

日照市东港区 2025 年老旧小区改造项目 实施方案

项目单位：日照市东港区住房和城乡建设局

主管部门：日照市东港区住房和城乡建设局

财政部门：日照市东港区财政局

2025 年 3 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

东港区 2025 年老旧小区改造项目

（二）立项单位

项目立项单位名称：日照市东港区住房和城乡建设局。

单位简介：日照市东港区住房和城乡建设局是负责辖区城乡建设、管理、服务的行政主管部门，担负着拟订村镇建设政策并指导实施；指导城镇综合开发、旧村改造；全区基本建设、重点工程项目报建和实施阶段的管理；建筑市场管理；工程建设标准造价管理；建设工程招投标、质量安全、竣工验收等建设市场管理和执法监督；推进建筑节能、建设领域节能减排；燃气等公用服务和行业管理；房产交易及物业管理、城市防汛、建筑材料检测等服务、城建档案管理等职责。日照市东港区住房和城乡建设局设 6 个内设机构，分别为办公室、城市建设科、村镇建设科、工程建设管理科、物业管理科、政策法规科。局辖属事业单位共 3 个，分别是区城乡建设管理服务中心、区住房保障管理服务中心、区建设工程管理服务中心，共有干部职工 70 余人。

（三）项目规划审批

2025 年 1 月，山东弘运环咨工程咨询有限公司对该项目出具了《东港区 2025 年老旧小区改造项目可行性研究报告》。

2025 年 1 月，日照市东港区发展和改革局对该项目出具了《关于东港区 2025 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（东发改审〔2025〕2 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目建设内容为，项目对 8 个老旧小区的管线规整、拆违拆临安防、环卫、消防、道路、照明、绿化、水电气暖、光纤、建筑物修缮等进行改造，项目涉及 25 栋楼、1011 户、7.65 万平方米。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 3 月至 2025 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据及原则

- 1、建设单位关于编制本项目可行性研究报告的委托书、合同书
- 2、《产业结构调整指导目录（2019 年本）》（2021 修正）
- 3、《投资项目可行性研究指南》
- 4、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 5、《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》
- 6、《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》（发改投资规〔2023〕304 号）

- 7、《产业结构调整指导目录（2024 年本）》
- 8、《建设项目可行性研究与经济评价手册》（第三版）
- 9、《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）
- 10、《国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》
- 11、《山东省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》
- 12、《山东省城乡建设领域碳达峰实施方案》
- 13、《山东省城镇老旧小区改造工程的质量通病防治技术指南》
- 14、《关于加快推进城市更新工作的实施意见》（日政字〔2021〕74 号）
- 15、《日照市老旧小区改造试点工作方案》（日政办字〔2020〕1 号）
- 16、《关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知》（建办城〔2021〕50 号）
- 17、《关于印发日照市老旧小区试点项目改造内容及标准（试行）的通知》（日建发〔2020〕2 号）
- 19、《住房和城乡建设部办公厅等关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》（建办城〔2023〕26 号）

20、《住房和城乡建设部办公厅等关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》（建办城〔2023〕26 号）

21、山东省住房和城乡建设厅《关于公布 2024 年城镇老旧小区改造计划的通知》（鲁建物函〔2023〕11 号）

22、山东省建筑工程概算价目表(2020)

23、山东省安装工程概算价目表(2020)

24、国家现行有关技术设计规范和标准

25、项目承办单位提供的基础资料

26、项目所在地有关基础资料

（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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 1,100.00 万元，本期拟发行专项债券 1,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

| 资金来源 | 金额（万元） | 占比 | 备注 |
|---------|----------|---------|----|
| 估算总投资 | 2,100.00 | 100.00% | |
| 一、资本金 | 1,100.00 | 52.38% | |
| （一）自有资金 | 1,100.00 | 52.38% | |

| | | | |
|-------------------|----------|--------|--|
| (二) 专项债券 | - | | |
| 1、已发行专项债券 | | | |
| 2、本期拟发行专项债券 | | | |
| 3、后续拟发行专项债券 | | | |
| 二、债务资金（不含用作资本金部分） | 1,000.00 | 47.62% | |
| (一) 已发行专项债券 | | | |
| (二) 本期拟发行专项债券 | 1,000.00 | 47.62% | |
| (三) 后续拟发行专项债券 | | | |
| (四) 银行融资 | | | |

