

2022 年济南市天桥区老旧小区城市更新项目（泺口街道办事处、北园街道办事处、堤口路街道办事处、纬北路街道办事处）项目实施方案

财政部门：济南市天桥区财政局

立项主体：济南天桥控股集团有限公司

编制时间：2022 年 5 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

2022 年济南市天桥区老旧小区城市更新项目(泺口街道办事处、北园街道办事处、堤口路街道办事处、纬北路街道办事处)

（二）项目单位

济南天桥控股集团有限公司，成立于 2017 年 4 月 12 日，注册资金 2 亿元，法定达标人王新锋。公司主要经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业总部管理；社会经济咨询服务；园区管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；园林绿化工程施工；工程管理服务；城市绿化管理；城市公园管理；停车场服务；市政设施管理；城乡市容管理；会议及展览服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（三）项目规划审批

1. 2021 年 10 月，济南舜泉工程咨询监理有限公司出具《2022 年济南市天桥区老旧小区城市更新项目（泺口街道办事处、北园街道办事处、堤口路街道办事处、纬北路街道办事处）申请报告》。

2. 2021 年 10 月 14 日，济南市天桥区发展和改革局出具《关于 2022 年济南市天桥区老旧小区城市更新项目（泺口街道办事处、北园街道办事处、堤口路街道办事处、纬北路街道办事处）核准的批复》（济天发改核准【2021】14 号）。

（四）项目规模与主要内容

该项目位于济南市天桥区，主要涉及泺口街道办事处、北园街道办事处、堤口路街道办事处、纬北路街道办事处等4个街道办事处滨河社区、金阁花园社区、环翠小区、尚品清河社区、太平洋小区东区、云锦社区(柳云小区)、堤口路南片区、聚贤街、中刘家庄片区、陈家楼社区等实施城市更新改造工程。建设规模和主要内容：更新小区道路65250平方米，房屋外立面更新99580平方米，公共场所提升280平方米，完善公共照明设施1266处，建筑台基修补7070平方米，楼道内墙体更新53240平方米，楼道内线路规整16450平方米，屋面防水提升39830平方米，同步进行消防设施完善、拆违拆临、绿化提升、配备环卫设施、建设宣传和信息发布设施、更新小区出入口、治安防控设施建设、雨污分流等。

（五）项目建设期限

2022年4月开工建设，计划于2022年12月竣工

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）《山东省建筑安装工程概算定额》（2018版）
- （2）《投资项目可行性研究指南》（试用版）
- （3）《山东省安装工程消耗量定额》
- （4）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- （5）《济南工程造价信息》

(6) 《项目申请报告》及建设单位提供的其它资料

2. 估算总额

根据立项批复及该项目资金筹措方案，估算总投资 13,875.80 万元，其中；工程费用 11,371.00 万元，工程建设其他费用 1,114.00 万元，预备费 1,248.00 万元，建设期利息 142.80 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：项目总投资约 13,875.80 万元，其中资本金 7,075.80 万元，发行地方政府专项债券 6800.00 万元。

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	13,875.80	100%	
一、资本金	7,075.80	50.48%	
自有资金	7,075.80		
二、债务资金	6,800	49.01%	
专项债券	6,800		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

该项目预期收入主要来源于物业管理费收入、车位出租收入、

社区卫生费收入和广告费收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年 度	物业管理费收入	车位出租收入	广告费收入	合计
2023 年	936.58	58.32	250.80	1,245.70
2024 年	936.58	58.32	250.80	1,245.70
2025 年	936.58	58.32	250.80	1,245.70
2026 年	936.58	58.32	250.80	1,245.70
2027 年	936.58	58.32	250.80	1,245.70
2028 年	983.41	61.24	263.34	1,307.99
2029 年	983.41	61.24	263.34	1,307.99
2030 年	983.41	61.24	263.34	1,307.99
2031 年	983.41	61.24	263.34	1,307.99
2032 年	983.41	61.24	263.34	1,307.99
2033 年	1,034.92	64.30	275.88	1,375.10
2034 年	1,034.92	64.30	275.88	1,375.10
2035 年	1,034.92	64.30	275.88	1,375.10
2036 年	1,034.92	64.30	275.88	1,375.10
2037 年	1,034.92	64.30	275.88	1,375.10
2038 年	1,086.44	67.51	290.51	1,444.46
2039 年	1,086.44	67.51	290.51	1,444.46
2040 年	1,086.44	67.51	290.51	1,444.46
2041 年	1,086.44	67.51	290.51	1,444.46
2042 年	543.22	33.76	145.26	722.24
合 计	19,663.53	1,223.10	5,257.40	26,144.03

