

2022 年山东省济南市历下区住建局 2022 年度历山路以
东老旧小区整治改造项目
专项债券项目实施方案

济南市历下区住房和城乡建设局



济南市历下区财政局



2021 年 12 月

前言

党的十九大报告指出，加强社会建设，必须以保障和改善民生为重点。要多谋民生之利，多解民生之忧，解决好人民最关心最直接最现实的利益问题，在学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居上持续取得新进展，努力让人民过上更好生活。

2019 年 6 月 19 日国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，部署推进城镇老旧小区改造，顺应群众期盼改善居住条件。会议指出：加快改造城镇老旧小区，群众愿望强烈，是重大民生工程和发展工程。据各地初步摸排，目前全国需改造的城镇老旧小区涉及居民上亿人，量大面广，情况各异，任务繁重。

根据国家、省、市各级政府政策要求，济南市历下区住建部门对辖区内老旧小区进行了详细调研和深入研究，决定实施历下区老旧小区整治改造项目，提升各小区内基础设施配套服务，改善民众生存环境。

项目建成后将增强城市管理服务功能、建设和谐宜居城市的政策导向，其建设实施将有效改善各小区的整体环境，进一步完善小区公共保障设施，提升城市综合服务功能，提升城市形象。

目录

一、项目基本情况.....	1
（一）项目名称.....	1
（二）项目单位.....	1
（三）项目规划审批.....	1
（四）项目规模与主要建设内容.....	1
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	2
（一）投资估算.....	2
（二）资金筹措方案.....	2
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	3
（一）运营收入预测.....	3
（二）运营成本预测.....	5
（三）项目运营损益表.....	8
（四）项目资金测算平衡表.....	8
（五）总体评价.....	12
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	12
五、项目风险分析.....	13
六、事前项目绩效评估报告.....	14
（一）项目概况.....	14

（二）评估内容.....	14
（三）评估结论.....	19

一、项目基本情况

（一）项目名称

历下区住建局 2022 年度历山路以东老旧小区整治改造项目

（二）项目单位

济南市历下区住房和城乡建设局是本项目的立项单位，统一社会信用代码：11370102MB2798570M；区住建局地址：济南市历下区解放东路 99 号；机构性质：机关，负责人：刘伟波。

（三）项目规划审批

1. 2021 年 9 月，济南舜泉工程咨询监理有限公司出具《历下区住建局 2022 年度历山路以东老旧小区整治改造项目可行性研究报告》。

2. 2021 年 9 月 28 日，济南市历下区行政审批服务局《关于历下区住建局 2022 年度历山路以东老旧小区整治改造项目可行性研究报告的批复》（历下行审(投建)审[2021] 35 号），同意建设该项目。

（四）项目规模与主要建设内容

项目主要建设内容包括：新建、修缮小区围墙约 12,296 平方米，建筑外立面粉刷约 148,987 平方米，楼道内墙粉刷约 342,111 平方米，外墙保温改造约 658,614 平方米，屋顶保温改造约 236,381 平方米，光纤网格杆入地约 166,740 米，绿化恢复约 66,217 平方米，机动车停车位改造约 10,901 平方米，同步进行楼梯间外窗、供水管网、雨污分流、落水管、路沿石等改造提升工程。

