

烟台市芝罘区 2024 年度老旧小区改造项目二期 项目实施方案

项目单位：烟台市芝罘区政府投资工程建设服务中心

主管部门：烟台市芝罘区住房和城乡建设局

财政部门：烟台市芝罘区财政局

2025 年 3 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

芝罘区 2024 年度老旧小区改造项目二期

（二）立项单位

立项单位名称: 烟台市芝罘区政府投资工程建设服务中心

立项单位简介: 烟台市芝罘区政府投资工程建设服务中心, 负责人: 夏青枝, 统一社会信用代码: 12370602694415023N, 地址: 烟台市芝罘区南山路 21 号。

（三）项目规划审批

2024 年 3 月 29 日, 烟台市芝罘区行政审批服务局出具《烟台市芝罘区行政审批服务局关于芝罘区 2024 年度老旧小区改造项目二期可行性研究报告的批复》(烟芝审批投字〔2024〕18 号)。

2024 年 8 月 30 日, 烟台市芝罘区行政审批服务局出具《中华人民共和国建筑工程施工许可证》(编号: 370602202408300101、370602202408300201、370602202408300301)。

（四）项目规模与主要建设内容

改造楼数为 185 栋, 571 个单元, 户数 7634 户, 改造建筑面积约 606705 平方米。本项目沥青重修约 78039 平方米; 雨水管道新建约 5090 米、污水管道重修 4880 米; 彩色塑胶地面铺装约 930 平方米; 彩色混凝土地面铺装约 1200 平方米;

真石漆外墙约 39937 平方米;外墙加装保温及外墙加装保温主墙体约 333109.2 平方米;屋顶防水天沟及平层约 58900.4 平方米;瓦顶防水修缮约 71495 平方米;瓦檐修缮约 7193 平方米;室外弱电线缆入地约 12379 米。主要建设内容包括沥青重修、面包砖重修、雨水管道新建、污水管道重修、雨污水检查井、新建化粪池、活动场地 PC 仿石砖广场铺装、彩色塑胶地面铺装、彩色混凝土地面铺装、楼间混凝土地面、散水修复、矮墙修缮、围墙粉刷、大树修剪、绿化补种、外墙彩绘、不锈钢扶手、晾衣杆、非机动车充电车棚、机动车充电桩基础、室外宣传栏、外墙保温、真石漆外墙、屋顶防水天沟及平层、瓦顶防水修缮、瓦檐修缮、楼道内墙粉刷含踢脚线、楼梯扶手粉刷、安装单元门、修缮公共楼道窗、更换公共楼道窗、公共楼道窗防盗网刷漆、室外空调架、外探阳台架刷漆、安装楼道灯、小棚外墙粉刷、落水管安装、公共宣传栏、智慧社区、弱电改造等。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 6 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

- 1、国家发展改革委、建设部联合以“发改投资[2006]1325号《国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法

与参数的通知》”颁发的文件及其有关规定、方法；

2、中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询评估指南》；

3、国家计委《关于工程建筑其他项目划分暂行规定》、
《关于改进建筑安装工程费用项目划分的若干规定》；

4、山东省及烟台市有关建设工程定额及近期工程造价信息；

5、国家和地方发布的有关规范要求；

6、山东省颁发的《山东省建筑与装饰工程综合定额（2016）》；

7、《建设项目投资估算编审规程》；

8、《芝罘区 2024 年度老旧小区改造项目二期可行性研究报告》。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，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

本项目估算总投资 24,555.00 万元，其中，项目单位自有资金 12,555.00 万元，本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，后续拟发行专项债券 10,000.00 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	24,555.00		
一、资本金	12,555.00	51.13%	
（一）自有资金	12,555.00		
（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）	12,000.00	48.87%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	10,000.00		
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2024 年建设期	2025 年建设期	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	22,933.94			2,358.25	2,358.25	2,358.25
经营活动支出	B	833.41			85.70	85.70	85.70
支付的各项税费	C	993.64			91.14	91.14	91.14
经营活动现金净流量	D=A-B-C	21,106.89			2,181.41	2,181.41	2,181.41
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	24,315.00	5,000.00	19,315.00			
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F	-24,315.00	-5,000.00	-19,315.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	12,555.00	5,000.00	7,555.00			
专项债券	I	12,000.00	0.00	12,000.00			
银行借款	J						
偿还债券本金	K	12,000.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	4,800.00	0.00	240.00	480.00	480.00	480.00
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	7,755.00	5,000.00	19,315.00	-480.00	-480.00	-480.00
四、期初现金	P	0.00	0.00	0.00	0.00	1,701.41	3,402.82
期内现金变动	Q=D+G+O	4,546.89	0.00	0.00	1,701.41	1,701.41	1,701.41
五、期末现金	R=P+Q	4,546.89	0.00	0.00	1,701.41	3,402.82	5,104.23