1、物业管理费收入

该项目涉计划改造建筑面积约 390243 平方米，物业费收费标准为 2 元/m²·月，单价每五年上浮 5%。

2、车位出租收入

项目车位拟全部出租，出租车位数 162 个，参照周边地区类似项目出租价格，确定出租价格为 300 元/月·个，考虑市场行情，租金价格每五年上浮 5%。

3、广告费收入

单元门口信息发布设施处，增设广告宣传栏，每处按照每年收

入 12,000.00 元计，该项目共增设 209 处信息发布设施，收费标准暂按每五年上浮 5%。

(二) 运营成本预测

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

项目	外购燃料及动力费	工资及福利	修缮维护费	运营成本现金流出合计
2022 年				
2023 年	1.40	159.60	130.46	291.46
2024 年	1.40	159.60	130.46	291.46
2025 年	1.40	159.60	130.46	291.46
2026 年	1.40	159.60	130.46	291.46
2027 年	1.40	159.60	130.46	291.46
2028 年	1.47	167.58	163.08	332.13
2029 年	1.47	167.58	163.08	332.13
2030 年	1.47	167.58	163.08	332.13
2031 年	1.47	167.58	163.08	332.13
2032 年	1.47	167.58	163.08	332.13
2033 年	1.54	175.96	195.70	373.20
2034 年	1.54	175.96	195.70	373.20
2035 年	1.54	175.96	195.70	373.20
2036 年	1.54	175.96	195.70	373.20
2037 年	1.54	175.96	195.70	373.20
2038 年	1.62	184.76	228.31	414.69
2039 年	1.62	184.76	228.31	414.69
2040 年	1.62	184.76	228.31	414.69
2041 年	1.62	184.76	228.31	414.69

2042 年	0.81	92.38	114.16	207.35
合计	29.34	3,347.12	3,473.60	6,850.06

1、运营费用预测说明：

(1) 外购燃料及动力

主要为电费支出，项目年耗电量约 2.0 万 kWh，按照每度电 0.7 元计算，每五年上浮 5%。

(2) 工资及福利费

项目建成后需要工作人员 20 名，参照天桥区生活水平并考虑到福利及各项附加因素，人均年工资按 70,000.00 元/人年计(含福利)，员工年工资及福利费用按照工资的 14%进行测算，每五年上浮 5%。

(3) 修缮维护费

项目年修理费按固定资产折旧费的 20%计取，固定资产折旧费计取率每五年上浮 5%。

2、折旧费

该项目固定资产原值为 13,733.00 万元，折旧年限按 20 年计算，净残值率取 5%。

3、相关税费

结合该项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 5：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	不动产出租
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
水利基金	0.5%	
房产税	12%	

税目	税率	类别
企业所得税	25%	

4、利息支出

根据发行计划，该项目本次拟发行专项债券 6,800.00 万元。假设债券票面利率为 4.20%，期限 20 年。每半年付息一次，到期一次性偿还本金，专项债券应付本息情况如下：

表 6 本次专项债券融资还本付息测算表 单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增	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 年度		6,800.00		6,800.00	4.20%	142.80	142.80
2023 年度	6,800.00			6,800.00	4.20%	285.60	285.60
2024 年度	6,800.00			6,800.00	4.20%	285.60	285.60
2025 年度	6,800.00			6,800.00	4.20%	285.60	285.60
2026 年度	6,800.00			6,800.00	4.20%	285.60	285.60
2027 年度	6,800.00			6,800.00	4.20%	285.60	285.60
2028 年度	6,800.00			6,800.00	4.20%	285.60	285.60
2029 年度	6,800.00			6,800.00	4.20%	285.60	285.60
2030 年度	6,800.00			6,800.00	4.20%	285.60	285.60
2031 年度	6,800.00			6,800.00	4.20%	285.60	285.60
2032 年度	6,800.00			6,800.00	4.20%	285.60	285.60
2033 年度	6,800.00			6,800.00	4.20%	285.60	285.60
2034 年度	6,800.00			6,800.00	4.20%	285.60	285.60
2035 年度	6,800.00			6,800.00	4.20%	285.60	285.60
2036 年度	6,800.00			6,800.00	4.20%	285.60	285.60
2037 年度	6,800.00			6,800.00	4.20%	285.60	285.60
2038 年度	6,800.00			6,800.00	4.20%	285.60	285.60
2039 年度	6,800.00			6,800.00	4.20%	285.60	285.60
2040 年度	6,800.00			6,800.00	4.20%	285.60	285.60
2041 年度	6,800.00			6,800.00	4.20%	285.60	285.60
2042 年度	6,800.00		6,800.00		4.20%	142.80	6,942.80
合计		6,800.00	6,800.00			5,712.00	12,512.00