（五）项目建设期限

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

（1）《山东省老旧小区整治改造导则》（鲁建房字[2018]19号）；

（2）《中华人民共和国城乡规划法》；

（3）《中华人民共和国土地管理法》；

（4）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；

（5）《2021 年济南市历下区人民政府工作报告》；

（6）项目《可行性研究报告》；

2. 估算总额

本项目工程估算总额为 38,725.42 万元，其中：

（1）工程费用 32,060.00 万元；

（2）工程建设其他费用 2,796.00 万元；

（3）预备费 3,486.00 万元；

（4）建设期利息 383.42 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	38,725.42	100%	
一、资本金	19,554.42	50.50%	
自有资金	19,554.42		
二、债务资金	19,171.00	49.50%	
专项债券	4,000.00		
拟后期发行专项债	15,171.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目收入主要来源于项目的物业管理费收入、停车费收入、社区卫生费收入、配套服务用房出租收入、机动车充电桩收入和快递柜收费收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	物业管理费	停车费	配套服务用房出租	机动车充电桩	快递柜收费	合计
2023 年	2,690.30	213.88	757.20	357.00	94.40	4,112.78
2024 年	2,690.30	213.88	757.20	357.00	94.40	4,112.78
2025 年	2,690.30	213.88	757.20	357.00	94.40	4,112.78
2026 年	2,690.30	213.88	757.20	357.00	94.40	4,112.78
2027 年	2,690.30	213.88	757.20	357.00	94.40	4,112.78
2028 年	2,959.33	235.27	832.92	392.70	103.84	4,524.06
2029 年	2,959.33	235.27	832.92	392.70	103.84	4,524.06
2030 年	2,959.33	235.27	832.92	392.70	103.84	4,524.06
2031 年	2,959.33	235.27	832.92	392.70	103.84	4,524.06
2032 年	2,959.33	235.27	832.92	392.70	103.84	4,524.06
2033 年	3,255.27	258.79	916.21	431.97	114.23	4,976.47
2034 年	3,255.27	258.79	916.21	431.97	114.23	4,976.47
2035 年	3,255.27	258.79	916.21	431.97	114.23	4,976.47
2036 年	3,255.27	258.79	916.21	431.97	114.23	4,976.47

年度	物业管理费	停车费	配套服务用房出租	机动车充电桩	快递柜收费	合计
2037 年	271.27	21.57	76.35	36.00	9.39	414.58
合计	41,540.50	3,302.48	11,691.79	5,512.38	1,457.51	63,504.66

1. 物业管理费

本项目计划改造建筑面积约 1,626,936.44 平方米，计划改造户数为 14,982 户。根据《关于公布我市普通住宅物业服务等级标准及物业服务收费基准价格的通知》（济价费字〔2012〕76 号）的规定，公共性物业服务等级标准按物业服务质量分为一星级、二星级、三星级、四星级、五星级，本项目建成后拟按照四星级标准提供物业服务，物业费收费标准为 1.3 元/平方米•月，预测收费标准每五年上浮 10%。

2. 停车费

本项目可利用机动车停车场改造面积 10,901.00 平方米，参考小区周边物价，项目建成后停车收费标准暂按 15 元/平方米•月估算，预计收费单价每五年上浮 10%。

3. 配套服务用房出租收入

项目涉及出租拟改造的各类配套服务用房，包括物业管理 1249 平方米、养老服务 138 平方米、托育设施 138 平方米、医疗卫生设施 138 平方米、改造便民市场 3930 平方米、家政服务 138 平方米、社区食堂 58 平方米，共计 5789 平方米，参照周边物价，租金暂按 100 元/平方米•月估算，预测出租单价每五年上浮 10.00%。

4. 机动车充电桩收入

项目新增机动车充电桩 238 套，以对外租赁模式进行运营，年租赁费总计约为 1.5 万元，收费标准暂按每 5 年上浮 10%计算。

5. 快递柜收费

本项目新增智能快递柜 61 组，每组快递柜约有 100 个格口，

参考济南市快递柜平均收费标准单个包裹按 0.4 元/格收费，收费标准暂按每 5 年上浮 10%计算。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括燃料及动力费、工资及福利费、修理费、折旧费、利息支出等，运营支出为扣除折旧费及利息支出后的现金流出。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	外购燃料及动力	工资及福利费	修理费	合计
2023 年	343.00	342.00	91.25	776.25
2024 年	353.29	359.10	91.25	803.64
2025 年	363.89	377.06	91.25	832.20
2026 年	374.81	395.91	91.25	861.97
2027 年	386.05	415.71	91.25	893.01
2028 年	397.63	436.50	91.25	925.38
2029 年	409.56	458.33	91.25	959.14
2030 年	421.85	481.25	91.25	994.35
2031 年	434.51	505.31	91.25	1,031.07
2032 年	447.55	530.58	91.25	1,069.38
2033 年	460.98	557.11	91.25	1,109.34
2034 年	474.81	584.97	91.25	1,151.03
2035 年	489.05	614.22	91.25	1,194.52
2036 年	503.72	644.93	91.25	1,239.90
2037 年	43.24	56.43	7.60	107.27
合计	5,903.94	6,759.41	1,285.10	13,948.45