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目资金测算平衡表

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

| 项目/年度 | 公式 | 合计 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
|-------------|-----------------|-----------|-----------|--------|--------|--------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金 | — | | | | | | |
| 经营活动收入 | A | 11,754.10 | - | 403.00 | 403.00 | 403.00 | 11,754.10 |
| 经营活动支出 | B | 5,143.92 | - | 163.33 | 163.33 | 163.33 | 5,143.92 |
| 支付的各项税费 | C | 1,498.16 | - | 54.72 | 54.72 | 54.72 | 1,498.16 |
| 经营活动现金净流量 | D=A-B-C | 5,112.01 | - | 184.95 | 184.95 | 184.95 | 5,112.01 |
| 二、投资活动产生的现金 | — | | | | | | |
| 建设成本支出 | E | 1,950.00 | 1,950.00 | - | - | - | 1,950.00 |
| 流动资金支出 | F | - | - | - | - | - | - |
| 投资活动现金净流量 | G=-E-F | -1,950.00 | -1,950.00 | - | - | - | -1,950.00 |
| 三、融资活动产生的现金 | — | | | | | | |
| 资本金 (自有资金) | H | 1,100.00 | 1,100.00 | - | - | - | - |
| 专项债券 | I | 1,000.00 | 1,000.00 | - | - | - | 1,100.00 |
| 银行借款 | J | - | - | - | - | - | 1,000.00 |
| 偿还债券本金 | K | 1,000.00 | - | - | - | - | - |
| 偿还银行借款本金 | L | - | - | - | - | - | 1,000.00 |
| 支付债券利息 | M | - | - | - | - | - | - |
| 支付银行借款利息 | N | 1,350.00 | 22.50 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 1,350.00 |
| 融资活动现金净流量 | O=H+I+J-K-L-M-N | -250.00 | 2,077.50 | -45.00 | -45.00 | -45.00 | -250.00 |
| 四、期初现金 | P | | - | 127.50 | 267.45 | 407.39 | |

| | | | | | | | |
|--------|---------|----------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | 2,912.01 | 127.50 | 139.95 | 139.95 | 139.95 | 2,912.01 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | 2,912.01 | 127.50 | 267.45 | 407.39 | 547.34 | 2,912.01 |

(续上表)

| 项目/年度 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
|-------------|--------|--------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | | | | |
| 经营活动收入 | 403.00 | 403.00 | 403.00 | 403.00 | 403.00 | 403.00 | 403.00 | 403.00 | 403.00 |
| 经营活动支出 | 163.33 | 163.33 | 168.35 | 168.35 | 168.35 | 168.35 | 168.35 | 173.63 | 173.63 |
| 支付的各项税费 | 54.72 | 54.72 | 53.47 | 53.47 | 53.47 | 53.47 | 53.47 | 52.15 | 52.15 |
| 经营活动现金净流量 | 184.95 | 184.95 | 181.18 | 181.18 | 181.18 | 181.18 | 181.18 | 177.22 | 177.22 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | | | | |
| 建设成本支出 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 流动资金支出 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 投资活动现金净流量 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | | | | |
| 资本金（自有资金） | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 专项债券 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 银行借款 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 偿还债券本金 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 偿还银行借款本金 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 支付债券利息 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 |
| 支付银行借款利息 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 融资活动现金净流量 | -45.00 | -45.00 | -45.00 | -45.00 | -45.00 | -45.00 | -45.00 | -45.00 | -45.00 |
| 四、期初现金 | 547.34 | 687.28 | 827.23 | 963.41 | 1,099.58 | 1,235.76 | 1,371.93 | 1,508.11 | 1,640.33 |

| | | | | | | | | | | |
|--------|--------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 期内现金变动 | 139.95 | 139.95 | 136.18 | 136.18 | 136.18 | 136.18 | 136.18 | 136.18 | 132.22 | 132.22 |
| 五、期末现金 | 687.28 | 827.23 | 963.41 | 1,099.58 | 1,235.76 | 1,371.93 | 1,508.11 | 1,640.33 | 1,772.54 | 1,772.54 |

