

泰安市岱岳区 2022 年度老旧小区改造项目 实施方案

实施单位：泰安市岱岳区益民城市更新有限公司

主管部门：泰安市岱岳区房产管理服务中心

财政部门：泰安市岱岳区财政局

编制时间：2022 年 5 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：泰安市岱岳区 2022 年度老旧小区改造项目

（二）项目单位

实施单位：泰安市岱岳区益民城市更新有限公司

统一社会信用代码：91370900MA953A9Y72

法定代表人：玄甲奎

住所：山东省泰安市岱岳区粥店街道房产管理服务中心

单位简介：泰安市岱岳区益民城市更新有限公司,2021 年 10 月 13 日成立，经营范围包括一般项目：土地整治服务；物业管理；停车场服务；建筑材料销售；住房租赁；工程管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；项目策划与公关服务。（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）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（三）项目规划审批

2021 年 10 月，山东至信建设集团股份有限公司编制了《泰安市岱岳区 2022 年度老旧小区改造项目可行性研究报告》。

2021 年 11 月 4 日，泰安市岱岳区行政审批服务局下发了《关于对泰安市岱岳区 2022 年度老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（泰岱审批建字〔2021〕89 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

本次项目改造涉及粥店街道、天平街道等共计 13 个老旧小区，小区内楼房全部进行改造，改造楼栋总数为 128 栋，涉及户数为 4317 户，建筑面积为 48.2513 万平方米。（详见建设规模一览表）

建设规模一览表

序号	工程或费用名称	改造楼栋数 (栋)	户数 (户)	建筑面积 (m ²)	备注
1	物探佳苑	7	244	14800.00	
2	富源生资小区	3	180	20000.00	
3	泰山管委樱桃园宿舍	4	152	16568.00	
4	麓秀佳苑	8	314	24000.00	
5	健翔佳苑	7	216	25584.00	
6	一中西校家属院	2	96	9860.00	
7	月季花园	15	402	62978.00	
8	过驾院旧回迁	2	84	15000.00	
9	东方设计院	2	54	6000.00	
10	安居傲峰家园	2	38	6800.00	
11	岱西花园	32	1133	129000.00	
12	开发区宿舍	6	60	10391.00	
13	鑫源小区	38	1344	141532.00	
合计		128	4317	482513.00	

（五）项目建设期限

项目建设期 10 个月，自 2021 年 10 月筹备建设，至 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

根据本项目可行性研究报告，投资估算编制依据为：

（1）项目单位提供的基础数据资料和图纸；

（2）现行有关工程技术经济方面的规范、标准、定额以及国家正式颁布的技术法规和技术标准；

（3）国家现行投资估算的有关规定；

（4）鲁建标字[2016]39号发布的《山东省建筑工程消耗量定额》；

（5）鲁建标字[2016]39号发布的《山东省安装工程消耗量定额》；

（6）人工单价、规费及税金计取标准执行最新标准；

（7）泰安市材料预算价格及现行市场价格；

（8）同类工程造价情况。

2. 估算总额

经估算，本项目工程总投资为 13510.364 万元。其中：工程费用 11903.24 万元，工程建设其他费用 1220.83 万元，基本预备费 386.30 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	13510.364		
一、资本金	6810.364	50.41%	
自有资金	6810.364		
二、债务资金	6700	49.59%	
专项债券	6700		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运营收入预测

该项目改造后，收入来源主要有项目自身产生的物业费收入、车位出租、非机动车棚管理费等作为收入来源，根据《项目可行性研究报告》，结合周边收费水平，各项收入情况如下：

1、物业费用收入

项目涉及粥店街道、天平街道等共计 13 个老旧小区，小区内楼房全部进行改造，改造楼栋总数为 128 栋，涉及户数为 4317 户，建筑面积为 48.2513 万平方米，物业费按 0.8 元/m²的标准收取，预计每年有 463.21 万元的物业费收入，物业收费每 5 年上浮 0.1 元/m²。