成本预测方法说明：

1. 外购燃料及动力

主要为电费支出，项目年耗电量约 343 万 kWh，按照每度电 1 元计算。大概为每年 343.00 万元，耗电量每年暂按 3%增长测算。

2. 工资及福利费

项目建成后需要工作人员 50 名，参照历下区生活水平并考虑到福利及各项附加因素，人均年工资按 6 万元/年计，福利费按照工资薪金总额的 14%，员工年工资及福利费用为 342 万元。每年按 5% 增长测算。

3. 修理费

项目年修理费用按照固定资产年折旧费的 5% 提取。

4. 折旧费

计提折旧方式采用平均年限法，残值率按 5% 测算，房屋建筑物折旧年限按 20 年，年折旧额为 1,825.05 万元。

5. 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%	不动产出租
	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%	
水利基金	0.5%	
房产税	12%	
企业所得税	25%	

6. 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 19,171.00 万元。其中本次拟发行 4,000.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 15 年，在债券存续期按半年付息，到期一次偿还本金；后期拟发行 15,171.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 15 年，在债券存续

期按半年付息，到期一次偿还本金。预计后期发行债券金额不代表后续发行承诺。应还本付息测算如下：

表 5-1：本次拟发行专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 金额	本期发行 金额	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		4,000.00		4,000.00	4.00%	80.00	80.00
2023 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2024 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2025 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2026 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2027 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2028 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2029 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2030 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2031 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2032 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2033 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2034 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2035 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2036 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2037 年	4,000.00		4,000.00		4.00%	80.00	4,080.00
合计		4,000.00	4,000.00			2,400.00	6,400.00

表 5-2：后期拟发行专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 金额	本期发行 金额	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		15,171.00		15,171.00	4.00%	303.42	303.42
2023 年	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2024 年	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2025 年	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2026 年	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2027 年	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2028 年	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2029 年	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84

年度	期初本金 金额	本期发行 金额	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
2030 年	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2031 年	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2032 年	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2033 年	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2034 年	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2035 年	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2036 年	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2037 年	15,171.00		15,171.00		4.00%	303.42	15,474.42
合计		15,171.00	15,171.00			9,102.60	24,273.60

（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）

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、营业收入/成本/税金								
营业收入	3,828.57	3,828.57	3,828.57	3,828.57	3,828.57	4,211.42	4,211.42	4,211.42
营业成本	726.93	753.14	780.48	808.99	838.74	869.77	902.16	935.96
税金及附加	120.13	119.98	119.83	119.67	119.51	131.99	131.82	131.64
息税折旧及摊销前利润	2,981.51	2,955.45	2,928.26	2,899.91	2,870.32	3,209.66	3,177.44	3,143.82
二、折旧和摊销								
总折旧和摊销	1,839.46	1,839.46	1,839.46	1,839.46	1,839.46	1,839.46	1,839.46	1,839.46
息税前利润	1,142.05	1,115.99	1,088.80	1,060.45	1,030.86	1,370.20	1,337.99	1,304.36
三、财务费用								
利息支出	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84
总财务费用	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84
税前利润	375.21	349.15	321.96	293.61	264.02	603.36	571.15	537.52
四、企业所得税								
所得税	93.80	87.29	80.49	73.40	66.01	150.84	142.79	134.38
五、净利润	281.41	261.86	241.47	220.21	198.02	452.52	428.36	403.14

(续) 表 6: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、营业收入/成本/税金							
营业收入	4,211.42	4,211.42	4,632.56	4,632.56	4,632.56	4,632.56	385.93
营业成本	971.22	1,008.03	1,046.45	1,086.55	1,128.40	1,172.09	101.47
税金及附加	131.46	131.27	144.99	144.79	144.58	144.37	12.01
息税折旧及摊销前利润	3,108.74	3,072.12	3,441.12	3,401.22	3,359.58	3,316.10	272.45
二、折旧和摊销							
总折旧和摊销	1,839.46	919.73	1,839.46	1,839.46	1,839.46	1,839.46	153.29
息税前利润	1,269.28	2,152.39	1,601.67	1,561.76	1,520.12	1,476.64	119.16
三、财务费用							
利息支出	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84	383.42
总财务费用	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84	383.42
税前利润	502.44	1,385.55	834.83	794.92	753.28	709.80	-264.26
四、企业所得税							
所得税	125.61	346.39	208.71	198.73	188.32	177.45	
五、净利润	376.83	1,039.16	626.12	596.19	564.96	532.35	-264.26