项目/年度	公式	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	2,358.25	2,358.25	2,476.16	2,476.16	2,476.16	2,476.16	1,238.08
经营活动支出	B	85.70	85.70	89.98	89.98	89.98	89.98	44.99
支付的各项税费	C	91.14	91.14	119.54	119.54	119.54	119.54	59.77
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,181.41	2,181.41	2,266.63	2,266.63	2,266.63	2,266.63	1,133.32
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K							12,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	240.00
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-12,240.00
四、期初现金	P	5,104.23	6,805.64	8,507.05	10,293.68	12,080.31	13,866.95	15,653.58
期内现金变动	Q=D+G+O	1,701.41	1,701.41	1,786.63	1,786.63	1,786.63	1,786.63	-11,106.68
五、期末现金	R=P+Q	6,805.64	8,507.05	10,293.68	12,080.31	13,866.95	15,653.58	4,546.89

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，2025 年后续拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券期限均为 10 年，利率均为 4.00%，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 2-1 本项目本期拟发行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 年		2,000.00		2,000.00	4.00%	40.00	40.00
2026 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2032 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2033 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2034 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2035 年	2,000.00		2,000.00	0.00	4.00%	40.00	2,040.00
合计		2,000.00	2,000.00			800.00	2,800.00

表 2-2 本项目 2025 年后续拟发行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 年		10,000.00		10,000.00	4.00%	200.00	200.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00

2029 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2035 年	10,000.00		10,000.00	0.00	4.00%	200.00	10,200.00
合计		10,000.00	10,000.00			4,000.00	14,000.00

(三) 本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 21,106.89 万元，融资本息合计 16,800.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26。

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

与项目建设相关的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目的组织

管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理平等。工程事故是在施工阶段施工不当或管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

（二）与项目收益相关的风险

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。

1、收入变动风险

收入变动风险是指项目单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。预测的各项收入减少，影响项目单位年度收入规模，偿债能力减弱。

2、支出变动风险

支出变动风险是指项目单位年度实际支出的不确定性带来的风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

芝罘区 2024 年度老旧小区改造项目二期主管部门为烟台市芝罘区住房和城乡建设局，项目单位为烟台市芝罘区政府投资工程建设服务中心，本期拟申请专项债券 0.20 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

(1) 项目符合《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》“第八项优化国土空间布局，推进区域协调发展和新型城镇化”中指出：“推进以人为核心的新型城镇化。实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市和小城镇协调发展。强化历史文化保护、塑造城市风貌，加强城镇老旧小区改造和社区建设，增强城市防洪排涝能力，建设海绵城市、韧性城市。提高城市治理水平，加强特大城市治理中的风险防控。”的要求。

(2) 《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》“第八项统筹推进区域协调发展，发挥山东半岛城市群龙头作用”中指出：“加快推进以人为核心的新型城镇化。统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市和小城镇协调发展。推进以县城为重要载体的城镇化建设。实施城市更新行动，加强城镇老旧小区改造和社区建设，增强城市防洪排涝能力，合理布局蓝绿空间，完善城市公共服务设施。加快建设宜居、智能、韧性城市，全面开展新型智慧城市建设，提高城市治理水平，塑造城市特色风貌，全面提升生活品质和城市整体形象”

的要求。

(3) 国家、省“十四五”发展规划中均提出了加强城镇老旧小区改造和社区建设的要求。而本项目的建设遵循了国家、省“十四五”发展规划的要求，结合芝罘区老旧小区的现状情况，对各小区的道路、给排水管道、楼体外墙、楼道内墙、地面铺装及停车位等进行改造。项目建成后，对于构建和谐社区，提升城市形象，改善城市生态环境，拉动就业，带动城市经济发展具有重要作用。

