

2022 年山东省枣庄市市中区 2022 年老旧小区改造 项目专项债券项目实施方案

枣庄市市中区住房和城乡建设局

2021 年 11 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

枣庄市市中区 2022 年老旧小区改造项目

（二）项目单位

枣庄市市中区住房和城乡建设局

（三）项目规划审批

项目于 2021 年 10 月 19 日取得枣庄市发展和改革局出具的立项批复，项目文号为市中发改行审【2021】44 号。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目主要对市中区 7 个镇（街）的 33 个老旧小区进行改造，改造住宅套数 11812 户，改造总建筑面积 135 万平方米，具体内容包括改造水泥混凝土路面 25 万平方米、外墙刷漆 140 万平方米、下水道清淤 10 万米、化粪池清淤 3 万立方米、屋顶防水 35 万平方米、自来水改造 1 万米、暖气改造 2260 户、电力改造 8407 户、煤气改造 3405 户等。

（五）项目建设期限

建设期自 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

经测算，项目总投资 24000 万元，建设投资 23560 万元，建设期利息 440 万元。

（二）资金筹措方案

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	24000	100%	
一、资本金	13000	54.17%	
自有资金	13000		
二、债务资金	11000	45.83%	
专项债券	11000		
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

项目主要收入为墙体广告收入、改造商业配套用房出租收入、停车费收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

序号	项目	年份	计算期				
		建设期					
		1	2	3	4	5	6
1	营业收入		1845.12	2306.40	2306.40	2306.40	2306.40
1.1	墙体广告收入		1200.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
	单价（元/平方米/年）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	数量（平方米）		300000.00	375000.00	375000.00	375000.00	375000.00
1.2	商业配套用房出租收入		518.40	648.00	648.00	648.00	648.00
	单价（元/平方米/月）		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	数量（平方米）		9600.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00
1.3	固定停车费收入		126.72	158.40	158.40	158.40	158.40
	单价（元/月/辆）		220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
	数量（辆）		480.00	600.00	600.00	600.00	600.00

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括原辅材料费、动力费、人员费用、修理费、折旧摊销费、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）

序号	项目	合计	建设期	计算期				
			1	2	3	4	5	6
1	外购原辅材料费	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2	外购燃料及动力	1741.39		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	工资及福利费	792.00		44.00	44.00	44.00	44.00	44.00
4	修理费	2156.04		125.74	125.74	125.74	125.74	125.74
5	管理费用	211.46		9.23	11.53	11.53	11.53	11.53
6	经营成本（1+2+3+4+5）	4900.89		178.97	181.27	181.27	181.27	181.27
7	折旧费	10780.65		628.68	628.68	628.68	628.68	628.68
8	摊销费	1721.45		41.91	41.91	41.91	41.91	41.91
9	利息支出	3520.00		440.00	440.00	440.00	440.00	440.00
9.1	流动资金借款利息	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9.2	长期借款利息	3520.00		440.00	440.00	440.00	440.00	440.00
9.3	短期借款利息	0.00		0.00	0.00		0.00	0.00
10	总成本费用合计（6+7+8+9）	20922.99		1289.55	1291.86	1291.86	1291.86	1291.86
	其中：固定成本	19181.60		1289.55	1291.86	1291.86	1291.86	1291.86
	可变成本	1741.39		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

1、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

序号	项目	税率	年份		
			1	2	3
	增值税		126.26	157.82	157.82
1	税金及附加		74.83	93.54	93.54
2	城市维护建设税	7%	6.31	7.89	7.89
3	教育费附加	3%	3.79	4.73	4.73
4	地方教育费附加	2%	2.53	3.16	3.16
5	房产税	12%	62.21	77.76	77.76

2、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 11000 万元，假设年利率 4.00%，期限 10 年，每年付息一次，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（单位：万元）

序号	项 目	合计	建设期	计算期				
			1	2	3	4	5-19	20
3	债券							
3.1	期初债务余额			11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00
3.2	当期还本付息		0	440.00	440.00	440.00	440.00	11440.00

	其中：还本		0	0.00				11000.00
	付息		0	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00
3.3	期末债务余额		11000	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	0.00
4	借款和债券							
4.1	期初余额		0.00	11000	11000	11000	11000	11000
4.2	当期还本付息	20240	0	440	440	440	440	11440
	其中：还本	11000	0	0	0	0	0	11000
	付息	9240	440	440	440	440	440	440
4.3	期末余额		11000	11000	11000	11000	11000	0
计算	利息备付率（%）			214.53%	316.93%			
指标	偿债备付率（%）							

（五）其他需要说明的事项

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

本项目收入主要是墙体广告、商业用房租赁及停车费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过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 36393.47 万元，融资本息合计为 20240 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.79 倍。

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、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

枣庄市市中区 2022 年老旧小区改造项目主管部门为枣庄市市中区财政局，实施单位为枣庄市市中区住房和城乡建设局。项目拟申请专项债券资金 11000 万元用于老旧小区道路及管网、外墙刷漆，项目发债年限为 20 年。

1、项目名称：枣庄市市中区 2022 年老旧小区改造项目

2、项目绩效目标：对市中区 7 个镇（街）的 33 个老旧小区进行改造，改造住宅套数 11812 户，改造总建筑面积 135 万平方米，具体内容包括改造水泥混凝土路面 25 万平方米、外墙刷漆 140 万平方米、下水道清淤 10 万米、化粪池清淤 3 万立方米、屋顶防水 35 万平方米、自来水改造 1 万米、暖气改造 2260 户、电力改造 8407 户、煤气改造 3405 户等。

