	116.00
2028	2,900.00			2,900.00	116.00	116.00
2029	2,900.00			2,900.00	116.00	116.00
2030	2,900.00			2,900.00	116.00	116.00
2031	2,900.00			2,900.00	116.00	116.00
2032	2,900.00		2,900.00	-	58.00	2,958.00
合计		2,900.00	2,900.00		1,160.00	4,060.00

（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。

陵城区 2021 年城镇老旧小区改造项目

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
营业收入	643.34	857.79	857.79	857.79	857.79	857.79	857.79	857.79	857.79	857.79	-
增值税	54.57	72.76	72.76	72.76	72.76	72.76	72.76	72.76	72.76	72.76	-
税金及附加	6.55	8.73	8.73	8.73	8.73	8.73	8.73	8.73	8.73	8.73	-
营业成本	257.06	381.42	381.42	381.42	381.42	381.42	381.42	381.42	381.42	381.42	58.00
利润总额	379.73	467.64	467.64	467.64	467.64	467.64	467.64	467.64	467.64	467.64	-58.00
企业所得税	94.93	116.91	116.91	116.91	116.91	116.91	116.91	116.91	116.91	116.91	-
净利润	284.80	350.73	350.73	350.73	350.73	350.73	350.73	350.73	350.73	350.73	-58.00

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	2031 年	2032 年	合计
一、经营活动产生的现金流													
1. 经营活动产生的现金流	0.00	701.24	934.99	934.99	934.99	934.99	934.99	934.99	934.99	934.99	934.99	0.00	9,116.15
2. 经营活动支付的现金流	0.00	79.32	105.77	105.77	105.77	105.77	105.77	105.77	105.77	105.77	105.77	0.00	1,031.22

陵城区 2021 年城镇老旧小区改造项目

3. 经营活动支付的各项税金	0.00	156.05	198.41	198.41	198.41	198.41	198.41	198.41	198.41	198.41	198.41	0.00	1,941.70
4. 经营活动产生的现金流小计	0.00	465.86	630.82	630.82	630.82	630.82	630.82	630.82	630.82	630.82	630.82	0.00	6,143.23
二、投资活动产生的现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 支付项目建设资金	5,984.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,984.85
2. 支付的铺底资金	0.00	9.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.05
3. 投资活动产生的现金流小计	-5,984.85	-9.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-5,993.90
三、筹资活动产生的现金流	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 项目资本金	3,093.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,093.90
2. 债券及银行借款筹资款	2,900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,900.00
3. 偿还债券及银行借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,900.00	2,900.00

陵城区 2021 年城镇老旧小区改造项目

本金													
4. 支付融资利息	0.00	58.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	58.00	1,160.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	5,993.90	-58.00	-116.00	-116.00	-116.00	-116.00	-116.00	-116.00	-116.00	-116.00	-116.00	-2,958.00	1,933.90
四、现金流总计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 期初现金	0.00	9.05	407.86	922.68	1,437.50	1,952.32	2,467.14	2,981.95	3,496.77	4,011.59	4,526.41	5,041.23	27,254.51
2. 期内现金变动	9.05	398.81	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	-2,958.00	2,083.23
3. 期末现金	9.05	407.86	922.68	1,437.50	1,952.32	2,467.14	2,981.95	3,496.77	4,011.59	4,526.41	5,041.23	2,083.23	29,337.74

（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，每半年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，2032 年仅计算 1 个月。

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位收入、广告牌收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对停车位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 6143.23 万元，融资本息合计为 4060.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.51 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	2900.00	1160.00	4060.00	
银行借款				
融资合计	2900.00	1160.00	4060.00	6143.23
覆盖倍数				1.51

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

安全事故风险：本项目存在大面积植被，所以存在森林失火的隐患。定期组织工作人员进行防火演练。

（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。

2. 运营成本增加风险

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营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

概述项目主管部门、实施单位、申请专项债券资金规模及年限等情况

陵城区 2021 年城镇老旧小区改造项目，项目主管部门为德州市陵城区住房和城乡建设局，本次拟申请专项债券 0.29 亿元用于陵城区 2021 年城镇老旧小区改造项目建设，年限为 10 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

德州市陵城区住房和城乡建设局委托德州市德达益远投资有限公司建设陵城区 2021 年城镇老旧小区改造项目可提高人们的生活质量、消除老旧隐患、创造优美环境、完善功能达到适合人居住的目的，对我市建设文明城市具有重要意义，因此该项目建设是必要的和可行的。

