

夏津县老旧小区周片配套项目
实施方案



夏津县房产管理中心

2022年5月



一、项目基本情况

（一）项目名称：

夏津县老旧小区周片配套项目

（二）项目单位

项目立项主体名称：夏津县房产管理中心。

夏津县房产管理中心, 2020 年 07 月 28 日成立, 经营范围包括为人民群众提供房管服务。房屋管理, 房地产交易管理、服务, 房屋安全鉴定, 房地产登记发证, 房地产产籍档案整理保管。

（三）项目规划审批

项目已取得夏津县发展和改革局出具的批复文件, 文号为(夏发改项审〔2021〕30 号); 取得山东省投资项目在线监管平台出具的《项目登记单》(项目代码: 2101-371427-04-01-712335) 对该项目给予了批复。

（四）项目规模与主要建设内容

夏津县老旧小区周片配套项目包含棉麻家属院、工商局老家属、一中北家属院、新华书店、房管家属、县社商住楼等多个老旧小区及周片东关沟、城栾干沟等配套基础设施治理建设。道路及配套基础设施改造长度约 7640 米, 河道治理长度 2600 米。

（五）项目建设期限

本项目建设期为 22 个月, 为 2022 年 3 月—2023 年 12 月。预计 2023 年 12 月完成竣工验收工作, 该项目在建设周期内完成项目的土建基础及主体工程、内部装饰、附属设施建设等工程。

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）投资项目可行性研究指南（试用版）；
- （3）《山东省建设工程概算定额》；
- （4）财政部关于印发《基本建设项目成本管理规定的通知（财建〔2016〕504号）；
- （5）国家发展改革委、建设部《关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格〔2007〕670号）；
- （6）国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格〔2002〕10号）；
- （7）国家计委关于《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980号）；
- （8）山东省物价局、山东省建设厅《关于新增建设工程造价咨询服务项目收费标准的通知》（鲁价费发〔2004〕239号）；
- （9）德州市关于开发项目当前的各项收费标准，德州市建筑安装工程单位估价表，德州市建筑工程造价有关文件规定，德州市主要建筑材料市场行情，分析、确定该项目的总投资费用；

2. 估算总额

经估算，该项目总投资25000万元。

（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，本项目单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	25000.00	100%	
一、资本金	10000.00	40.00%	
自有资金	10000.00		
二、债务资金	15000.00	60.00%	
专项债券	15000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

项目建设完成后，本项目收入主要为充电桩、停车场、交管设施租赁及广告收入。具体情况如下表：

项目	数量	单价	合计	备注
充电桩收入	8 处	30 万元	240 万元	
停车场收入	2000 个	7300 元	1460 万元	按每车位日均停车 10 小时，每小时 2 元收费标准，年 365 天
交管设施租赁收入	800 个	2.5 万	2000 万元	主要为交通监控、警示牌设施租赁
广告植入收入	80 次	10 万元	800 万元	

运营收入估算表（单位：万元）

年份	充电桩收入	停车场收入	交管设施租赁收入	广告植入收入	合计
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	228.00	1,387.00	1,900.00	760.00	4,275.00
2025	228.00	1,387.00	1,900.00	760.00	4,275.00
2026	228.00	1,387.00	1,900.00	760.00	4,275.00
2027	228.00	1,387.00	1,900.00	760.00	4,275.00
2028	228.00	1,387.00	1,900.00	760.00	4,275.00
2029	228.00	1,387.00	1,900.00	760.00	4,275.00
2030	228.00	1,387.00	1,900.00	760.00	4,275.00
2031	228.00	1,387.00	1,900.00	760.00	4,275.00
2032	228.00	1,387.00	1,900.00	760.00	4,275.00
2033	228.00	1,387.00	1,900.00	760.00	4,275.00
2034	228.00	1,387.00	1,900.00	760.00	4,275.00
2035	228.00	1,387.00	1,900.00	760.00	4,275.00
2036	228.00	1,387.00	1,900.00	760.00	4,275.00
2037	95.00	577.92	791.67	316.67	1,781.25
合计	3,059.00	18,608.92	25,491.67	10,196.67	57,356.25

（三）运营成本预测

本项目总成本费用包括外购原辅材料费、外购动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、其他制造费用、其他管理费用、其他营业费用、经营成本、折旧费、摊销费、利息支出等。年度运营支出预测如下：