3、项目资金构成：

（1）本项目投资估算总金额为：24000 万元。

（2）资金来源：计划申请专项债券资金 11000 万元，其余 13000 万元由发行人自行解决。

（二）评估内容

1、项目实施的收益性

项目投入使用后年销售收入 2306.40 万元，年利润总额 921 万元。

2、项目投资合规性

（1）本项目投资估算总金额为：24000 万元。

（2）资金来源：该项目建设直接投资 24000 万元，计划申请专项债券资金 11000 万元，其余 13000 万元由发行人自行解决。

3、项目成熟度

项目于 2021 年 10 月 19 日取得枣庄市发展和改革局出具的立项批复，项目文号为市中发改行审【2021】44 号。

前期资本金已经到位，项目可如期开工建设。

4、项目资金来源和到位可行性

经测算，项目总投资 24000 万元，建设投资 23560 万元，建设期利息 440 万元。

拟发行专项债券 11000 万元，其余资金由单位自筹，项目单位已在银行设立项目专用账户用于本项目资金投入和支出。

5、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）收入合理性

本项目墙面刷漆 375000 平方米，配建商业用房 12000 平方米，停车位 600 个。

根据可研报告数据，参考枣庄市当地物价局相关文件，本项目墙体广告按 40 元/平方米/年，商业用房按 45 元/月/平方米，停车位按 220 元/户/月计算，经核实比较符合当地市场行情。

（2）成本控制措施有效性

该项目单位按照工程项目计划的整体安排，制定了具体的实施方案，严格执行政府采购相关制度，第三方服务经政府招标程序全部实行公开招标，确保采购物资设备的质优价廉，制定合理的招标控制价格，成本控制措施较好，最大限度地发挥资金的使用效益，从而确保项目投入的经济性。

6、债券资金需求合理性

（1）筹资合规性

该项目投资主体明确，资金来源可靠，整体资金投入可行。该项目筹资的合规性较好，财政投入风险较小且财政资金不存在重复投资

风险。

（2）债券资金需求

根据《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发[2019]26号）的规定，本项目的资本金比例为20%，本项目的资本金比例为54.17%，符合相关文件的规定，债券需求合理。

（3）财政投入能力

该项目投资主体明确，资金来源可靠，整体资金投入可行。该项目筹资的合规性较好，财政投入风险较小。本次专项债券申请考虑较全面，针对预期风险设定了应对措施且应对措施可行。各级财政部门和其他部门没有类似项目资金重复投入。

（4）筹资风险可控性

①政策性风险：项目为鼓励类项目，社会效益较好，符合国家政策，因此，该项目不存在政策性风险。

②市场风险：该项目为老旧小区改造，收费目标明确，基本没有市场风险。

③价格风险：项目价格执行枣庄市物价局枣价格发【2010】153号文件，应参照当地市场实际情况，收费对象为已签订协议的企业及各市政单位，接受程度高，能够按时缴纳相关费用，没有价格风险。

④风险防范措施

开发单位应积极争取政府各部门关心支持，制定切实可行的成本控制措施。采取招标方式选择优秀的建设单位。加快前期规划设计、建设等前期手续的办理进度，争取尽早开工建设。

7、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

（1）偿债计划可行性

本项目投入使用后正常年可实现收入2306.40万元，通过对收入

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 36393.47 万元，融资本息合计为 20240 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.79 倍。

（2）偿债风险点

项目偿债资金来源即为项目收入，因此，偿债风险即为项目本身风险，具体如下：

市场风险：项目在建设运营上存在着一定的市场风险，如实际费用的收缴存在着产销差问题，这样就严重的影响着企业的效益。

工程风险：由于工程地质条件、水文地质条件与实际发生的变化较大，造成工程量的增加，使工程投资及工期均发生了变化，严重影响了项目的正常实施，为了避免发生上述不利情况，评价人员应该作详细的现场调查，使工程风险降到最低点。

资金风险：资金风险是本项目的最大的风险，如资金不及时到位将严重的影响工程的整体计划，自筹资金的缺口也是资金风险的主要原因。

（3）风险应对措施

当地居民接受程度：本项目符合国家政策和城市规划。项目不涉及拆迁补偿，能够间接改善周边居民用水质量，居民持支持态度。

与项目所在地区的各类组织对项目建设的态度：本项目社会效益明显，能够得到各级政府部门的支持。城区居民希望本项目建成后能够提高城区经济发展，改善生活质量，因此对本项目的建设持支持态度。

项目所在地区现有的技术、文化状况能否适应项目建设的发展：枣庄市拥有充裕的高素质的人力资源，能够满足本项目建设所需的建设人员和所需增加的项目管理人员，能够保证实现项目目标。

8、绩效目标合理性

（1）目标明确性

项目通过改造，不仅使居住条件发生了质的飞跃，而且市容环境有了大幅改善。抓好老旧小区改造，建设“幸福枣庄”，是科学发展的回归，是尊严的回归，是民生的回归。

（2）目标合理性

拟建项目的建设符合国家、省、市对于支持老旧小区改造等文件精神，具有一定的前瞻性，进行科学规划、整合土地资源，带动相关产业，有利于改善老旧小区居民的生活环境和居住体验，提升城市幸福感，因此，项目建设目标合理。

综上，评估认为，绩效目标设置明确，绩效指标设置合理。

（三）评估结论

枣庄市市中区 2022 年老旧小区改造项目息前净现金流量为 36393.47 万元，融资本息合计为 20240 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.79 倍，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。项目建成后能改善老旧小区居民生活环境，促进城市发展，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。