(续上表)

| 项目/年度 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 |
|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | | | | |
| 经营活动收入 | 403.00 | 403.00 | 403.00 | 403.00 | 403.00 | 403.00 | 403.00 | 403.00 | 403.00 |
| 经营活动支出 | 173.63 | 173.63 | 173.63 | 179.18 | 179.18 | 179.18 | 179.18 | 179.18 | 185.00 |
| 支付的各项税费 | 52.15 | 52.15 | 52.15 | 50.76 | 50.76 | 50.76 | 50.76 | 50.76 | 49.31 |
| 经营活动现金净流量 | 177.22 | 177.22 | 177.22 | 173.06 | 173.06 | 173.06 | 173.06 | 173.06 | 168.69 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | | | | |
| 建设成本支出 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 流动资金支出 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 投资活动现金净流量 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | | | | |
| 资本金（自有资金） | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 专项债券 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 银行借款 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 偿还债券本金 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 偿还银行借款本金 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 支付债券利息 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 |
| 支付银行借款利息 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 融资活动现金净流量 | -45.00 | -45.00 | -45.00 | -45.00 | -45.00 | -45.00 | -45.00 | -45.00 | -45.00 |
| 四、期初现金 | 1,772.54 | 1,904.76 | 2,036.98 | 2,169.19 | 2,297.25 | 2,425.31 | 2,553.37 | 2,681.43 | 2,809.49 |
| 期内现金变动 | 132.22 | 132.22 | 132.22 | 128.06 | 128.06 | 128.06 | 128.06 | 128.06 | 123.69 |
| 五、期末现金 | 1,904.76 | 2,036.98 | 2,169.19 | 2,297.25 | 2,425.31 | 2,553.37 | 2,681.43 | 2,809.49 | 2,933.19 |

(续上表)

| 项目/年度 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 |
|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | | | | |
| 经营活动收入 | 403.00 | 403.00 | 403.00 | 403.00 | 403.00 | 403.00 | 403.00 | 403.00 | 67.17 |
| 经营活动支出 | 185.00 | 185.00 | 185.00 | 185.00 | 191.11 | 191.11 | 191.11 | 191.11 | 32.05 |
| 支付的各项税费 | 49.31 | 49.31 | 49.31 | 49.31 | 47.78 | 47.78 | 47.78 | 47.78 | 5.02 |
| 经营活动现金净流量 | 168.69 | 168.69 | 168.69 | 168.69 | 164.11 | 164.11 | 164.11 | 164.11 | 30.10 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | | | | |
| 建设成本支出 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 流动资金支出 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 投资活动现金净流量 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | | | | |
| 资本金（自有资金） | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 专项债券 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 银行借款 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 偿还债券本金 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 偿还银行借款本金 | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,000.00 |
| 支付债券利息 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 22.50 |
| 支付银行借款利息 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 融资活动现金净流量 | -45.00 | -45.00 | -45.00 | -45.00 | -45.00 | -45.00 | -45.00 | -45.00 | -1,022.50 |
| 四、期初现金 | 2,933.19 | 3,056.88 | 3,180.57 | 3,304.27 | 3,427.96 | 3,547.08 | 3,666.19 | 3,785.30 | 3,904.41 |
| 期内现金变动 | 123.69 | 123.69 | 123.69 | 123.69 | 119.11 | 119.11 | 119.11 | 119.11 | -992.40 |
| 五、期末现金 | 3,056.88 | 3,180.57 | 3,304.27 | 3,427.96 | 3,547.08 | 3,666.19 | 3,785.30 | 3,904.41 | 2,912.01 |