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 6

表 6: 项目运营损益表

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、收入/成本/税金											
营业收入	1,167.16	1,167.16	1,167.16	1,167.16	1,167.16	1,225.53	1,225.53	1,225.53	1,225.53	1,225.53	1,288.43
营业成本	276.29	276.29	276.29	276.29	276.29	313.20	313.20	313.20	313.20	313.20	350.51
税金及附加	34.03	34.03	34.03	34.03	34.03	35.73	35.73	35.73	35.73	35.73	37.45
息税折旧及摊销前利润	856.84	856.84	856.84	856.84	856.84	876.60	876.60	876.60	876.60	876.60	900.47
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	652.32	652.32	652.32	652.32	652.32	652.32	652.32	652.32	652.32	652.32	652.32
息税前利润	204.52	204.52	204.52	204.52	204.52	224.28	224.28	224.28	224.28	224.28	248.15
三、财务费用											
利息支出	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60
总财务费用	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60
税前利润	-81.08	-81.08	-81.08	-81.08	-81.08	-61.32	-61.32	-61.32	-61.32	-61.32	-37.45
四、所得税											
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

五、净利润	-81.08	-81.08	-81.08	-81.08	-81.08	-81.08	-81.08	-61.32	-61.32	-61.32	-61.32	-37.45
-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

表 6：项目运营损益表（续表）

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、收入/成本/税金										
营业收入	1,288.43	1,288.43	1,288.43	1,288.43	1,353.40	1,353.40	1,353.40	1,353.40	676.71	24,495.91
营业成本	350.51	350.51	350.51	350.51	388.24	388.24	388.24	388.24	194.12	6,447.08
税金及附加	37.45	37.45	37.45	37.45	39.42	39.42	39.74	47.50	23.75	725.87
息税折旧及摊销前利润	900.47	900.47	900.47	900.47	925.74	925.74	925.43	917.67	458.85	17,322.97
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	652.32	652.32	652.32	652.32	652.32	652.32	652.32	652.32	326.16	12,720.24
息税前利润	248.15	248.15	248.15	248.15	273.42	273.42	273.11	265.35	132.69	4,602.73
三、财务费用										
利息支出	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	142.80	5,569.20
总财务费用	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	142.80	5,569.20
税前利润	-37.45	-37.45	-37.45	-37.45	-12.18	-12.18	-12.49	-20.25	-10.11	-966.47
四、所得税										
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、净利润	-37.45	-37.45	-37.45	-37.45	-12.18	-12.18	-12.49	-20.25	-10.11	-966.47

(四) 项目资金测算平衡

项目资金测算平衡表见表 7

表 7: 项目资金测算表

年度	合计	建设期 2022 年	运营期									
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	26,144.03		1,245.70	1,245.70	1,245.70	1,245.70	1,245.70	1,307.99	1,307.99	1,307.99	1,307.99	
经营活动支出	6,850.06		291.46	291.46	291.46	291.46	291.46	332.13	332.13	332.13	332.13	
支付的各项税费	825.30		34.03	34.03	34.03	34.03	34.03	35.73	35.73	35.73	35.73	
经营活动现金净流量	18,468.68	-	920.21	920.21	920.21	920.21	920.21	940.13	940.13	940.13	940.13	
二、投资活动产生的现金												
建设投资支出	13,733.00	13,733.00										
投资活动现金净流量	-13,733.00	-13,733.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
三、融资活动产生的现金												
资本金流入	7,075.80	7,075.80										
专项债券	6,800.00	6,800.00										
银行借款	-	-										
偿还债券本金	6,800.00											
偿还银行借款本金	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
支付债券利息	5,712.00	142.80	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	
支付银行借款利息	-											

融资活动现金净流量	2,791.80	13,733.00	-285.60	-285.60	-285.60	-285.60	-285.60	-285.60	-285.60	-285.60	-285.60
四、期初现金		-	-	634.61	1,269.22	1,903.83	2,538.44	3,173.05	3,827.58	4,482.11	5,136.64
当年现金变动		-	634.61	634.61	634.61	634.61	634.61	654.53	654.53	654.53	654.53
五、期末现金	7,527.48	-	634.61	1,269.22	1,903.83	2,538.44	3,173.05	3,827.58	4,482.11	5,136.64	5,791.17