2、项目实施的公益性

陵城区 2021 年城镇老旧小区改造项目建设的社会效益是显著的，项目实施将有效解决老旧小区建设标准不高、设施设备陈旧、功能配套不全、日常管理制度不健全等问题，有利于改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力，提升居民安全感、幸福感。

3、项目实施的收益性

本项目具有较好的盈利能力。项目计算期内各年现金流入均大于现金流出，具备较好的财务生存能力。

经评估论证，本项目建设规模和收费标准符合市场和物价局要求，收益稳定。

4、项目投资合规性

经通过专业机构对包含固定资产费用、无形资产费用、其它资产费用和预备费进行估算，项目总投资 5993.90 万元，其中：固定资产费用 5478.82 元，其它资产费用 230.09 元、预备费 284.99 万

元。相关费用主要测算依据德州市最新一期市场预算价格，国家现行投资估算的有关规定、等投资估算有关数据及现行建筑工程投资估算的有关规定和项目单位提供的有关资料等。

经专家论证，陵城区 2021 年城镇老旧小区改造项目投资估算依据、编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

5、项目成熟度

2021 年 1 月，山东美誉工程咨询有限公司出具《陵城区 2021 年城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》；2021 年 1 月，德州市陵城区行政审批服务局出具《关于德州市德达益远投资有限公司陵城区 2021 年城镇老旧小区改造项目批复的通知》陵行审【2021】3 号。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 5993.90 万元，其中拟发行地方政府专项债券 2,900.00 万元，占项目总投资的 48.38%，满足低于或者等于总投资 50%的需求。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大逆周期调节力度，更好发挥地方政府专项债券（以下简称专项债券）的重要作用，着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度，增加有效投资、优化经济结构、稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014 年，国务院出台《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号），提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。2019 年 6 月《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套

融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号），允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金。2019 年 9 月 4 日国务院常务会议进一步明确提前下拨限额的专项债用于下列项目可以作为资本金：铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施；城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目；农林水利、城镇污水垃圾处理等生态环保项目；职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务；冷链物流设施，水电气热等市政和产业园区基础设施。陵城区 2021 年城镇老旧小区改造项目属于为民生服务范畴，符合专项债支持项目。疫情背景下，今年的宏观经济下行压力空前加大，作为重要的对冲政策，地方政府专项债成为稳定宏观经济的重要工具。

资金风险对本项目属于一般风险项目在筹资过程中和建设过程中，各部门应当积极配合，减少项目风险的发生，并积极采取措施予以防范；本项目筹资风险认识较为全面。针对可能风险设定了具体应对措施，措施相对可行、有效。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要来自于小区停车位租赁及广告位租赁等经营收入。经测算，项目正常年可实现营业收入 984.2 万元。为控制项目投资成本和建设费用，在可行性分析报告的批复文件以及其他相关文件中，要求对项目的建筑工程和安装工程采用公开招标方式，采取委托招标的组织形式进行招投标；在可行性分析报告中对勘察、设计和监理等采用公开招标方式进行，以便控制投资建设成本。在具体工程实施和建设过程中以及未来节约成本方面，做出相关节约水电

费和节约能源的设计和考虑。在项目建设组织中，论述强化项目资金管理，项目建设资金实行专款专用，专人管理，并严格按工程预算进行列支，坚决杜绝拼占、挪用，并接受有关部门的检查、监督；组织好均衡连续施工，对工期、质量、成本和安全进行科学的监督、检查和控制，力求达到“高质量、高工效、低成本”的目标，使工程早日竣工验收。

经评估论证：本项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资 5,993.90 万元，其中拟发行地方政府专项债券 2,900.00 万元，占总投资的 48.38%，满足发行专项债券低于或等于总投资的 50%，倍数在 1.4-4 倍之间的需求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。项目收益 6,143.23 万元，项目债券本息合计 4,060.00 万元，本息覆盖倍数为 1.51，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

10、绩效目标合理性

本项目符合各级政府颁布的“十四五”规划和相关法律、法规

要求。陵城区 2021 年城镇老旧小区改造项目建设是一项切切实实的“民生工程”，其建设实施对促进德州市经济社会发展，维护社会和谐稳定具有重要意义。

经专家论证，绩效目标设置与项目预计需要解决的问题相匹配，绩效目标有着一定的现实需求，绩效指标值设置合理，基本做到了量化、细化。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（三）评估结论

陵城区 2021 年城镇老旧小区改造项目收益 0.61 亿元，项目债券本息合计 0.41 亿元，本息覆盖倍数为 1.51，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。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。