2、项目实施的公益性

(1) 近年来，由于建成年代较早，老旧小区存在失养失修失管、排水管线老化，外墙和楼梯门窗破旧，市政配套设施不完善、社会服务设施不健全等问题，影响了居民的生活水平。而全面改造老旧小区的种种短板，将会提升居民的居住品质、增强居民的生活幸福感。改造楼数为 185 栋，571 个单元，户数 7634 户，改造建筑面积约 606705 平方米。项目实施的现实需求较为迫切，有确定的服务对象及受益对象。

(2) 项目实施的目的是提高居民的幸福指数，改善、维护社区秩序，保障居民的基本生活条件，创造和谐的人文环境，确保城市社会经济的持续发展。

3、项目实施的收益性

本项目预期现金流入主要来源于停车费现金流入、充电桩

现金流入、快递柜租赁现金流入、广告费现金流入。预期实现总现金流入 22,933.94 万元。

4、项目投资合规性

本项目总投资金额为 24,555.00 万元,根据项目前期相关规划,从实际出发,项目资本金 12,555.00 万元,占总投资的 51.13%,符合国家《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 号文)的要求。项目投资合规。

5、项目成熟度

2024 年 3 月 29 日,烟台市芝罘区行政审批服务局出具《烟台市芝罘区行政审批服务局关于芝罘区 2024 年度老旧小区改造项目二期可行性研究报告的批复》(烟芝审批投字〔2024〕18 号)。

2024 年 8 月 30 日,烟台市芝罘区行政审批服务局出具《中华人民共和国建筑工程施工许可证》(编号:370602202408300101、370602202408300201、370602202408300301)。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 24,555.00 万元,其中,项目单位自有资金 12,555.00 万元,本期拟发行专项债券 2,000.00 万元,后续拟发行专项债券 10,000.00 万元。假设债券期限均为 10 年,拟发行专项债券票面利率均为 4.00%。在债券存续期每半

年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

经过论证，项目资金来源和到位方案可行。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收入主要来源包括停车费现金流入、充电桩现金流入、快递柜租赁现金流入、广告费现金流入。营运成本主要包括燃料动力费、修理维护费、工资及福利费、管理费用、税金。

通过对项目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运营收益为 21,106.89 万元。项目收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资金额为 24,555.00 万元，根据项目前期相关规划，拟定发债额度为 12,000.00 万元，占总投资的 48.87%，符合国家及山东省对于政府专项债申报的相关要求。债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 21,106.89 万元，融资本息合计 16,800.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26 倍，项目偿债计划可行。

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。因收入

受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在因收入价格下降和成本费用不确定影响项目运营现金流入规模，偿债能力减弱，影响还本付息。

应对措施如下：

（1）项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

（2）在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入预算管理，列为优先支付，专项预算项目，以确保按时支付本息。

10、绩效目标合理性

（1）项目建设进度目标：

项目建设期从2024年6月至2025年12月完工，完工后投入运营。

（2）项目功能目标：

改造楼数为185栋，571个单元，户数7634户，改造建筑面积约606705平方米。本项目沥青重修约78039平方米；雨水管道新建约5090米、污水管道重修4880米；彩色塑胶地面铺装约930平方米；彩色混凝土地面铺装约1200平方米；真石漆外墙约39937平方米；外墙加装保温及外墙加装保温主墙体约333109.2平方米；屋顶防水天沟及平层约58900.4平方米；瓦顶防水修缮约71495平方米；瓦檐修缮约7193平方米；室外弱电缆入地约12379米。主要建设内容包括沥青重

修、面包砖重修、雨水管道新建、污水管道重修、雨污水检查井、新建化粪池、活动场地 PC 仿石砖广场铺装、彩色塑胶地面铺装、彩色混凝土地面铺装、楼间混凝土地面、散水修复、矮墙修缮、围墙粉刷、大树修剪、绿化补种、外墙彩绘、不锈钢扶手、晾衣杆、非机动车充电车棚、机动车充电桩基础、室外宣传栏、外墙保温、真石漆外墙、屋顶防水天沟及平层、瓦顶防水修缮、瓦檐修缮、楼道内墙粉刷含踢脚线、楼梯扶手粉刷、安装单元门、修缮公共楼道窗、更换公共楼道窗、公共楼道窗防盗网刷漆、室外空调架、外探阳台架刷漆、安装楼道灯、小棚外墙粉刷、落水管安装、公共宣传栏、智慧社区、弱电改造等。

项目通过细化、量化绩效指标，有效实现绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标与预计解决问题相匹配。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 21,106.89 万元，融资本息合计 16,800.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券方式完成资金筹措，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。