

肥城市老旧小区改造项目实施方案

项目实施单位：肥城市住房和城乡建设局



财政部门：肥城市财政局



肥城市住房和城乡建设局

2022年6月

一、项目基本情况

(一)项目名称

肥城市 2022 年老旧小区改造项目

(二)项目单位

单位名称：肥城市住房和城乡建设局

单位住所：肥城市向阳街 30 号

单位性质：机关

法人代表：聂继佩

主要职责：包括贯彻执行国家、省和泰安市住房和城乡建设法律、法规、规章和方针政策，拟订全市住房和城乡建设政策、中长期发展规划和年度计划等规范性文件并指导组织实施，进行行业管理；负责全市住宅与房地产业管理，承担规范房地产市场秩序、保障城镇低收入家庭住房和推进住房制度改革的责任；负责指导全市城市建设管理工作；负责城市建设档案管理工作；承办市委、市政府交办的其他事项等。

(三)项目规划审批

2022 年 1 月，肥城市发展和改革局以《关于肥城市 2022 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（肥发改审批字[2022]4 号）批准立项。

(四)项目规模与主要建设内容

项目主要对八戒公司家属院（新城路）、饮食家属院（长山

街)、物资南区、明桂花园、泰西酒水家属院、傲饰一宿舍、金塔家属院共 7 个小区内供水管网、燃气管网、供电线路、道路、停车位、充电车棚、安防、雨污水管道和外墙保温等进行改造。总改造住宅建筑面积 26.18 万平方米，涉及户数 3297 户。

(五) 项目建设期限

预计 2022 年 4 月-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) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500—2013)；
- (2) 《山东省建设工程费用组成及计算规则》(鲁建标字[2016]40 号)；
- (3) 《山东省建筑工程消耗量定额》(SD01-31-2016)、《山东省安装工程消耗量定额》(SDA2-31-2016)、《山东省市政工程消耗量定额》(SDA1-31-2016)；
- (4) 2020 版《山东省建设工程价目表》、2020 版《山东省安装工程价目表》；
- (5) 肥城市建筑材料现行市场价格；
- (6) 同类工程造价情况。

2、估算总额

项目计划投资 3,200.00 万元。

表 1：项目投资估算表

序号	建设内容	金额（万元）	备注
1	工程费用	3,121.95	
2	工程建设其他费用	78.05	
合计		3,200.00	

（二）资金筹措

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。

2、资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

（1）项目法人自筹 1,200.00 万元（含项目资本金），占项目总投资的 37.5%。

（2）发行专项债券 2,000.00 万元，占项目总投资的 62.5%。本次拟发行专项债券 2,000.00 万元，假设年利率 4%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）收入测算

1、预测收入

本项目运营收入主要为广告牌匾出租、停车位出租、物业管理费等，该项目发债期内预测收入 6,607.74 万元，具体预测明细如下：

表 2：年度收入预测表（金额单位：万元）

年度 项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
广告牌匾出租		144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
停车位出租		218.40	218.40	218.40	218.40	218.40
物业管理费		314.16	314.16	314.16	314.16	314.16
合计		676.56	676.56	676.56	676.56	676.56

（续表）

年度 项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
广告牌匾出租	158.40	158.40	158.40	158.40	52.80	1,406.40
停车位出租	240.24	240.24	240.24	240.24	80.08	2,133.04
物业管理费	345.58	345.58	345.58	345.58	115.19	3,068.30
合计	744.22	744.22	744.22	744.22	248.07	6,607.74

2、预测依据

（1）广告牌匾出租收入

项目涉及 7 个老旧小区，整治面积约 26.18 万平方米，拟设置广告牌匾数量 300 个，收费参考周边小区标准，暂按照 400 元/个·月，每五年上浮 10.00%。

（2）停车位出租收入

项目拟规划停车位约 700 个，收费参考周边小区标准，暂按照 260.00 元/个·月（含管理费），每五年上浮 10.00%。

（3）物业管理费

本项目计划改造建筑面积约 26.18 万平方米，计划改造户数为 3297 户。根据《关于公布泰安市普通住宅物业服务收费基准价格和有关问题的通知》（泰价费发（2014）154 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 元/平方米·月，预测收费标准每五年上浮 10%。