2、停车位收入

项目建成可增加停车位 1500 个，每个车位按 300 元/月的标准，每年可实现停车位收入 540 万元，车位租金每 5 年上浮 50 元/月。

3、非机动车棚管理费

项目建成可增加停车位 3500 个，每辆车按 20 元/月的标准，每年可实现停车位收入 75.6 万元，车位租金每 5 年上浮 10 元/月。

（二）项目运营成本预测

1. 职工薪酬

项目物业服务人员约 20 人，工资薪酬按人均 4 万元/年计算，每五年增加 0.5 万元。

2. 其他费用

按项目总营业收入的 5% 计算。

（三）项目收益预测

项目收益预测情况见下表：

表 2：项目收益预测表

单位：人民币万元

序号	项目名称		债券存续期预测数据																合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	
一	项目运营收入合计		0	1078.81	1078.81	1078.81	1078.81	1264.51	1264.51	1264.51	1264.51	1264.51	1450.22	1450.22	1450.22	1450.22	1450.22	1578.02	19466.91
1	物业费收入		0	463.21	463.21	463.21	463.21	521.11	521.11	521.11	521.11	521.11	579.02	579.02	579.02	579.02	579.02	579.02	
1.1	面积	万㎡		48.25	48.25	48.25	48.25	48.25	48.25	48.25	48.25	48.25	48.25	48.25	48.25	48.25	48.25	48.25	
1.2	单价	元/㎡·月		0.8	0.8	0.8	0.8	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	1	1	1	1	1	1	
2	车位出租		0	540	540	540	540	630	630	630	630	630	720	720	720	720	720	810	
2.1	数量	个		1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
2.2	单价	元/月·个		300	300	300	300	350	350	350	350	350	400	400	400	400	400	450	
3	非机动车棚管理费		0	75.6	75.6	75.6	75.6	113.4	113.4	113.4	113.4	113.4	151.2	151.2	151.2	151.2	151.2	189	
3.1	数量	处		3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500	
3.2	单价	元/月·个		20	20	20	20	30	30	30	30	30	40	40	40	40	40	50	
二	项目运营成本		0	133.94	133.94	133.94	133.94	153.23	153.23	153.23	153.23	153.23	172.51	172.51	172.51	172.51	172.51	188.9	2353.36
1	职工薪酬		0	80	80	80	80	90	90	90	90	90	100	100	100	100	100	110	
1.1	人数	个		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
1.2	人均工资	万元/年	0	4	4	4	4	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	5	5	5	5	5	5.5	
2	其他费用		0	53.94	53.94	53.94	53.94	63.23	63.23	63.23	63.23	63.23	72.51	72.51	72.51	72.51	72.51	78.9	
三	项目收益		0	944.87	944.87	944.87	944.87	1111.28	1111.28	1111.28	1111.28	1111.28	1277.71	1277.71	1277.71	1277.71	1277.71	1389.12	17113.55

(四) 项目还本付息情况

本项目 2022 年计划发行地方政府专项债券 6700 万元，其中：2022 年 1 月已发行 1300 万元，年利率 3.19%，债券期限 15 年；本期拟发行 1000 万元，计划 2022 年下半年发行 4400 万元。假设债券发行期限为 15 年，年利率为 4.2%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。为了简洁便于查看，还本付息金额按年计算，实际还本付息金额不受影响。专项债券还本付息情况见下表：

表 3：专项债券还本付息测算表

金额单位：人民币万元

债券存续期	期初本金 金额	新增 债券 (一期)	新增 债券 (二期)	新增 债券 (三期)	本期 偿还 金额	期末 本金 金额	应付利 息	应付本息 和	备注
2022 年		1300	1000	4400		6700	41.735	41.735	2022 年 1 月已发行债券年利率为 3.19%，本期及后续发行专项债券年利率按 4.2% 计算
2023 年	6700					6700	268.27	268.27	
2024 年	6700					6700	268.27	268.27	
2025 年	6700					6700	268.27	268.27	
2026 年	6700					6700	268.27	268.27	
2027 年	6700					6700	268.27	268.27	
2028 年	6700					6700	268.27	268.27	
2029 年	6700					6700	268.27	268.27	
2030 年	6700					6700	268.27	268.27	
2031 年	6700					6700	268.27	268.27	
2032 年	6700					6700	268.27	268.27	

债券存续期	期初金额	新增债券（一期）	新增债券（二期）	新增债券（三期）	本期偿还金额	期末金额	应付利息	应付本息和	备注
2033 年	6700					6700	268.27	268.27	
2034 年	6700					6700	268.27	268.27	
2035 年	6700					6700	268.27	268.27	
2036 年	6700					6700	268.27	268.27	
2037 年	6700				6700	0	226.535	6926.535	
合计		1300	1000	4400	6700		4024.05	10724.05	