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入		4,112.78	4,112.78	4,112.78	4,112.78	4,112.78	4,524.06	4,524.06
经营活动支出		776.97	804.36	832.92	862.69	893.73	926.10	959.86
支付的各项税费		448.10	440.26	432.09	423.59	414.74	539.14	529.54
经营活动现金净流量		2,887.71	2,868.16	2,847.77	2,826.50	2,804.31	3,058.82	3,034.66
二、投资活动产生的现金								
建设投资支出	38,342.00							
投资活动现金净流量	-38,342.00							
三、融资活动产生的现金								
资本金流入	19,554.42							
债券融资款	19,171.00							
银行借款								
偿还债券本金								
偿还银行借款本金								
支付债券利息	383.42	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	38,342.00	-766.84	-766.84	-766.84	-766.84	-766.84	-766.84	-766.84
四、期初现金			2,120.87	4,222.18	6,303.11	8,362.78	10,400.25	12,692.23
当年现金变动		2,120.87	2,101.32	2,080.93	2,059.66	2,037.47	2,291.98	2,267.82
五、期末现金		2,120.87	4,222.18	6,303.11	8,362.78	10,400.25	12,692.23	14,960.05

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	4,524.06	4,524.06	4,524.06	4,976.47	4,976.47	4,976.47	4,976.47	414.58	63,504.66
经营活动支出	995.07	1,031.79	1,070.10	1,110.06	1,151.75	1,195.24	1,240.62	107.33	13,958.59
支付的各项税费	519.55	509.14	728.23	633.99	622.23	609.97	597.20	34.80	7,482.58
经营活动现金净流量	3,009.44	2,983.13	2,725.73	3,232.42	3,202.49	3,171.26	3,138.65	272.45	42,063.49
二、投资活动产生的现金									
建设投资支出									38,342.00
投资活动现金净流量									-38,342.00
三、融资活动产生的现金									
资本金流入									19,554.42
债券融资款									19,171.00
银行借款									
偿还债券本金								19,171.00	19,171.00
偿还银行借款本金									
支付债券利息	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84	383.42	11,502.60
支付银行借款利息									
融资活动现金净流量	-766.84	-766.84	-766.84	-766.84	-766.84	-766.84	-766.84	-19,554.42	8,051.82
四、期初现金	14,960.05	17,202.64	19,418.94	21,377.83	23,843.40	26,279.05	28,683.47	31,055.28	
当年现金变动	2,242.60	2,216.29	1,958.89	2,465.58	2,435.65	2,404.42	2,371.81	-19,281.97	11,773.31
五、期末现金	17,202.64	19,418.94	21,377.83	23,843.40	26,279.05	28,683.47	31,055.28	11,773.31	11,773.31

（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 15 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，2037 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）总体评价

根据资金测算平衡分析，在满足假设条件的前提下，本项目预期收益 42,063.49 万元，应还本付息 30,673.60 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额达到 1.37 倍。能够满足资金筹措充足性的要求，期间不存在资金缺口，资金稳定性可以得到保证。

表 8：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	
本次拟发行专项债券	4,000.00	2,400.00	6,400.00	
后期拟发行专项债券	15,171.00	9,102.60	24,273.60	
合计	19,171.00	11,502.60	30,673.60	42,063.49
本息覆盖倍数	1.37			

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

1. 项目建设管理

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的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，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2. 生态环境影响

项目施工过程在一定程度上会对其周围环境产生不良影响。主要涉及问题为项目施工是否影响周围群众的日常生产、生活，是否对周围生态环境造成破坏，是否对水环境、大气环境造成污染等。

