

梁山县 2021-2023 年老旧小区改造项目
实施方案

财政部门：梁山县财政局

实施单位：梁山县住房和城乡建设局

编制时间：2022 年 5 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

梁山县 2021-2023 年老旧小区改造项目

（二）项目单位

本项目立项单位为梁山县住房和城乡建设局，负责人：庄保振；
机构地址：山东省济宁市梁山县人民北路 25 号；统一社会信用代码
证书：11370832MB2799274T。

（三）项目规划审批

2020 年 11 月 6 日，梁山县行政审批服务局对本项目做出《关于
<梁山县 2021-2023 年老旧小区改造项目可行性研究报告>的批复》
(梁审服投字〔2020〕218 号)，同意本项目建设，并对建设地点、
建设规模及内容、总投资及资金来源、建设期限进行了批复。

（四）项目规模与主要建设内容

1. 项目区位：本项目位于梁山县老城区。

2. 项目建设规模和建设内容：本项目共计改造 89 栋楼，2918
余户，总建筑面积 290,823.90 平方米，改造内容包括：建筑物修缮、
水电改造、管线规整及光纤入户、地下雨污分流、道路更新沥青铺
设、公共照明、外墙粉刷，社区服务用房、物业管理服务用房。

（五）项目建设期限

项目建设期为 2021 年 3 月至 2023 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）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）《山东省建筑工程概算定额》；
- （3）《山东省安装工程概算定额》；
- （4）《梁山县价目表》；
- （5）《梁山县工程造价信息》；
- （6）已建类似项目投资额度；
- （7）项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目总投资为 18,000.00 万元，建筑工程费 13,916.14 万元，预备费 768.27 万元，工程建设其他费用 2,730.64 万元，建设期利息 584.95 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	18,000.00	100%	
一、资本金	7,200.00	40.00%	
自有资金	7,200.00	40.00%	
二、债务资金	10,800.00	60.00%	
专项债券	10,800.00	60.00%	
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

根据项目可行性研究报告，本项目收入主要为停车位租赁收入和广告牌租赁收入。

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	停车位租赁收入	广告牌租赁收入	合计
2024 年	792.00	1,040.00	1,832.00
2025 年	792.00	1,040.00	1,832.00
2026 年	792.00	1,040.00	1,832.00
2027 年	792.00	1,040.00	1,832.00
2028 年	792.00	1,040.00	1,832.00
2029 年	831.60	1,092.00	1,923.60
2030 年	831.60	1,092.00	1,923.60
2031 年	831.60	1,092.00	1,923.60
2032 年	831.60	1,092.00	1,923.60
2033 年	831.60	1,092.00	1,923.60
2034 年	873.18	1,146.60	2,019.78
2035 年	873.18	1,146.60	2,019.78
2036 年	873.18	1,146.60	2,019.78
2037 年	873.18	1,146.60	2,019.78
2038 年	873.18	1,146.60	2,019.78
2039 年	916.84	1,203.93	2,120.77
2040 年	916.84	1,203.93	2,120.77
2041 年	916.84	1,203.93	2,120.77
2042 年	916.84	1,203.93	2,120.77
合计	16,151.26	21,208.72	37,359.98

收入预测方法说明：

收入预测方法说明：年营运收入=数量×单价。

1. 停车位租赁收入

本项目设有停车位 3,300.00 个，每个车位每年 2,400.00 元，计算期首个正常年营业收入 792.00 万元，租赁单价按每 5 年上涨 5% 计算。

2. 广告牌租赁收入

本项目改造楼栋数为 89 栋，建设广告牌位 130 个。改造老旧小区位于老城区繁华地段，濒临广场商业街，该地段广告牌位租赁价格约 800-1000 元/m²/月，广告牌大小约为 2*4 米，故每个牌位年租赁费用约为 8.00 万元，计算期首个正常年营业收入为 1,040.00 万元，租赁单价按每 5 年上涨 5% 计算。