运营支出估算表（单位：万元）

年份	外购原材料	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	合计
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	682.50	84.66	383.04	131.21	1,281.41
2025	682.50	84.66	383.04	131.21	1,281.41
2026	682.50	84.66	383.04	131.21	1,281.41
2027	682.50	84.66	383.04	131.21	1,281.41
2028	682.50	84.66	383.04	131.21	1,281.41
2029	682.50	84.66	402.19	131.21	1,300.56
2030	682.50	84.66	402.19	131.21	1,300.56

2031	682.50	84.66	402.19	131.21	1,300.56
2032	682.50	84.66	402.19	131.21	1,300.56
2033	682.50	84.66	402.19	131.21	1,300.56
2034	682.50	84.66	422.30	131.21	1,320.67
2035	682.50	84.66	422.30	131.21	1,320.67
2036	682.50	84.66	422.30	131.21	1,320.67
2037	284.38	35.28	175.96	54.67	550.28
合计	9,156.88	1,135.88	5,369.02	1,760.37	17,422.15

成本预测方法说明：

（1）原辅材料费用

项目为基础设施改造项目，建成后原辅材料消耗主要为办公耗材和日常维护耗材，办公耗材年需50万元，日常维护耗材600万元，年原辅材料费650万元。

（2）燃料动力费

燃动力费包括水、电和柴油，年均燃动力费为80.63万元。

（3）工资及福利计算

项目为基础设施改造工程，新增维护人员50人，其中工人35人，技术人员10人，管理人员5人，工资分别按6万元/年/人、7万元/年/人、8万元/年/人，福利费按14%计提。年工资及福利费为364.80万元。

（4）固定资产折旧

在建设投资中，固定资产原值24992.66万元，固定资产按直线法计提折旧，年提取折旧额587.08万元。（其中：房屋、建构筑物折旧年限50年、净残值率为5%；机器设备折旧年限10年，净残值率4%；其他固定资产折旧年限20年，净残值率为零）。

（5）摊销费用

无形资产按30年摊销、其他资产按10年摊销，年摊销费为171.74万元。

（6）修理费计算

根据规定，修理费按固定资产原值的0.5%计取，每年为124.96万元。考虑市场通货膨胀因素，项目运营成本（工资及福利）每五年上涨5%。

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（不包括折旧、摊销）上浮5.00%进行项目净现金流出测算。

(7) 利息支出

根据本项目资金筹措计划，本次拟发行地方政府专项债券6400.00万元，假设年利率4.00%，期限15年，每季度付息一次，到期一次偿还本金。

本项目还本付息预测如下：

专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2022	-	15,000.00		15,000.00	96.90	96.90
2023	15,000.00			15,000.00	553.80	553.80
2024	15,000.00			15,000.00	553.80	553.80
2025	15,000.00			15,000.00	553.80	553.80
2026	15,000.00			15,000.00	553.80	553.80
2027	15,000.00			15,000.00	553.80	553.80
2028	15,000.00			15,000.00	553.80	553.80
2029	15,000.00			15,000.00	553.80	553.80
2030	15,000.00			15,000.00	553.80	553.80
2031	15,000.00			15,000.00	553.80	553.80
2032	15,000.00			15,000.00	553.80	553.80
2033	15,000.00			15,000.00	553.80	553.80
2034	15,000.00			15,000.00	553.80	553.80
2035	15,000.00			15,000.00	553.80	553.80
2036	15,000.00		-	15,000.00	553.80	553.80
2037	15,000.00		15,000.00	-	456.90	15,456.90
合计		15,000.00	15,000.00		8,307.00	23,307.00

（四）项目运营损益表

项目运营损益表

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
营业收入	-	-	3,922.02	3,922.02	3,922.02	3,922.02	3,922.02	3,922.02	3,922.02	3,922.02
营业税金及附加	-	-	27.88	27.88	27.88	27.88	27.88	27.88	27.88	27.88
营业成本	96.90	553.80	2,519.85	2,519.85	2,519.85	2,519.85	2,519.85	2,539.00	2,539.00	2,539.00
利润总额	-96.90	-553.80	1,374.29	1,374.29	1,374.29	1,374.29	1,374.29	1,355.13	1,355.13	1,355.13
企业所得税	-	-	343.57	343.57	343.57	343.57	343.57	338.78	338.78	338.78
净利润	-96.90	-553.80	1,030.71	1,030.71	1,030.71	1,030.71	1,030.71	1,016.35	1,016.35	1,016.35