(二) 应付本息情况

本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

| 债券存 续期 | 期初本金 余额 | 本期增加 金额 | 本期偿还 金额 | 期末本金 余额 | 融资利率 | 应付利息 | 还本付息合 计 |
|-----------|------------|------------|------------|------------|-------|-------|------------|
| 2025 | - | 1,000.00 | - | 1,000.00 | 4.50% | 22.50 | 22.50 |
| 2026 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2027 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2028 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2029 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2030 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2031 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2032 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2033 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2034 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2035 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2036 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2037 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2038 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2039 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2040 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2041 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2042 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2043 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2044 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2045 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2046 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2047 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2048 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2049 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2050 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2051 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2052 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2053 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 2054 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |

| | | | | | | | |
|------|----------|----------|----------|---|-------|----------|----------|
| 2055 | 1,000.00 | - | 1,000.00 | - | 4.50% | 22.50 | 1,022.50 |
| 合计 | | 1,000.00 | 1,000.00 | | | 1,350.00 | 2,350.00 |

(三) 项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料,该项目预期产生的现金流入主要为机动车停车场、充电桩停车棚及充电设施、汽车充电桩服务费、广告现金流入。

(1) 机动车停车场: 项目规划机动车停车位 950 个, 鉴于老旧小区停车位紧缺的特殊性, 小区停车位建成之后出租率预计为 80%。根据《日照市物业服务收费管理办法》“东港区、日照经济技术开发区、山海天旅游度假区、日照高新技术产业开发区内普通住宅车位租赁费基准价格为每车每月 200 元, 上下浮动不超过 10%; 普通住宅前期物业服务费基准价格为每车每月 20 元, 上下浮动不超过 10%。”本项目按停车位出租单价按 220 元/个/月, 年收入 200.64 万元。

(2) 充电桩停车棚及充电设施 8 处, 每处充电桩数量按 20 个测算, 合计 160 个。充电按 0.5 元/小时, 每天 8 个小时, 每年按 365 天计算, 预计每天使用率为 80%, 则年收入 18.69 万元。

(3) 本项目每个老旧小区各建造 10 个充电桩, 合计建造 80 个充电桩, 根据周边充电桩使用时间及收费标准。本项目每个充电桩单位小时耗电量 50 千瓦时, 因建设地点位于小区内部且小区住户较多, 充电桩桩全年均可使用, 预计夜间使用高峰期每个充电桩可使用 3 小时, 白天预计可使用

1 小时，预计使用率为 80%，每年按照 365 天计算，预计充电桩充电每度可产生 0.4 元净现金流入，则年收入为 $10 \times 8 \times 50 \times (3+1) \times 365 \times 0.4 \times 80\% / 10000 = 186.88$ 万元。

(4) 广告现金流入：本项目共涉及 8 个小区的 25 栋楼，每栋楼可设置约 4 处广告位，每处广告位平均价格 300 元/月，出租率 50%，年收入 18.00 万元。

由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营现金流入下调 5.00% 进行项目净现金流入测算，项目现金流入具体如下：

表 2 运营收入现金流入测算表（单位：万元）

| 年份 | 机动车停车场 | 充电桩停车棚及充电设施 | 汽车充电桩服务费 | 广告收入 | 合计 |
|------|--------|-------------|----------|-------|--------|
| 2026 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2027 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2028 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2029 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2030 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2031 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2032 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2033 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2034 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2035 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2036 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2037 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2038 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2039 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2040 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2041 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2042 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2043 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2044 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2045 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2046 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |

| | | | | | |
|------|----------|--------|----------|--------|-----------|
| 2047 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2048 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2049 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2050 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2051 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2052 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2053 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2054 | 190.61 | 17.75 | 177.54 | 17.10 | 403.00 |
| 2055 | 31.77 | 2.96 | 29.59 | 2.85 | 67.17 |
| 合计 | 5,559.40 | 517.81 | 5,178.13 | 498.75 | 11,754.10 |

