

聊城市东阿县 2023 年老旧小区改造项目实施方



项目单位：东阿县汇民房地产开发有限公司

主管部门：东阿县住房和城乡建设局

财政部门：东阿县财政局



2022 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

东阿县 2023 年老旧小区改造项目

（二）立项单位

项目立项单位名称东阿县汇民房地产开发有限公司，

东阿县汇民房地产开发有限公司成立于 2010 年 3 月，隶属于山东东财建设投资集团有限公司。注册资金 11000 万元，资质等级叁级，现有高级职称 5 人，中级职称 15 人，初级职称 7 人，中级会计师 1 人。企业类型为有限责任公司。公司经营范围为：许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动。

（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）一般项目：非居住房地产租赁；土地整治服务；市政设施管理；物业管理；住房租赁；停车场服务；以自有资金从事投资活动。

（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）公司是东阿县政府为服务于城乡一体化建设而成立的唯一企业，致力于新农村、小城镇及城乡一体化建设投资开发，服务于东阿县新农村建设村居改造硬件环境的打造。

（三）项目规划审批

1、2022 年 9 月 27 日已通过山东省建设项目备案，项目代码 2209-371524-04-01-553854。

2、2022 年 10 月 9 日，东阿县行政审批服务局出具了《关于东阿县 2023 年老旧小区改造项目用地说明》（东行审规划字〔2022〕55 号）

（四）项目规模与主要建设内容

对东阿县内的 20 个老旧小区（师范家属楼、一中家属楼、面粉厂家属楼、保健院小区、金刚石小区、牧工商楼、机械厂家属楼、商业局小区、民政局小区、招待所家属楼、人行小区、棉厂小区、公安局家属楼、交警队北楼、石油小区、汽车四队家属楼、县委小区、棉麻小区、燃料公司小区、财政局小区）进行基础类改造与完善类改造，基础类改造包括给排水管网改造、室外架空电缆整改、建筑节能改造、道路硬化、停车位规划。完善类改造包括充电桩、便民快递柜、社区宣传栏等设施建设。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 2 月至 2023 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、可行性研究报告文本说明及各专业提供的工程量；
- 2、鲁建标字〔2020〕13号《关于印发山东省建设工程计价依据解释工作办法的通知》，包含计价政策、规范、规定，

各专业工程定额，人工、材料、施工机具台班价格及定额价目表，各类造价指数、指标类信息等以及相关的编制说明；

3、《建筑、安装、市政工程概算定额》（鲁建标字〔2018〕29号）。

4、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

5、《市政工程投资估算指标》（建标〔2007〕163号）；

6、《给水排水设计手册（技术经济）》（第二版）；

7、《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；

8、《聊城市工程造价信息网》（2022年9月份）；

9、国家发展改革委员会、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。

（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 7601.72 万元，其中，项目单位自有资金 3901.72 万元，本期拟发行专项债券 3700.00 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	7601.72	100%	
一、资本金	3901.72	51.33%	
（一）自有资金	3901.72	51.33%	
（二）专项债券	0.00	0.00%	
1、已发行专项债券	0.00	0.00%	
2、本期拟发行专项债券	0.00	0.00%	
3、后续拟发行专项债券	0.00	0.00%	
二、债务资金（不含用作资本金部分）	3700	48.67%	
（一）已发行专项债券	0.00	0.00%	
（二）本期拟发行专项债券	3700	48.67%	
（三）后续拟发行专项债券	0.00	0.00%	
（四）银行融资	0.00	0.00%	

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)

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8
		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									
经营活动现金流入	29959.73		1687.87	1898.86	2109.84	2109.84	2109.84	2109.84	2109.84
经营活动支出	7956.31		526.01	538.67	551.33	551.33	551.33	551.33	551.33
支付的各项税费	7837.42		382.67	481.77	561.45	561.45	561.45	561.45	561.45
经营活动产生的现金净额	14165.99		779.19	878.41	997.06	997.06	997.06	997.06	997.06
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	7446.32	7446.32							
流动资金支出	155.40	155.40							
投资活动产生的现金净额	-7601.72	-7601.72							
三、融资活动产生的现金									
资本金	3901.72	3901.72	0.00						
专项债券	3700.00	3700.00							
银行借款			0.00						
偿还债券本金	0.00								
偿还银行借款本金									
支付债券利息	2253.30		155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额		7601.72	-155.40	-155.40	-155.40	-155.40	-155.40	-155.40	-155.40
四、期末现金	11288.90			723.01	841.66	841.66	841.66	841.66	841.66
五、累计盈余				723.01	1564.67	2406.33	3247.99	4089.65	4931.31