（五）项目融资平衡测算情况

项目融资平衡测算情况见下表：

序号	项目名称	债券存续期预测数据																合计
一	经营活动产生的现金流	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	
1	经营活动产生的现金流量	0	944.87	944.87	944.87	944.87	1111.28	1111.28	1111.28	1111.28	1111.28	1277.71	1277.71	1277.71	1277.71	1277.71	1389.12	17113.55
1.1	现金净流入	0	1078.81	1078.81	1078.81	1078.81	1264.51	1264.51	1264.51	1264.51	1264.51	1450.22	1450.22	1450.22	1450.22	1450.22	1578.02	19466.91
1.1.1	总收入	0	1078.81	1078.81	1078.81	1078.81	1264.51	1264.51	1264.51	1264.51	1264.51	1450.22	1450.22	1450.22	1450.22	1450.22	1578.02	19466.91
1.2	现金流出	0	133.94	133.94	133.94	133.94	153.23	153.23	153.23	153.23	153.23	172.51	172.51	172.51	172.51	172.51	188.9	2353.36
1.2.1	运营成本	0	133.94	133.94	133.94	133.94	153.23	153.23	153.23	153.23	153.23	172.51	172.51	172.51	172.51	172.51	188.9	2353.36
二	投资活动产生的现金流																	
2	投资活动现金净流量	-13468.629																-13468.629
2.1	投资活动现金流入																	
2.2	现金流出	13468.629																13468.629
2.2.1	建设投资	13468.629																13468.629
三	融资活动产生的现金流																	
3	融资活动的现金流量	13468.629	-268.27	-268.27	-268.27	-268.27	-268.27	-268.27	-268.27	-268.27	-268.27	-268.27	-268.27	-268.27	-268.27	-268.27	-6926.535	2786.314
3.1	现金流入	13510.364																13510.364
3.1.1	资本金流入	6810.364																6810.364
3.1.2	贷款流入																	
3.1.3	专项债券流入	6700																6700
3.2	现金流出	41.735	268.27	268.27	268.27	268.27	268.27	268.27	268.27	268.27	268.27	268.27	268.27	268.27	268.27	268.27	6926.535	10724.05
3.2.1	偿还债券本金																6700	6700
3.2.2	偿还债券利息	41.735	268.27	268.27	268.27	268.27	268.27	268.27	268.27	268.27	268.27	268.27	268.27	268.27	268.27	268.27	226.535	4024.05
四	期末现金	0	676.6	676.6	676.6	676.6	843.01	843.01	843.01	843.01	843.01	1009.44	1009.44	1009.44	1009.44	1009.44	-5537.415	6431.235
五	累计剩余现金	0	676.6	1353.2	2029.8	2706.4	3549.41	4392.42	5235.43	6078.44	6921.45	7930.89	8940.33	9949.77	10959.21	11968.65	6431.235	
六	本息覆盖倍数	1.60																

（六）其他需要说明的事项

1. 项目建设期利息通过项目自有资金解决。

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）总体评价

本项目收入来源主要包括物业费收入、车位出租收入、非机动车管理收入，项目建设资金包括项目自筹资金及融资资金。通过对项目物业费收入、车位出租收入、非机动车管理收入等收入和成本费用的估算，测得本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 17113.55 万元，融资本息合计为 10724.05 万元，本息覆盖倍数为 1.6 倍。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以物业费收入、车位出租收入、非机动车管理收入等各项收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。

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

项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量和进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同义务时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）与项目收益相关的风险

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，项目管理部门的运用管理水平直接关系到项目投入运用后的正常安全运营及运营效益。

风险控制措施：加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，节约成本；设计、施工和管理中采用新设备、新技术，提高项目安全运营水平；建立健全安全应急机制，提高安全事件处置能力，降低突发事件对运营管理的影响。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

泰安市岱岳区 2022 年度老旧小区改造项目，项目单位为泰安市岱岳

区益民城市更新有限公司，项目主管部门为泰安市岱岳区房产管理服务中心，本次拟申请专项债券 1000 万元用于泰安市岱岳区 2022 年度老旧小区改造项目建设，年限为 15 年。

（二）评估内容

评估工作组运用专家咨询、查阅资料、座谈论证等方式，根据《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61 号），参照《山东省省级政策和项目预算事前绩效评估工作规程》（鲁财绩〔2020〕5 号），对泰安市岱岳区 2022 年度老旧小区改造项目进行了客观评估。

表 5：事前绩效评估得分情况统计表

指标	项目实施的必要性、公益性、收益性	项目建设投资合规性与项目成熟度	项目资金来源和到位可行性	项目收入、成本、收益预测合理性	债券资金需求合理性	项目偿债计划可行性和偿债风险点	绩效目标合理性	合计
分值	20	10	10	20	10	20	10	100
得分	20	10	9	18	10	18	10	95
得分率	100%	100%	90%	90%	100%	90%	100%	95%