（二）运营成本预测

本项目运营成本主要为燃料动力消耗费、工资及福利费、修理费用，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	燃料动力消耗费	工资及福利费	修理费用	税金	合计
2024 年	12.94	54.72	214.22	15.02	296.90
2025 年	12.94	54.72	214.22	15.02	296.90
2026 年	12.94	54.72	214.22	15.02	296.90
2027 年	12.94	54.72	214.22	15.02	296.90
2028 年	12.94	54.72	214.22	15.02	296.90
2029 年	12.94	57.46	214.22	15.78	300.40
2030 年	12.94	57.46	214.22	15.78	300.40
2031 年	12.94	57.46	214.22	15.78	300.40
2032 年	12.94	57.46	214.22	15.78	300.40
2033 年	12.94	57.46	214.22	15.78	300.40
2034 年	12.94	60.33	214.22	16.57	304.06
2035 年	12.94	60.33	214.22	16.57	304.06

年度	燃料动力消耗费	工资及福利费	修理费用	税金	合计
2036 年	12.94	60.33	214.22	16.57	304.06
2037 年	12.94	60.33	214.22	16.57	304.06
2038 年	12.94	60.33	214.22	16.57	304.06
2039 年	12.94	63.35	214.22	17.40	307.91
2040 年	12.94	63.35	214.22	17.40	307.91
2041 年	12.94	63.35	214.22	17.40	307.91
2042 年	12.94	63.35	214.22	17.40	307.91
合计	245.86	1,115.95	4,070.18	306.45	5,738.44

成本预测方法说明：

1. 燃料、动力消耗费

本项目燃料、动力消耗费包括水费、电费，均按梁山县当地实际价格计算，共计 **12.94** 万元，其中：

(1) 电费：本项目年耗电 **15.33** 万度，电费单价按 **0.75** 元计算，则年需电费 **11.50** 万元。

(2) 水费：本项目年需水约 **4,121.67** 吨，水费单价按 **3.50** 元计算，则年需水费 **1.44** 万元。

2. 工资及福利费

本项目定员 **10** 人，其中普通职工 **6** 人，人均年工资 **4** 万元；管理财务人员 **4** 人，人均年工资 **6** 万元，则年工资总额为 **48.00** 万元，福利费按工资总额的 **14%** 计算，福利费为 **6.72** 万元，按每 **5** 年上涨 **5%** 计算。

3. 修理费用

本项目每年的维护维修费用按当期折旧费的 **30%** 计算，则年维修费用约为 **214.22** 万元。

4. 相关税费

本项目相关税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加。增值税税率为 9%，城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加分别为增值税的 5%、3%和 2%。

（三）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 10,800.00 万元，2021 年山东省政府专项债券（三十九期）已发行 1,000.00 万元，利率 3.53%，期限 20 年；2022 年山东省政府专项债券（八期）已发行 1,500.00 万元，利率 3.26%，期限 20 年；本期 2022 年 5 月拟发行专项债券 3,000.00 万元，2022 年下半年拟发行 5,300.00 万元，利率 4.50%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本项目还本付息预测如下：

表 4-1：债券发行计划表（单位：万元）

序号	发行年份	发行规模	利率	期限
1	2021 年 9 月	1,000.00	3.53%	20 年
2	2022 年 1 月	1,500.00	3.26%	20 年
3	2022 年 5 月	3,000.00	4.50%	20 年
4	2022 年下半年	5,300.00	4.50%	20 年

表 4-2：债券存续期还本付息测算表-汇总（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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021 年		1,000.00		1,000.00		
2022 年	1,000.00	1,500.00		2,500.00	127.25	127.25
	2,500.00	3,000.00		5,500.00		
	5,500.00	5,300.00		10,800.00		
2023 年	10,800.00			10,800.00	457.70	457.70
2024 年	10,800.00			10,800.00	457.70	457.70
2025 年	10,800.00			10,800.00	457.70	457.70