（二）成本测算

本项目总成本费用主要包括经营成本、折旧费、相关税费、利息支出等，测算如下：

1、运营成本

该项目债券发行期内运营成本总额 1,367.62 万元，主要包括工资福利费、设施设备维修费、卫生保洁费及其他费用等，预测结果如下：

表 3：运营成本预测表（金额单位：万元）

成本项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
工资福利费		120.00	120.00	120.00	132.00	132.00
设施设备维修费		1.60	1.60	1.60	1.76	1.76
卫生保洁费		5.24	5.24	5.24	5.76	5.76
其他费用		5.00	5.00	5.00	5.50	5.50
小计		131.84	131.84	131.84	145.02	145.02

（续表）

成本项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
------	--------	--------	--------	--------	--------	----

工资福利费	132.00	145.20	145.20	145.20	53.24	1,244.84
设施设备维修费	1.76	1.94	1.94	1.94	0.71	16.60
卫生保洁费	5.76	6.34	6.34	6.34	2.32	54.32
其他费用	5.50	6.05	6.05	6.05	2.22	51.87
小计	145.02	159.52	159.52	159.52	58.49	1,367.62

2、预测依据

（1）工资及福利费

项目建成后需要工作人员 30 人，参照肥城市的生活水平并考虑到福利及各项附加因素，人平均年工资加福利费按 4.00 万元计算，每三年按 10%增长。

（2）设施设备维修费

广告牌匾和停车位等设施设备维修费用按不低于年折旧费的 1%计取，本项目年维修费 1.6 万元，每三年按 10%增长。

（3）卫生保洁费

卫生保洁费参照肥城市的生活水平及相关清洁费用，每平方米按 0.2 元计算，共 26.18 万平方米，每年 5.24 万元，每三年按 10%增长。

（4）其他费用

各种管理性质费用，主要包括办公费、会议费、水电费、管理费用以及在成本中列支的税金等，年管理费及其它费用 5 万元，每三年按 10%增长。

3、折旧费用

计提折旧方式采用平均年限法，按 20 年摊销每年 160.00 万元。

4、相关税费

(1) 增值税、税金及附加

结合该项目涉及的行业性质，测算中主要涉及广告牌匾出租、停车位出租和物业管理费等收入，增值税税率分别按照 11%、6% 计算。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等各种附加，按照实际缴纳增值税的 12% 计算。

(2) 企业所得税

企业所得税税率为 25%。

5、利息支出

本项目拟发行专项债券 2,000.00 万元。本次拟发行专项债券 2,000.00 万元，假设年利率 4%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

表 4：专项债券还本付息情况表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	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		2,000.00		2,000.00	4%	40.00	40.00
2023 年	2,000.00			2,000.00	4%	80.00	80.00
2024 年	2,000.00			2,000.00	4%	80.00	80.00
2025 年	2,000.00			2,000.00	4%	80.00	80.00
2026 年	2,000.00			2,000.00	4%	80.00	80.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	4%	80.00	80.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	4%	80.00	80.00

2029 年	2,000.00			2,000.00	4%	80.00	80.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	4%	80.00	80.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	4%	80.00	80.00
2032 年	2,000.00		2,000.00		4%	40.00	2,040.00
合计		2,000.00	2,000.00			800.00	2,800.00

(三) 项目运营损益情况

表 5：项目运营损益表（金额单位：万元）

项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、营业收入、成本、税金						
营业收入（不含税）		622.86	622.86	622.86	622.86	622.86
营业成本		131.84	131.84	131.84	145.02	145.02
税金及附加		6.44	6.44	6.44	6.44	6.44
息前折旧及摊销前利润		484.59	484.59	484.59	471.40	471.40
二、折旧及摊销						
折旧及摊销		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
息税前利润		324.59	324.59	324.59	311.40	311.40
三、财务费用						
利息支出	40.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
税前利润	-40.00	244.59	244.59	244.59	231.40	231.40
四、企业所得税						
企业所得税		61.15	61.15	61.15	57.85	57.85
五、净利润	-40.00	183.44	183.44	183.44	173.55	173.55