(四) 项目成本预测

项目运营成本主要包括外购燃料动力费、工资费用、修理费、其他费用、折旧费等。

(1) 项目所需水、电等均按现行市场价格计算，年用水量为 0.18 万方，单价按 3.5 元/m³，年用电量为 65.5 万 Kw·h，单价按 0.56 元/Kw·h。运营期每年燃料及动力费合计 37.31 万元，经测算，项目年公共水电费用为 37.31 万元。

(2) 工资及福利费。项目运营期定员 12 人，根据当地工资水平测算职工工资、福利费。其中技术人员 8 人，年工资 6 万元，管理人员 1 人，年工资 12 万元，维护人员 3 人，年工资 8 万元。福利费按照工资总额的 14.0% 计算，项目年工资及福利费用每 5 年增长 5%。

(3) 其他费用：项目管理费按年工资福利的 20% 计提，项目年其他费为 19.15 万元。

(4) 修理费：每年修理费 3.33 万元。值率取 5%。年

折旧费 66.50 万元

(5) 折旧费：折旧按平均年限法计算。建筑物折旧期限按 30 年，残值率取 5%。年折旧费 66.50 万元。

由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本上浮 2.00%进行项目净现金流出测算，本项目运营成本现金流出测算如下：

表 3 运营成本现金流出测算表（单位：万元）

| 年份 | 外购动力及燃料 | 工资及福利 | 修理费 | 其他费用 | 合计 |
|------|---------|--------|------|-------|--------|
| 2026 | 39.18 | 100.55 | 3.50 | 20.11 | 163.33 |
| 2027 | 39.18 | 100.55 | 3.50 | 20.11 | 163.33 |
| 2028 | 39.18 | 100.55 | 3.50 | 20.11 | 163.33 |
| 2029 | 39.18 | 100.55 | 3.50 | 20.11 | 163.33 |
| 2030 | 39.18 | 100.55 | 3.50 | 20.11 | 163.33 |
| 2031 | 39.18 | 105.58 | 3.50 | 20.11 | 168.35 |
| 2032 | 39.18 | 105.58 | 3.50 | 20.11 | 168.35 |
| 2033 | 39.18 | 105.58 | 3.50 | 20.11 | 168.35 |
| 2034 | 39.18 | 105.58 | 3.50 | 20.11 | 168.35 |
| 2035 | 39.18 | 105.58 | 3.50 | 20.11 | 168.35 |
| 2036 | 39.18 | 110.85 | 3.50 | 20.11 | 173.63 |
| 2037 | 39.18 | 110.85 | 3.50 | 20.11 | 173.63 |
| 2038 | 39.18 | 110.85 | 3.50 | 20.11 | 173.63 |
| 2039 | 39.18 | 110.85 | 3.50 | 20.11 | 173.63 |
| 2040 | 39.18 | 110.85 | 3.50 | 20.11 | 173.63 |
| 2041 | 39.18 | 116.40 | 3.50 | 20.11 | 179.18 |
| 2042 | 39.18 | 116.40 | 3.50 | 20.11 | 179.18 |
| 2043 | 39.18 | 116.40 | 3.50 | 20.11 | 179.18 |
| 2044 | 39.18 | 116.40 | 3.50 | 20.11 | 179.18 |
| 2045 | 39.18 | 116.40 | 3.50 | 20.11 | 179.18 |
| 2046 | 39.18 | 122.22 | 3.50 | 20.11 | 185.00 |
| 2047 | 39.18 | 122.22 | 3.50 | 20.11 | 185.00 |
| 2048 | 39.18 | 122.22 | 3.50 | 20.11 | 185.00 |
| 2049 | 39.18 | 122.22 | 3.50 | 20.11 | 185.00 |
| 2050 | 39.18 | 122.22 | 3.50 | 20.11 | 185.00 |
| 2051 | 39.18 | 128.33 | 3.50 | 20.11 | 191.11 |
| 2052 | 39.18 | 128.33 | 3.50 | 20.11 | 191.11 |