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	10,800.00			10,800.00	457.70	457.70
2027 年	10,800.00			10,800.00	457.70	457.70
2028 年	10,800.00			10,800.00	457.70	457.70
2029 年	10,800.00			10,800.00	457.70	457.70
2030 年	10,800.00			10,800.00	457.70	457.70
2031 年	10,800.00			10,800.00	457.70	457.70
2032 年	10,800.00			10,800.00	457.70	457.70
2033 年	10,800.00			10,800.00	457.70	457.70
2034 年	10,800.00			10,800.00	457.70	457.70
2035 年	10,800.00			10,800.00	457.70	457.70
2036 年	10,800.00			10,800.00	457.70	457.70
2037 年	10,800.00			10,800.00	457.70	457.70
2038 年	10,800.00			10,800.00	457.70	457.70
2039 年	10,800.00			10,800.00	457.70	457.70
2040 年	10,800.00			10,800.00	457.70	457.70
2041 年	10,800.00		1,000.00	9,800.00	457.70	1,457.70
2042 年	9,800.00		1,500.00	8,300.00	330.45	10,130.45
	8,300.00		3,000.00	5,300.00		
	5,300.00		5,300.00			
合计		10,800.00	10,800.00		9,154.00	19,954.00

表 4-3: 债券存续期还本付息测算表-2021 年 9 月(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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021 年							
2022 年	1,000.00			1,000.00	3.53%	35.30	35.30
2023 年	1,000.00				3.53%	35.30	35.30
2024 年	1,000.00				3.53%	35.30	35.30
2025 年	1,000.00				3.53%	35.30	35.30
2026 年	1,000.00				3.53%	35.30	35.30
2027 年	1,000.00				3.53%	35.30	35.30
2028 年	1,000.00				3.53%	35.30	35.30
2029 年	1,000.00				3.53%	35.30	35.30

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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2030 年	1,000.00				3.53%	35.30	35.30
2031 年	1,000.00				3.53%	35.30	35.30
2032 年	1,000.00				3.53%	35.30	35.30
2033 年	1,000.00				3.53%	35.30	35.30
2034 年	1,000.00				3.53%	35.30	35.30
2035 年	1,000.00				3.53%	35.30	35.30
2036 年	1,000.00				3.53%	35.30	35.30
2037 年	1,000.00				3.53%	35.30	35.30
2038 年	1,000.00				3.53%	35.30	35.30
2039 年	1,000.00				3.53%	35.30	35.30
2040 年	1,000.00				3.53%	35.30	35.30
2041 年	1,000.00		1,000.00		3.53%	35.30	1,035.30
合计						706.00	1,706.00

表 4-4: 债券存续期还本付息测算表-2022 年 1 月(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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		1,500.00		1,500.00	3.26%	24.45	24.45
2023 年	1,500.00			1,500.00	3.26%	48.90	48.90
2024 年	1,500.00			1,500.00	3.26%	48.90	48.90
2025 年	1,500.00			1,500.00	3.26%	48.90	48.90
2026 年	1,500.00			1,500.00	3.26%	48.90	48.90
2027 年	1,500.00			1,500.00	3.26%	48.90	48.90
2028 年	1,500.00			1,500.00	3.26%	48.90	48.90
2029 年	1,500.00			1,500.00	3.26%	48.90	48.90
2030 年	1,500.00			1,500.00	3.26%	48.90	48.90
2031 年	1,500.00			1,500.00	3.26%	48.90	48.90
2032 年	1,500.00			1,500.00	3.26%	48.90	48.90
2033 年	1,500.00			1,500.00	3.26%	48.90	48.90
2034 年	1,500.00			1,500.00	3.26%	48.90	48.90
2035 年	1,500.00			1,500.00	3.26%	48.90	48.90
2036 年	1,500.00			1,500.00	3.26%	48.90	48.90
2037 年	1,500.00			1,500.00	3.26%	48.90	48.90