(续表)

项 目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一、营业收入、成本、税金						
营业收入（不含税）	685.15	685.15	685.15	685.15	228.38	6,083.30
营业成本、费用	145.02	159.52	159.52	159.52	58.49	1,367.62
税金及附加	7.09	7.09	7.09	7.09	2.36	62.92

息前折旧及摊销前利润	533.04	518.54	518.54	518.54	167.53	4,652.76
二、折旧及摊销						
折旧及摊销	160.00	160.00	160.00	160.00	53.33	1,493.33
息税前利润	373.04	358.54	358.54	358.54	114.20	3,159.43
三、财务费用						
利息支出	80.00	80.00	80.00	80.00	40.00	800.00
税前利润	293.04	278.54	278.54	278.54	74.20	2,359.43
四、企业所得税						
企业所得税	73.26	69.63	69.63	69.63	18.55	599.86
五、净利润	219.78	208.90	208.90	208.90	55.65	1,759.57

(四) 项目资金平衡测算情况

表 6：项目资金测算平衡表（金额单位：万元）

项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、筹资活动						
（一）现金流入	3,200.00					
1. 自筹资金流入	1,200.00					
2. 专项债券资金流入	2,000.00					
3. 其他融资资金流入						
（二）现金流出	40.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
1. 偿还债券利息	40.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2. 偿还其他融资利息						
3. 偿还本金						
（三）筹资活动净流入	3,160.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00
二、投资活动						
（一）现金流入						
（二）现金流出	3,000.00	200.00				
（三）投资活动净流入	-3,000.00	-200.00				

三、经营活动						
（一）现金流入		676.56	676.56	676.56	676.56	676.56
（二）现金流出		253.12	253.12	253.12	263.01	263.01
1. 运营成本		131.84	131.84	131.84	145.02	145.02
2. 相关税费		121.28	121.28	121.28	117.99	117.99
（三）经营活动净流入		423.44	423.44	423.44	413.55	413.55
四、期末现金流入净额	160.00	303.44	646.88	990.32	1,323.87	1,657.43

（续表）

项 目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一、筹资活动						
（一）现金流入						3,200.00
1. 自筹资金流入						1,200.00
2. 专项债券资金流入						2,000.00
3. 其他融资资金流入						
（二）现金流出	80.00	80.00	80.00	80.00	2,040.00	2,800.00
1. 偿还债券利息	80.00	80.00	80.00	80.00	40.00	800.00
2. 偿还其他融资利息						
3. 偿还本金					2,000.00	2,000.00
（三）筹资活动净流入	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-2,040.00	400.00
二、投资活动						
（一）现金流入						
（二）现金流出						3,200.00
（三）投资活动净流入						-3,200.00
三、经营活动						
（一）现金流入	744.22	744.22	744.22	744.22	248.07	6,607.74
（二）现金流出	284.44	295.31	295.31	295.31	99.09	2,554.84
1. 运营成本	145.02	159.52	159.52	159.52	58.49	1,367.62
2. 相关税费	139.42	135.79	135.79	135.79	40.60	1,187.22

(三) 经营活动净流入	459.78	448.90	448.90	448.90	148.98	4,052.90
四. 期末现金流入净额	2,037.21	2,406.11	2,775.01	3,143.92	1,252.90	1,252.90

(五) 其他需要说明的事项

1、假设本次专项债券于 2022 年 4 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 4 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

根据项目收益与融资平衡分析，在满足假设条件的前提下，本项目可用于资金平衡的项目净收益为 4,052.9 万元，融资本息合计为 2,800.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数为 1.45 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

表 7：项目收益覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	2,000.00	800.00	2,800.00	
合计	2,000.00	800.00	2,800.00	4,052.9
覆盖倍数	1.45			

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，并根据对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保

证债券正常的还本付息需要,总体实现项目收益和融资的自求平衡。

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、风险分析

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化,市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