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

该指标分值 20 分，评估得分 20 分，得分率 100%。

（1）项目实施的必要性。该指标分值 10 分，评估得分 10 分。

本项目符合政策要求，与国家及省市发展规划相关，政策相关性较强。

本项目主管部门为泰安市岱岳区房产管理服务中心，该部门具有建设项目的规划、审批职能，规划及当年重点工作与项目相关，职能相关性较强。

本项目具有现实需求，项目建设可以进一步完善岱岳区老旧小区基础条件，带动其他技术设施更趋完善，服务体系更加健全，辐射带动能力进一步增强，将极大改善老旧小区的居住范围，加快区域经济的发展 and 城市居住环境，需求相关性较强。

本项目具有公共性，属于公共财政支持范围，财政投入相关性较强。

评估认为，项目具有较强的政策相关性、职能相关性、需求相关性 & 财政投入相关性较大，项目实施具有必要性。

(2) 项目实施的公益性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

本项目专项债务收入用于公益性资本支出，项目实施为岱岳区社会公共利益服务，注重城市发展长期利益。评估认为，项目实施具有公益性。

(3) 项目实施的收益性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

本项目主要为泰安市岱岳区 2022 年度老旧小区改造项目，包括粥店街道、天平街道等共计 13 个老旧小区，小区内楼房全部进行改造，改造楼栋总数为 128 栋，涉及户数为 4317 户，建筑面积为 48.2513 万平方米，项目建成后收入主要为物业费收入、车位出租收入、非机动车管理收入等收入。评估认为，项目实施具有收益性。

2、项目投资合规性与项目成熟度

该指标分值 10 分，评估得分 10 分，得分率 100%。

(1) 项目投资合规性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

2021 年 10 月，山东至信建设集团股份有限公司编制了《泰安市岱岳区 2022 年度老旧小区改造项目可行性研究报告》。

2021年11月4日，泰安市岱岳区行政审批服务局下发了《关于对泰安市岱岳区2022年度老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（泰岱审批建字〔2021〕89号）。

评估认为，项目可研报告及可研批复已经落地，项目投资合规。

（2）项目成熟度。该指标分值5分，评估得分5分。

本项目已开工建设，项目成熟度较高。

3、项目资金来源和到位可行性

该项指标10分，得分9分，得分率90%。

本项目13510.364万元，其中：工程费用11903.24万元，工程建设其他费用1220.83万元，基本预备费386.30万元。项目建设所需资金拟发行地方政府专项债券进行融资6700万元，占比49.59%，剩余由项目单位自筹解决。

评估认为，项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位可能性一般。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

该项指标20分，得分18分，得分率90%。

本项目建成后，项目运营收入主要为物业费收入、车位出租收入、非机动车管理收入等收入，项目运营成本主要为物业运营等管理成本，通过对项目收入来源、运营成本和项目收益进行充分论证，预测结果较为合理。评估认为，项目收入、成本、收益预测较为合理。

5、债券资金需求合理性

该项指标10分，得分10分，得分率100%。

评估认为，本项目投向正确，项目债券资金需求符合实际，预算测算合理。本项目拟发行地方政府专项债券 6700 万元，项目债券资金需求符合实际，预算测算合理。评估认为，项目债券资金需求合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

该项指标 20 分，得分 18 分，得分率 90%。

(1) 项目偿债计划可行性。该指标分值 10 分，评估得分 10 分。

本项目计划通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以物业费收入、车位出租收入、非机动车管理收入等收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。评估认为，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行。

(2) 项目偿债风险点。该指标分值 10 分，评估得分 8 分。

本项目对可能存在的风险进行了全面分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施。评估认为，本项目对偿债风险的认识较为全面，偿债风险比较可控。

7、绩效目标合理性

该项指标 10 分，得分 10 分，得分率 100%。

(1) 绩效目标明确性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

项目实施单位泰安市岱岳区益民城市更新有限公司，会同主管部门泰安市岱岳区房产管理服务中心按照要求设定了项目绩效目标，同时将绩效目标进行了细化、量化。评估认为，本项目绩效目标设定较为明确，绩效目标和指标设置与项目相关，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。

(2) 绩效目标合理性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

本项目绩效目标与项目预计解决问题相匹配，与现实需求相匹配，具有一定的前瞻性和挑战性，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。评估认为，绩效目标设置合理。

（三）评估结论

泰安市岱岳区 2022 年度老旧小区改造项目收益 17113.55 万元，融资本息合计为 10724.05 万元，本息覆盖倍数为 1.6 倍，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款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。

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，收益预测较为合理，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。