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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2038 年	1,500.00			1,500.00	3.26%	48.90	48.90
2039 年	1,500.00			1,500.00	3.26%	48.90	48.90
2040 年	1,500.00			1,500.00	3.26%	48.90	48.90
2041 年	1,500.00			1,500.00	3.26%	48.90	48.90
2042 年	1,500.00		1,500.00		3.26%	24.45	1,524.45
合计		1,500.00	1,500.00			978.00	2,478.00

表 4-5: 债券存续期还本付息测算表-2022 年 5 月(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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		3,000.00		3,000.00	4.50%	67.50	67.50
2023 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2024 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2025 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2026 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2027 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2028 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2030 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2031 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2032 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2033 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2034 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2035 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2036 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2037 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2038 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2039 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2040 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2041 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2042 年	3,000.00		3,000.00		4.50%	67.50	3,067.50
合计		3,000.00	3,000.00			2,700.00	5,700.00

(四) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

(五) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入/成本/税金									
营业收入	1,832.00	1,832.00	1,832.00	1,832.00	1,832.00	1,923.60	1,923.60	1,923.60	1,923.60
营业成本	281.88	281.88	281.88	281.88	281.88	284.62	284.62	284.62	284.62
税金及附加	15.02	15.02	15.02	15.02	15.02	15.78	15.78	15.78	15.78
息税折旧及摊销前利润	1,535.10	1,535.10	1,535.10	1,535.10	1,535.10	1,623.20	1,623.20	1,623.20	1,623.20
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	805.72	805.72	805.72	805.72	805.72	805.72	805.72	805.72	805.72
息税前利润	729.38	729.38	729.38	729.38	729.38	817.48	817.48	817.48	817.48
三、财务费用									
利息支出	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70
总财务费用	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70
税前利润	271.68	271.68	271.68	271.68	271.68	359.78	359.78	359.78	359.78
四、所得税									
所得税费用	67.92	67.92	67.92	67.92	67.92	89.95	89.95	89.95	89.95
五、净利润	203.76	203.76	203.76	203.76	203.76	269.83	269.83	269.83	269.83

(续) 表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	1,923.60	2,019.78	2,019.78	2,019.78	2,019.78	2,019.78	2,120.77	2,120.77	2,120.77	2,120.77
营业成本	284.62	287.49	287.49	287.49	287.49	287.49	290.51	290.51	290.51	290.51
税金及附加	15.78	16.57	16.57	16.57	16.57	16.57	17.40	17.40	17.40	17.40
息税折旧及摊销前利润	1,623.20	1,715.72	1,715.72	1,715.72	1,715.72	1,715.72	1,812.85	1,812.85	1,812.85	1,812.85
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	805.72	805.72	805.72	805.72	805.72	805.72	805.72	805.72	805.72	805.72
息税前利润	817.48	910.00	910.00	910.00	910.00	910.00	1,007.13	1,007.13	1,007.13	1,007.13
三、财务费用										
利息支出	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70	330.45
总财务费用	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70	330.45
税前利润	359.78	452.30	452.30	452.30	452.30	452.30	549.43	549.43	549.43	676.68
四、所得税										
所得税费用	89.95	113.07	113.07	113.07	113.07	113.07	137.36	137.36	137.36	169.17
五、净利润	269.83	339.23	339.23	339.23	339.23	339.23	412.07	412.07	412.07	507.51