（续）项目运营损益表

年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
营业收入	3,922.02	3,922.02	3,922.02	3,922.02	3,922.02	1,634.17
营业税金及附加	27.88	27.88	27.88	27.88	27.88	10.40
营业成本	2,539.00	2,539.00	2,559.11	2,559.11	2,559.11	1,280.29
利润总额	1,355.13	1,355.13	1,335.02	1,335.02	1,335.02	343.48
企业所得税	338.78	338.78	333.76	333.76	333.76	85.87
净利润	1,016.35	1,016.35	1,001.27	1,001.27	1,001.27	257.61

(五) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年份	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流									
1.经营活动产生的现金流	-	-	4,275.00	4,275.00	4,275.00	4,275.00	4, 275. 00	4,275.00	4,275.00
2.经营活动支付的现金流	-	-	1,281.41	1,281.41	1,281.41	1,281.41	1, 281. 41	1,300.56	1,300.56
3.经营活动支付的各项税金	-	-	650.26	650.26	650.26	650. 26	650.26	645.47	645.47
4.经营活动产生的现金流小计	-	-	2,343.33	2,343.33	2,343.33	2,343.33	2, 343.33	2,328.97	2,328.97
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.支付项目建设资金	12,500.00	10,492.66	2, 000. 00	-	-	-	-	-	-
2.支付的铺底资金	-	-	7. 34	-	-	-	-	-	-
3.投资活动产生的现金流小计	-12,500.00	-10,492.66	-2, 007.34	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.项目资本金	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2.债券及银行借款筹资款	15,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3.偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.支付融资利息	96.90	553.80	553.80	553.80	553.80	553. 80	553.80	553.80	553.80

5.筹资活动产生的现金流合计	24,903.10	-553.80	-553.80	-553.80	-553.80	-553.80	-553.80	-553.80	-553.80
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.期初现金	-	12,403.10	1,356.64	1,138.83	2,928.37	4,717.90	6,507.44	8,296.97	10,072.14
2.期内现金变动	12,403.10	-11,046.46	-217.81	1,789.53	1,789.53	1,789.53	1,789.53	1,775.17	1,775.17
3.期末现金	12,403.10	1,356.64	1,138.83	2,928.37	4,717.90	6,507.44	8,296.97	10,072.14	11,847.31

(续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	4,275.00	4,275.00	4,275.00	4,275.00	4,275.00	4,275.00	1,781.25	57,356.25
2. 经营活动支付的现金流	1,300.56	1,300.56	1,300.56	1,320.67	1,320.67	1,320.67	550.28	17,422.15
3. 经营活动支付的各项税金	645.47	645.47	645.47	640.44	640.44	640.44	200.28	8,600.23
4. 经营活动产生的现金流小计	2,328.97	2,328.97	2,328.97	2,313.89	2,313.89	2,313.89	1,030.69	31,333.87
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-	-	-	24,992.66
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-	-	7.34
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-	-	-25,000.00
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-	-	-

1. 项目资本金	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-	-	-	15,000.00
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-	15,000.00	15,000.00
4. 支付融资利息	553.80	553.80	553.80	553.80	553.80	553.80	456.90	8,307.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-553.80	-553.80	-553.80	-553.80	-553.80	-553.80	-15,456.90	1,693.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	11,847.31	13,622.48	15,397.65	17,172.82	18,932.91	20,693.00	22,453.09	-
2. 期内现金变动	1,775.17	1,775.17	1,775.17	1,760.09	1,760.09	1,760.09	-14,426.21	8,026.87
3. 期末现金	13,622.48	15,397.65	17,172.82	18,932.91	20,693.00	22,453.09	8,026.87	8,026.87

（六）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 6400.00 万元，期限 15 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。

（七）小结

本项目收入主要是充电桩、停车场、交管设施租赁及广告收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对充电桩、停车场、交管设施租赁及广告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 31,333.87 万元，融资本息合计为 23,307.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.34 倍。

现金流覆盖倍数表（金额单位：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	15000.00	9000.00	23,307.00	
银行借款				
融资合计	15000.00	9000.00	23,307.00	31,333.87
覆盖倍数				1.34

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

资金筹措能否落实是关键。这需要项目的组织机构切实做好项目的前期工作，加强同银行、各级政府组织机构的沟通，获取各方面的支持，保证项目如期开工等。否则，将会对项目的建设带来一定风险。