| | | | | | |
|------|----------|----------|--------|--------|----------|
| 2053 | 39.18 | 128.33 | 3.50 | 20.11 | 191.11 |
| 2054 | 39.18 | 128.33 | 3.50 | 20.11 | 191.11 |
| 2055 | 6.73 | 21.39 | 0.58 | 3.35 | 32.05 |
| 合计 | 1,142.81 | 3,312.65 | 101.98 | 586.47 | 5,143.92 |

（五）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 5,112.01 万元，融资本息合计 2,350.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.18。

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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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、承办方自身风险分析及对策

（1）承办方自身风险分析

①在项目实施阶段，从承办方考虑，要注意防范人为风险、经济风险、自然风险这三大自身风险：

②人为风险表现为不懂得基建程序，不遵循客观规律，

导致决策偏差，行为不规范，对监理认识上的缺陷带来诸多问题等；

③经济风险表现为工程资金不到位，资金使用效率较低，经济环境、通货膨胀导致物价变动等；

④自然风险表现为工程所在地客观存在意外情况，如地下存在文物古迹等。

2、项目建设参与单位诚信风险分析及对策

（1）诚信因素风险分析

在项目建设过程中，承办方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行合作，合作过程中面临参建单位诚信风险，表现为：

①设计单位在设计中指定所需材料、设备，变相增加投资成本；设计单位设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本；

②监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗承办方；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等；

③总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠，就停工；

④材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，失去诚信。

（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，项目收益对就诊人数较为敏感，如果区域内使用充电桩及停车位人数供需态势发生较大变化，将会对项目的收益带来一定风险。

2. 项目的质量风险

在项目决策阶段由于经济技术分析失误，出现品质与价格矛盾导致的质量问题；在设计阶段，向设计提出违反设计规范、标准，特别是强制性标准的要求，又通过“关系”关照通过造成的“投机性”质量问题；施工阶段，从业人员对设计知识认识有重大错误，擅自改变设计造成的质量风险；施工管理过程中，不重视关键部位和关键过程的跟踪检查处理，对一些容易出现影响结构安全，特别是一些虽不影响结构安全，但对正常使用功能有严重影响的问题，处理不及时，没有做到“事前”控制的“永久性缺陷”或者给交付后造成的质量“隐患”（实际上就是“质量通病”造成的纠纷）。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

东港区 2025 年老旧小区改造项目，实施单位为日照市东港区住房和城乡建设局，本次拟申请专项债券 0.1 亿元用于本项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目的建设符合提升日照市城市形象和城市发展的需要

项目的建设提高老旧小区整体品质，解决居民关注的热点难点问题，切实改善居民生活环境质量。有助于抑制改善性购房需求的过快增长，对防止二手房市场炒作将起到一定作用。同时项目实施美化老旧小区环境，有利于市容市貌的整体提升，切实解决好日照发展不平衡不充分问题，加快建设美丽富饶、生态宜居、充满活力的现代化城市具有重要意义。

（2）项目实施有利于提升居民生活品质，促进社区发展

对于日照街道和石臼街道的居民来说，老旧小区的诸多问题严重影响了他们的生活质量。改造供水、供电、排水等基础设施，可以解决居民生活中的基本问题，让居民用上稳定、安全的水电，不再受积水困扰。完善公共设施，如增加无障碍设施、合理规划停车位、改善安防系统等，可以提高居民的生活便利性和安全性，让居民生活得更加舒适、安心。老旧小区通常存在基础设施老化、环境脏乱差等问题，改造可以改善居民的生活环境，提升居住舒适度和品质。例如，改造可以更新老旧的水电管道、修缮公共区域、增加绿化和景观等，使居民享受更好的居住条件。另外，通过改造，可