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	37,359.98				1,832.00	1,832.00	1,832.00	1,832.00	1,832.00	1,923.60	1,923.60
经营活动支出	5,431.99				281.88	281.88	281.88	281.88	281.88	284.62	284.62
支付的各项税费	306.45				15.02	15.02	15.02	15.02	15.02	15.78	15.78
经营活动产生的现金净额	31,621.54				1,535.10	1,535.10	1,535.10	1,535.10	1,535.10	1,623.20	1,623.20
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	17,415.05	4,200.00	10,672.75	2,542.30							
建设期利息	584.95		127.25	457.70							
投资活动产生的现金净额	-18,000.00	-4,200.00	-10,800.00	-3,000.00							
三、融资活动产生的现金											
资本金	7,200.00	3,200.00	1,000.00	3,000.00							
专项债券	10,800.00	1,000.00	9,800.00								
银行借款											
偿还债券本金	10,800.00										
偿还银行借款本金											
支付债券利息	8,569.05				457.70	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-1,369.05	4,200.00	10,800.00	3,000.00	-457.70	-457.70	-457.70	-457.70	-457.70	-457.70	-457.70
四、期末现金	12,252.49				1,077.40	1,077.40	1,077.40	1,077.40	1,077.40	1,165.50	1,165.50
五、累计盈余					1,077.40	2,154.80	3,232.20	4,309.60	5,387.00	6,552.51	7,718.01

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	1,923.60	1,923.60	1,923.60	2,019.78	2,019.78	2,019.78	2,019.78	2,019.78	2,120.77	2,120.77	2,120.77	2,120.77
经营活动支出	284.62	284.62	284.62	287.49	287.49	287.49	287.49	287.49	290.51	290.51	290.51	290.51
支付的各项税费	15.78	15.78	15.78	16.57	16.57	16.57	16.57	16.57	17.40	17.40	17.40	17.40
经营活动产生的现金净额	1,623.20	1,623.20	1,623.20	1,715.72	1,715.72	1,715.72	1,715.72	1,715.72	1,812.85	1,812.85	1,812.85	1,812.85
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出												
建设期利息												
投资活动产生的现金净额												
三、融资活动产生的现金												
资本金												
专项债券												
银行借款												
偿还债券本金											1,000.00	9,800.00
偿还银行借款本金												
支付债券利息	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70	457.70	330.45
支付银行借款利息												
融资活动产生的现金净额	-457.70	-457.70	-457.70	-457.70	-457.70	-457.70	-457.70	-457.70	-457.70	-457.70	-1,457.70	-10,130.45
四、期末现金	1,165.50	1,165.50	1,165.50	1,258.02	1,258.02	1,258.02	1,258.02	1,258.02	1,355.15	1,355.15	355.15	-8,317.60
五、累计盈余	8,883.51	10,049.02	11,214.52	12,472.54	13,730.56	14,988.58	16,246.60	17,504.62	18,859.77	20,214.93	20,570.08	12,252.49

（六）其他需要说明的事项

1. 拟发行专项债券 10,800.00 万元,2021 年 9 月已发行 1,000.00 万元,按照实际利率 3.53%计算,期限 20 年,2022 年 1 月已发行 1,500.00 万,按照实际利率 3.26%计算,期限 20 年;假设本期 2022 年 5 月拟发行专项债券 3,000.00 万元,2022 年下半年拟发行 5,300.00 万元,利率 4.50%,期限 20 年,每半年付息一次,到期一次偿还本金,测算项目收益与融资自求平衡时,已发行债券按照整年度测算利息。

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。

（七）小结

本项目主要收入来源是停车位租赁收入和广告牌租赁收入,项目建设资金包含项目资本金及融资资金。根据项目收益与融资平衡分析,本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 31,621.54 万元,融资本息合计为 19,954.00 万元,项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.58 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表（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	
专项债券	10,800.00	9,154.00	19,954.00	
融资合计	10,800.00	9,154.00	19,954.00	31,621.54
覆盖倍数				1.58

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.政策规划和审批程序风险

项目建设内容要符合国家的宏观政策要求，满足城市总体规划和当地发展规划的相关要求和功能定位，建设单位已取得了部分审批批复，目前正在积极办理未完成的相关审批手续，因此，项目此类型风险主要因素为立项过程中公众参与及前期立项审批程序时间方面。