（二）与项目收益相关的风险

1. 收入不达预期风险

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，收费的标准会随着市场的变动而变动，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，特别是日常维修、消耗的电力和人员费用等可能与预期不同，会随着项目实际开展情况、市场情况变动。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

历下区住建局 2022 年度历山路以东老旧小区整治改造项目，项目主管单位和实施单位均为济南市历下区住房和城乡建设局。本次拟申请地方政府专项债券 4,000.00 万元用于本项目建设，债券年限为 15 年。

项目主要建设内容包括：新建、修缮小区围墙约 12,296 平方米，建筑外立面粉刷约 148,987 平方米，楼道内墙粉刷约 342,111 平方米，外墙保温改造约 658,614 平方米，屋顶保温改造约 236,381 平方米，光纤网格杆入地约 166,740 米，绿化恢复约 66,217 平方米，机动车停车位改造约 10,901 平方米，同步进行楼梯间外窗、供水管网、雨污分流、落水管、路沿石等改造提升工程。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

历下区历山路以东老旧小区经过现场调查、走访等，存在下列问题：

（1）基础设施破损、陈旧老化及设施不健全

①许多建设年代久远的住宅建筑外立面破坏锈蚀现象严重，不仅严重影响美观，同时存在一定的安全隐患，许多空调室外机挂件严重锈蚀，一旦外壁支撑断裂导致机体坠落，极易造成不良后果，危及小区住户或行人的人身安全；

②许多住宅外围护结构建设状况较差，其保温效果有着明显的不足，容易造成房屋冬冷夏热，客观上加大了能源的损耗；

③小区房屋前后下水管道破损、堵塞，污水外溢现象时有发生；

④老旧小区道路使用年限过长，塌陷、坑洼不平的部位较多，一旦遭遇雨雪天气，地面极易积水积雪，从而影响通行安全；

⑤改造的老旧小区大多建于上世纪 90 年代以后，以单位家属楼主，基础设施条件较差，排水系统多数为雨污合流或仅有污水系统，低洼点存在积水问题，部分管线老化经常发生污水管淤堵、冒溢，现状污水管道管径不足、坡度小，经常淤堵、冒溢。由于缺少雨水管线，多数小区雨水通过路面径流排除，一方面增加了市政道路排水压力，同时部分小区低点存在雨天存在积水点或污水冒溢点；

⑥小区内各种管线敷设杂乱无章，不仅有碍观瞻，各类线路缠绕在一起不仅会相互干扰，而且还存在一定的火灾隐患；

⑦很多老小区安防系统普遍存在问题，部分小区目前设置有车辆识别门禁，无人行通道门禁；部分小区目前无任何门禁系统；小区内监控运转正常，但路数较少；小区内监控极为老旧，为模拟信号摄像机，已无法使用；单元门年久失修，损坏严重，已无法使用。

（2）卫生脏、环境差，绿化遭破坏

居住小区绿化是城市园林绿化的重要组成部分，是最贴近居民的自然环境。随着城市经济的快速发展，人们对居住小区品质和生活居住条件要求不断提高。但老旧居住小区是城市在长期历史发展过程中逐步形成的，小区绿地无论是使用功能，还是景观品质，都已很难满足人们生活需要。

（3）公共配套设施缺少或被功能不全

一些老小区修建之初，只是为了解决居民的住房问题，规划方案也比较简单，并没有完善的基础配套设施，公共服务设施的配置也较

低，配备电动车充电装置的自行车车库数量稀少且分布不均，这些存在的现象及问题对周边居民生活带来了诸多困扰和不便。

2. 项目实施的公益性

(1)老旧小区改造是改善老城区群众的生活状况，促进社会和谐稳定的需要。城市建设的重要环节就是老旧小区改造，老旧小区改造工作关系城市内部广大人民群众的基本住房利益，能够从源头上解决老城区居民的生活难题，是改善老城区群众的生活状况，促进社会和谐稳定的必然要求。