表 7：项目资金测算表（续表）

年度	运营期										
	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	1,307.99	1,375.10	1,375.10	1,375.10	1,375.10	1,375.10	1,444.46	1,444.46	1,444.46	1,444.46	722.24
经营活动支出	332.13	373.20	373.20	373.20	373.20	373.20	414.69	414.69	414.69	414.69	207.35
支付的各项税费	35.73	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	39.42	39.42	42.26	112.10	56.05
经营活动现金净流量	940.13	964.45	964.45	964.45	964.45	964.45	990.35	990.35	987.51	917.67	458.85
二、投资活动产生的现金											
建设投资支出											
投资活动现金净流量	-	-	-	-						-	-
三、融资活动产生的现金											
资本金流入											
专项债券											
银行借款											
偿还债券本金											6,800.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-						-	-
支付债券利息	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	285.60	142.80
支付银行借款利息											
融资活动现金净流量	-285.60	-285.60	-285.60	-285.60						-285.60	-6,942.80
四、期初现金	5,791.17	6,445.70	7,124.55	7,803.40	8,482.25	9,446.70	10,411.15	11,401.50	12,391.85	13,379.36	14,011.43
当年现金变动	654.53	678.85	678.85	678.85	964.45	964.45	990.35	990.35	987.51	632.07	-6,483.95
五、期末现金	6,445.70	7,124.55	7,803.40	8,482.25	9,446.70	10,411.15	11,401.50	12,391.85	13,379.36	14,011.43	7,527.48

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 6 月发行成功，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

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）小结

本项目收入主要是物业管理费收入、车位出租收入和广告费收费，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。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 18468.68 万元，融资本息合计为 12512.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.48 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、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

- 1、施工期对现有建筑安全的影响，室外工程施工等过程中一旦发生事故，对周边居民的生活造成影响。
- 2、施工期对周边环境及居民的噪声及震动影响。
- 3、施工期对周边环境及居民的空气污染，施工场址距离居民区较近，施工扬尘、车辆废气等可能对居民日常生活造成影响。
- 4、施工期对周边环境及居民的固体废物影响。施工期的固体废物主要为建设过程中产生的固废有建筑垃圾、 建材垃圾及施工人生活垃圾。

（二）与项目收益相关的风险

1. 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、抢险救灾及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

2022 年济南市天桥区老旧小区城市更新项目（泺口街道办事处、北园街道办事处、堤口路街道办事处、纬北路街道办事处），立项主体为济南天桥控股集团有限公司，本次拟申请专项债券 6800 万元用于 2022 年济南市天桥区老旧小区城市更新项目（泺口街道办事处、北园街道办事处、堤口路街道办事处、纬北路街道办事处）项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

济南市天桥区 2022 年老旧小区改造项目主要涉及泺口街道办事处、北园街道办事处、堤口路街道办事处、纬北路街道办事处，四个街道所辖的部分老旧小区因建设年代规划、缺乏有效管理等原因，整体都存在环境杂乱、设施滞后、外观衰败、年久失修、私拉乱扯、污水横流、交通混杂、缺乏秩序、道路坑洼出行不便等突出问题。城市发展的脚步日趋加快，新建居住小区具备完善的配套设施，与老旧小区形成强烈的对比，针对这一问题，改造提升老旧小区的必要性剧增，力求改造后的老旧小区干净整洁、设施完善、能够使天桥区整体上打造规范、美观、统一的区域环境，有助于天桥区乃至济南市整体形象的提升。

2、项目实施的公益性

随着社会的不断进步，大多数的老旧小区已经落后于时代的潮

流。近年来，济南市城市进程加快，导致老旧小区没有配套的设施，同时存在着严重的违章搭建等问题，这直接影响到居民的生活质量与美好城市的建设，人民对美好生活的向往日渐强烈。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。目前，国家越来越重视老旧小区改造工作，实施老旧小区改造工程不仅可改善老城区群众的生活状况，还能够促进社会和谐稳定。

3、项目实施的收益性

本项目收入主要是物业管理费收入、车位出租收入和广告费收入，项目收益能够覆盖融资本息。

4、项目投资合规性

2021年10月14日，济南市天桥区发展和改革局出具《关于2022年济南市天桥区老旧小区城市更新项目（泺口街道办事处、北园街道办事处、堤口路街道办事处、纬北路街道办事处）核准的批复》（济天发改核准【2021】14号）。

5、项目成熟度

（1）2021年10月，济南舜泉工程咨询监理有限公司出具《2022年济南市天桥区老旧小区城市更新项目（泺口街道办事处、北园街道办事处、堤口路街道办事处、纬北路街道办事处）申请报告》。

（2）2021年10月14日，济南市天桥区发展和改革局出具《关于2022年济南市天桥区老旧小区城市更新项目（泺口街道办事处、

无

（三）评估结论

济南市天桥区 2022 年老旧小区改造项目息前净现金流量为 18,468.68 万元，项目债券本息合计 12,512.00 万元，本息覆盖倍数为 1.48，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。本项目的建设有利于繁荣地方经济，提高济南市天桥区对外印象，改善区域内居民生活水平，其社会效益显著。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。