2.配套设施改造小区及补偿风险

本项目在建设过程中，涉及房屋改造小区，存在房屋改造小区及补偿有关的问题。

3.技术经济影响风险

本项目设计及建筑工程技术风险是指项目规划及建设合理性、项目设计变动、工程量技术失误、施工事故风险和项目工程质量不符合要求带来的风险等。

（二）与项目收益相关的风险

1.经济风险

经济风险因国民经济状况变化因素主要是指一系列与经济环境
和经济发展有关的不确定因素。包括：财务风险、融资风险、管理
风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

2.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,项目收益对数量较为
敏感,如果市场供需态势发生较大变化,用量项目需求减少,将会
对项目的收益带来一定风险。

3.运营成本增加风险

项目建成后的运营管理,特别是日常检查、养护、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。

六、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

项目实施单位为梁山县住房和城乡建设局。项目建设规模 and 建设内容:本项目共计改造 **89** 栋楼,**2918** 余户,总建筑面积 **290,823.90** 平方米,改造内容包括:建筑物修缮、水电改造、管线规整及光纤入户、地下雨污分流、道路更新沥青铺设、公共照明、外墙粉刷,社区服务用房、物业管理服务用房。项目建设期为 **2021** 年 **3** 月至 **2023** 年 **12** 月。

拟申请专项债券 **10,800.00** 万元用于项目建设,本次拟申请 **3,000.00** 万元。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家有关产业政策

本项目属于《产业结构调整指导目录》(2019 年本)中鼓励类第四十二条“其他服务业”第 1 款“保障性住房建设与管理”，为国家产业结构调整鼓励类建设项目。

2013 年 9 月，国家机关事务管理局、国家发改委、财政部等六部委联合发布了《老旧小区综合整治工作的通知》。文件指出，要以科学发展观为指导，以改善民生为核心，以消除房屋安全隐患、提高居住品质为目标，按照统一政策、分级实施，统一管理、集中支付，分步实施、稳步推进的原则，认真实施好老旧小区综合整治工作，着力做好老旧房屋抗震加固和节能改造，着力完善老旧小区基础设施和配套建设，努力改善职工住房质量和居住环境，把好事办好，让群众满意。对 2005 年以前建成的、建设标准不高、设施设备陈旧、功能配套不全的老旧小区例入综合整治范围；2005 年之后建成的老旧小区重点解决安全隐患等问题，开展节能改造。其中指出整理内容主要包括：公共服务设施。更新改造水、电、气等室外管网；小区公共环境。改造室外道路、雨污分流、照明设施。

2014 年 7 月，国管局办公室印发《老旧小区综合整治技术导则》。文件指出：综合整治应因地制宜、节约资源、保护环境，做到安全、适用、经济、美观，符合节地、节能、节水、节材的要求，尚应充分考虑便于居民使用和日常维护管理。

（2）项目建设是提升梁山县城市整体管理水平的需要

由于受历史的局限，老旧小区无论在公建配套设施的规划设计、建设标准方面，还是在管理模式、运作机制方面，都无法满足梁山县居民日益增长的住房需求。特别是随着住房制度的改革，老旧小区形成产权逐步多元化，小区维护和管理资金渠道逐步枯竭，管理水平降低，管理功能退化，致使老旧小区人居环境与新建小区形成强烈反差。已经成为梁山县城市建设管理的落后地带。

（3）加强老旧小区的综合整治是展示梁山县城市良好形象的需要小区是城市的细胞。随着梁山县城市建设步伐的加快，一批批环境优美、功能齐全、管理先进的新建住宅小区如雨后春笋般涌现出来，给居民们带来强大的视觉冲击和心理感受，已经成为展示梁山县城市建设和管理水平的重要窗口。一些老旧小区相比之下就黯然失色，老旧小区的“脏、乱、差”状况，甚至在一定程度上严重影响到梁山县城市形象。没有老旧小区居住面貌的根本改观，提升梁山县城市内涵和整体形象就是一句空话。从已完成综合整治并实行规范管理的老旧小区情况看，都达到了整洁干净、亮化美化的要求，较好地融入了梁山县现代化的城市格局，不仅增强了城市的吸引力和辐射力，实现了物业的保值增值，而且也为展示梁山县城市形象锦上添花。因此，我们在加强社会主义精神文明建设、创建文明城市和现代化国际大都市的时候，更应该重视老旧小区的建设和管理。