(一) 与项目建设有关的风险

1、风险因素识别

(1) 工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化,导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

(2) 资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证,导致项目工期拖延甚至被迫终止;由于工程量预计不足或设备、材料价格上

升导致投资增加。

（3）管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

（4）社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

2、风险防范对策

为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

（1）建设单位应根据项目投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

（2）项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

（二）与项目收益相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的实际投资收益产生相应不确定性。

2、运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益，将对偿还债券本息产生影响。

3、偿付风险

项目运营收益的实现易受项目实施进度等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

六、事前项目绩效评估报告

(一)项目概况

肥城市 2022 年老旧小区改造项目，项目实施单位为肥城市住房和城乡建设局。本次拟申请地方政府专项债券 2,000.00 万元用于本项目建设，债券年限为 10 年。

(二)评估内容

1、项目实施的必要性：肥城市老旧小区由于建设年代久远，房屋破旧、设施老化、公共服务管理落后，普遍存在基础设施破损、陈旧老化及设施不健全，卫生脏、环境差，绿化遭破坏，公共配套设施缺少或被功能不全等状况，给居民的日常生活带来许多不便，严重影响了人们的生活。通过该项目的实施，有助于改善生活环境，能够方便居民生活，提高生活质量和幸福指数，让小区居民群众感受到政府关怀，享受到经济社会发展成果，是改善民生的重要措施。

2、项目实施的公益性：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。同时老旧小区改造是城市建设投资的重要渠道，也是推动肥城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。

3、项目实施的收益性：本项目建成后，收入来源主要为项目自身产生的广告牌匾出租、停车位出租、物业管理费等收入，具有明确的收益渠道，项目实施具有收益性。

4、项目投资合规性：2022 年 1 月，肥城市发展和改革局以《关于肥城市 2022 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（肥发改审批字[2022]4 号）批准立项。

5、项目成熟度：2022 年 1 月，肥城市发展和改革局以《关于肥城市 2022 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（肥发改审批字[2022]4 号）批准立项。

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 3,200.00 万元，其中项目单位自筹资 1,200.00 万元，占总投资的 37.5%，资金来源为财政资金；发行专项债券 2,000.00 万元，占总投资的 62.50%。

7、项目收入、成本、收益预测合理性：项目计划改造面积约 26.18 万平方米，改造户数为 3297 户，本项目建成后，项目运营

收入主要为项目自身产生的广告牌匾出租、停车位出租、物业管理费等收入，上述单价均参考项目周边已执行单价和相关文件规定，具有可行性。同时项目运营费用充分考虑了人员配置、维修费、其他费用等，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净收益为 4,052.9 万元，融资本息合计为 2,800.00 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额达到 1.45 倍。

8、债券资金需求合理性：项目工程估算总额为 3,200.00 万元，其中申请发行专项债券 2,000.00 万元，占项目总投资的 62.5%，符合申请地方政府专项债相关要求，项目债券资金需求符合实际，预算测算合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施：项目单位根据项目建设和运营情况，制定了明确的偿债计划，即每半年付息一次，到期一次偿还本金的计划方案，同时根据项目收益与融资平衡分析，在满足假设条件的前提下，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

资金风险主要为筹措资金不到位或者原定的融资方案发生变化以及资金运用不当而造成的资金短缺，导致项目工期拖延甚至被迫终止。建设单位应根据项目投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；项

目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

10、绩效目标合理性：按照“公开、公平、公正”原则，严格实施事前绩效评估，该项目评估绩效目标明确，与肥城市发展规划一致，绩效目标与绩效指标和现实需求相匹配，目标值具有科学性、前瞻性，项目指标已细化量化，具有较高的可操作性，能够达到老旧小区政策设立的目的。

(三) 评估结论

肥城市 2022 年老旧小区整治改造项目收益 4,052.9 万元，项目债券本息合计 2,800.00 万元，本息覆盖倍数为 1.45，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。项目建成后能改善居民生活环境，提高居民生活质量。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基本明确，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，资金投入风险可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用。