以引入新的商业设施、社区服务设施等，为老旧小区提供更多便利和服务，促进社区的经济活力和社会发展。

（3）项目实施是有利于推动区域可持续发展

老旧小区改造不仅可以改善居民生活环境，还可以带动相关产业的发展，如建筑、建材、物业管理等，促进就业，拉动经济增长。同时，通过节能改造等措施，可以降低小区的能源消耗，实现节能减排目标，推动城市的可持续发展。

综上所述，项目实施是必要的，也是可行的。

2、项目实施的公益性

本项目在改造之后居民居住环境有明显提升，延缓更多人群的换房需求，对防止二手房市场炒作将起到一定作用，体现了稳房价、稳预期的导向。

项目实施将提高小区整体品质，解决居民关注的热点难点问题，切实改善居民生活环境质量，居民生活水平和幸福指数不断提升，加强了群众的自信和对城市发展建设自觉参与的热情，体现了和谐社会的本质和以人为本的发展理念。

同时项目绿化美化老旧小区环境，对有利于市容市貌的整体提升，切实解决好日照发展不平衡不充分问题，加快建设美丽富饶、生态宜居、充满活力的现代化城市具有重要意义。。

3. 项目实施的收益性

本项目收益主要为机动车停车场、充电桩停车棚及充电设施、汽车充电桩服务费、广告收入现金流入，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

2025 年 1 月，山东弘运环咨工程咨询有限公司对该项目出具了《东港区 2025 年老旧小区改造项目可行性研究报告》。

2025 年 1 月，日照市东港区发展和改革局对该项目出具了《关于东港区 2025 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（东发改审〔2025〕2 号）。。

5、项目成熟度

2025 年 1 月，山东弘运环咨工程咨询有限公司对该项目出具了《东港区 2025 年老旧小区改造项目可行性研究报告》。

2025 年 1 月，日照市东港区发展和改革局对该项目出具了《关于东港区 2025 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（东发改审〔2025〕2 号）。。

6、项目资金来源和到位可行性

日照市东港区 2025 年老旧小区改造项目总投资 21,000.00 万元，其中建设单位自有资金 1,100.00 万元，申请专项债券 1,000.00 万元。资金来源基本明确。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目现金流入依据日照市东港区发展实际及建设单位多年的运营经验，同时结合同地区同类型其他项目发展情

况进行测算确定，本项目收益点符合市场需求，预测合理。

基于此，本项目收益分析贴合实际，预测合理。绩效目标较明确，与项目预计解决的问题，现实需求基本匹配。

8、债券资金需求合理性

本项目债券需求 1,000.00 万元，占总投资 47.62%，符合发债项目资金比例有关规定。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

(1) 项目偿债计划可行性

为保证本期债券的本息按时足额支付，项目单位制定了一系列行之有效的偿债计划：

①本期债券偿债计划

每半年付息一次，到期一次偿还本金。

②付息安排

在本期债券每年付息日的前两周提前做好利息支付准备，将应付利息纳入项目单位的流动性计划安排。

(2) 偿债风险点及应对措施

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，项目收益对就诊人数较为敏感，如果区域用水量供需态势发生较大变化，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，特别是日常仪器设备的养护及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及运营效益。

应对措施：项目建成后，项目相关负责单位应加强日常设备的管理力度，尽量减少不必要的损耗，加强仪器设备的养护及大修和安全等方面的管理。

10、绩效目标合理性

东港区 2025 年老旧小区改造项目在预算时，设置和填写了《项目支出绩效目标申报表》。主要从产出质量指标、时效指标、成本指标和经济效益指标、社会效益指标、可持续影响指标进行了相关的设置。设置绩效目标与部门长期规划目标、年度工作目标基本一致；受益群体定位较为准确；绩效目标和指标设置与项目实施内容相关。

综上所述，本项目可实现目标合理可行。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 5,112.01 万元，融资本息合计为 2,350.00 万元，项目本息覆盖倍数为 2.18，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。