2、项目实施的公益性

（1）加强老旧小区综合整治是关注民生、改善民生的需要

城市老旧小区大都先天不足，后天营养不良，导致小区居民日常生活面临许多问题和实际困难。比如，小区道路维护不足，路面坑坑洼洼，路灯缺失，影响居民出行；小区雨水污水混流，房屋前后下水管道破损，堵塞严重，基本丧失城市防洪功能，给居民生活带来不便。每到汛期，能否确保老旧小区安全渡汛，成为政府不放心、房管单位最担心、群众感到痛心的老大难问题。老旧小区的居民迫切希望尽快改变这种状况。解决这些问题，迫切需要对小区进行综合整治，努力改善住用和环境条件，并建立健全正规有序的管理机制，以形成小区维护管理的良性循环。从梁山县城区近几年进行综合整治的老旧小区并引入规范管理的试点情况看，群众反映很好，小区居民普遍感谢政府解决了群众最关心、最直接、最现实的生活实际问题，改善了群众的生活环境，提高了群众的生活质量，为老百姓办了实事、办了好事。

（2）加强老旧小区的综合整治是构建和谐社区的需要

一个安全优美、舒适和睦的生存空间对于形成和谐的人际关系，维护社会安定团结有着十分重要的作用。老旧小区综合整治的目标，首要的不是追求经济效益，而是努力寻求社会效益、环境效益和经济效益的统一。综合整治的意义不仅在于简单改善、维持社区秩序，保障住户基本的居住条件，还在于可以协调社区内各方面的关系，化解各种不平衡、不和谐因素引发的社会矛盾，维护社会稳定，营

造一种和谐的人文环境。通过全面的综合整治，使老旧小区原有毁损的道路及时修补，严重缺失的照明设施得到增设，方便了群众出行；私搭乱建被拆除，腾出的场地用来建设绿地、停车场和休闲健身活动场所等等，居民居住的条件改善了，环境优美了，心气也就顺了，精神文明建设水平自然会得到提升。

3、项目实施的收益性

经估算，项目正常每年可创收 **1,832.00** 万元。通过与运营成本对比分析，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 **1.58** 倍，因此该项目实施的收益性可观。

4、项目投资合规性

项目的实施符合国家及地方发展规划，是全面提高经济效益的必然要求。**2020** 年 **11** 月 **6** 日，梁山县行政审批服务局对本项目做出《关于<梁山县 **2021-2023** 年老旧小区改造项目可行性研究报告>的批复》（梁审服投字〔**2020**〕**218** 号），同意本项目建设，并对建设地点、建设规模及内容、总投资及资金来源、建设期限进行了批复。

5、项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目资本金 **7,200.00** 万元，占总投资 **40.00%**，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 **10,800.00** 万元，占总投资 **60.00%**。资

金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 **18,000.00** 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是主要通过发行专项债和银行贷款筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入是在结合济宁及济宁周边地区相同业务基础上，参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)规定的原则和要求进行预测，估算数据合理。

8、债券资金需求合理性

项目总投资为 **18,000.00** 万元，发行专项债券筹资 **10,800.00** 万元，占总投资 **60.00%**，本项目资本金 **7,200.00** 万元，占总投资 **40.00%**，项目资本金不低于项目总投资的 **20%**，因此债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入为停车位租赁收入和广告牌租赁收入，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑该项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确

项目绩效目标设定明确，与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

梁山县 2021-2023 年老旧小区改造项目累计可用于还本付息的净现金流入为 **31,621.54** 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 **19,954.00** 万元，本息覆盖倍数为 **1.58** 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。项目建成后能带动当地经济及相关产业的发展。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。