(2)老旧小区改造是城市建设投资的重要渠道，也是推动济南市经济社会发展的现实需要。相对于棚户区改造来讲，老旧小区改造对于城市经济推动的作用会更加明显。加快推进老旧小区改造，还会使社会投资增加，同时促进实体经济的增长。一是按照住建部新安全标准全面加固老旧小区楼房，可直接增加节能环保建筑材料生产、加工、施工的投资需求；二是老旧小区公共设施配套改造，能够推动供水供暖供气和地下管道等诸多行业的投资需求。此外，老旧小区改造能够带动室内装修产业增长。政府对居民小区楼房加固后，居民会重新装修，必然直接带动室内装修业的投资和发展，促进实体经济增长。老旧小区楼房加固和室内装修后，也会产生对家电、家具和文化饰品的需求，进而推动电子产品、家具产业和家庭文化饰品产业的增长，形成刺激经济增长的产业链。就刺激居民消费而言，政府扶持老旧小区改造资金有极强的放大作用。

3. 项目实施的收益性

项目建设内容涉及机动车停车位改造、安装机动车充电桩和快递柜、建设便民市场等，可通过收取物业管理费、停车费、社区卫生费、

配套服务用房出租等方式实现收入。

4. 项目投资合规性

项目已取得济南市历下区行政审批服务局对可行性研究报告的批复文件，同意建设该项目。项目手续齐全，符合国家政策和法规要求。

5. 项目成熟度

项目不涉及新增用地审批，不需要办理环评备案手续，预计 2022 年开工。该项目目前已形成成熟规划设计，项目建设规模合理，平面布局能满足科研工作的功能要求，建设项目与周围环境相协调，建设方案切实可行，投资规模合理，综合考虑多方面的因素，本项目的建设实施是必要的，也是可行的。

6. 项目资金来源和到位可行性

根据项目资金筹集计划，项目总投资 38,725.42 万元，初步确定历下区财政资金 19,554.42 万元，占总投资的 50.50%，发行专项债券 19,171.00 万元，占总投资的 49.50%。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

(1) 项目收入

项目可通过收取物业管理费、停车位费、社区卫生费、配套服务用房出租收入、机动车充电桩收入以及快递柜收费实现收入。项目计划改造面积约 1,626,936.44 平方米，改造停车场面积 10,901 平方米，改造户数为 14,982 户，新增机动车充电桩 238 套，新增智能快递柜 61 组，出租拟改造的各类配套服务用房 5,789 平方米，上述单价均参考历下区项目周边已执行单价，具有可行性。

(2) 项目成本

项目运营费用充分考虑了人员配置、维修费、燃料费，并考虑了每年用量的增加。

综上，项目考虑相关收入和成本后，按照项目性质及所在地考虑了的物价变动因素，测试得出在满足假设条件的前提下，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 42,063.49 万元，融资本息合计为 30,673.60 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额达到 1.37 倍。

8. 债券资金需求合理性

项目工程估算总额为 38,725.42 万元，申请发行地方政府专项债资金 19,171.00 万元，专项债资金占总投资的 49.50%。2022 年项目拟投资建设支出 38,725.42 万元，拟申请发行地方政府专项债资金 19,171.00 万元，符合申请地方政府专项债相关要求。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

（1）项目偿债计划安排及可能的风险点：

①无法及时偿付债券利息的风险

受政策和经济发展原因影响，项目运营后实际效益可能与预测有差异，可能会出现到期无法偿还利息的风险。

②到期无法偿还本金的风险

本项目跨越年限较长，对于 15 年以上的数据预测值可能与实际偏差较大，可能会出现债务到期无法偿还本金的风险。

（2）应对措施：

①加强运营管理，控制成本支出，保证项目现金流量；

②根据项目运营情况，适当开拓其他收入来源；

③为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方

式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

10. 绩效目标合理性

老旧小区改造工作关系城市内部广大人民群众的基本住房利益，项目涉及 343 栋住宅楼，14982 户。项目预测考虑了物价变动因素，成本参照同类项目的均价测算，因此预测较为合理。预计在 15 年内，产生收入 63,504.66 万元，发生成本 13,948.45 万元，预计能产生收益 42,063.49 万元。

（三）评估结论

历下区住建局 2022 年度历山路以东老旧小区整治改造项目收益 42,063.49 万元，项目债券本息合计 30,673.60 元，本息覆盖倍数为 1.37，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。项目建成后能改善农民生活环境，提高农民生活质量。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。