项目的建设将临时占用土地，可能要破坏部分植被及自然水系等。虽然项目在完成后，对设施进行修复，但是避免不了对将给建设区域附近生态环境、景观资源、视觉环境等造成部分影响，其中某些损失将是不可逆转的，这些情况将会影响项目的建设工作的。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

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。

2. 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

夏津县老旧小区周片配套工程项目，项目主管部门及实施单位为夏津县房产管理中心，本次拟申请专项债券 0.64 亿元用于本项目建设，建设期 22 个月，拟申请债券发行期限为 15 年。

（二）评估内容

本项目已通过项目单位自评及财政部门组织的事前绩效评估，申请债券资金支持必要可行，具体情况如下：

1、项目实施的必要性

（1）项目建设是夏津县发展的需要 夏津县推进县城区域经济发展以来，县城的各项事业呈现了蓬勃发展的势头，按照先“地下”后“地上”、“先规划”后“开发”、先“框架”后“建筑”的建设原则，坚持“高起点规划、高标准建设、高水平管理”的开发理念，加速推进各项基础、公建配套设施建设。随着夏津县的快速发展，城市基础配套设施的建设也要同步推进，杜绝配套设施不完善而给县城发展带来的制约问题，保证夏津县持续健康的发展。

（2）项目的建设是健全城市道路健康运行的需要

城市建设过程中，城市道路、管网等市政道路设施必不可少，是基础设施中的重要组成部分，须同时存在，缺一不可。锦坊街道路建设缓解夏津县南部地区道路拥挤问题，改善道路两侧环境卫生对彻底改变夏津县环境状况具有重要意义。本项目的建设将大大改善城区道路及配套设施破旧落后的状况，缓解周围城市居民生活通行，有利于人民群众的交通出行，改善人民群众的生活，提高道路通行水平，降低交通拥堵。

（3）项目建设是带动区域经济发展、解决就业问题的需要

据测算，我国公共基础设施投资乘数约为 1.9，即每单位的基础设施投资可以创造 1.9 单位的国民收入。这表明，加快基础设施建设，既可以带动其他配套产业加快发展，也能改善投资环境，创造更多的就业机会，对确保经济持续稳定发展具有十分重要的意义。

2、项目实施的公益性

本工程的建设，是社会历史发展和社会经济发展的需要，也是城市建设发展的需要。不仅可以促进城镇的大力发展，而且为人民群众生活水平的提高创造良好的条件和环境，使地区的经济得到稳定、健康、快速可持续发展。

3、项目实施的收益性

本项目建成后可通过停车位收费收入和交通设施租赁等收入实现。项目收益可观，能满足项目融资本息总额覆盖倍数，确保专项债券按时还本付息。

4、项目建设投资合规性

2021 年 1 月，夏津县发展和改革局出具了《关于夏津县老旧小区周片配套项目可行性研究报告的批复》（夏发改项审〔2021〕30 号）。

5、项目成熟度

2021 年 1 月山东永筑工程设计咨询有限公司出具了《夏津县老旧小区周片配套项目可行性研究报告》。

2021 年 1 月，夏津县发展和改革局出具了《关于夏津县老旧小区周片配套项目可行性研究报告的批复》（夏发改项审〔2021〕30 号）。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 25,000.00 万元，拟申请发行地方政府专项债券 15,000.00 万元，其余资金由项目单位自筹解决。资金来源明确，具有可行性。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入参考当地类似项目收入，成本按照各项支出的现行市场价格，项目收益预测较为合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资 25,000.00 万元，拟申请发行地方政府专项债券 15,000.00 万元，占项目总投资的 60.00%；剩余 10,000.00 万元由项目单位自筹解决，占项目总投资的 40.00%。项目资本金符合《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）的规定。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目建设周期 22 个月，发行期限为长期债券，采用按半年付息，到期一次还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，项目收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

应对措施：

（1）规范用款人账户管理，一个项目对应一个账户，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、项目收入、偿债资金等纳入专户管理，保证按时还本付息，不得用作其他用途。

（2）规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，

在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

10、绩效目标合理性

项目绩效目标重点反映了专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，还包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标。绩效目标设定合理。

（三）评估结论

夏津县老旧小区周片配套工程项目收益 31,333.87 万元，项目债券本息合计 23,307.00 万元，本息覆盖倍数为 1.34，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，保证本项目的顺利实施。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，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。