续表

年度	合计	9	10	11	12	13	14	15	16
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	29959.73	2109.84	2109.84	2109.84	2109.84	2109.84	2109.84	2109.84	1054.92
经营活动支出	7956.31	551.33	551.33	551.33	551.33	551.33	551.33	551.33	275.67
支付的各项税费	7837.42	561.45	561.45	561.45	561.45	561.45	561.45	561.45	235.59
经营活动产生的现金净额	14165.99	997.06	997.06	997.06	997.06	997.06	997.06	997.06	543.67
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	7446.32								
流动资金支出	155.40								
投资活动产生的现金净额	-7601.72								
三、融资活动产生的现金									
资本金	3901.72								
专项债券	3700.00								
银行借款									
偿还债券本金	0.00								
偿还银行借款本金									
支付债券利息	2253.30	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	77.70
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额		-155.40	-155.40	-155.40	-155.40	-155.40	-155.40	-155.40	-77.70
四、期末现金	11288.90	841.66	841.66	841.66	841.66	841.66	841.66	841.66	465.97
五、累计盈余		5772.98	6614.64	7456.30	8297.96	9139.62	9981.28	14165.99	11288.90

（二）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 3700.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.2%，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 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
2023 年		3700.00		3700.00	4.20%	77.7	77.7
2024 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2025 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2026 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2027 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2028 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2029 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2030 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2031 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2032 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2033 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2034 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2035 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2036 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2037 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2038 年	3700.00		3700.00	0.00	4.20%	77.70	3777.70
合计		3700.00	3700.00			2331.00	6031.00

（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 14165.99 万元，融资本息合计 6031.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.35。

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

根据本项目的实际情况，并结合该地区基础设施建设、城镇经济发展的现状和规划情况，预测本项目风险因素主要体现在以下几个方面：

1、工程风险：因工程地质和水文地质条件出乎预料的变化，工程设计发生重大变化，会导致工程量增加、投资增加、工期延长；由于前期准备工作不足，会导致项目实施阶段建设方案的变化；工程设计方案不合理，可能给项目的运营带来影响，造成一定损失。

2、技术风险：本项目中设计所采用不同结构形式等在施工中带来的风险。

3、组织管理风险：由于项目组织结构不当、管理机制不完善或 是主要管理者能力不足等，导致项目不能按计划建成使用，投资超 出估算。

4、资金风险：本项目实施过程中如出现特殊情况，中断或延误资金供应，将影响项目建设。

5、外部协作风险：指投资项目所需要的给水、排水、供电、通讯、交通等主要外部协作配套条件发生重大变化，给建设和使用带来困难。

（二）与项目收益相关的风险

1、数量达不到预期风险

从财务分析中计算表可知，项目收益对使用量较为敏感，如果 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、抢险救灾及运营效益。

3、社会经济风险

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。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

东阿县 2023 年老旧小区改造项目主管部门为东阿县住房和城乡建设局，项目单位为东阿县汇民房地产开发有限公司，本次拟申请专项债券 0.37 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

2020 年 7 月，国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，部署全面推进城镇老旧小区改造的相关工作。《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》中明确提出实施城市更新行动、加强城镇老旧小区改造和社区建设。在新的发展条件下，应当充分重视老旧小区改造和治理的重要意义，将治理理念贯穿于老旧小区改造的“规划、建设和管理”全过程。

东阿县本次改造的 20 个小区由于建成年限、使用时间长，出现了小区内路面破损、裂痕严重，管网老化，外立面破旧，绿化残缺或不达标，亮化损坏或不到位，庭院维护残破；小区内电线私搭乱扯，既不美观又存在严重的安全隐患；小区

停车位、充电桩、垃圾分类垃圾桶等完善类设施严重不足或缺乏等问题。上述种种已经严重影响居民的正常生活，造成整个小区生态环境的破坏，威胁到居住居民的身心健康，居民怨声载道，极易产生社会和谐稳定问题，也给文明居住小区带来了非常大的负面影响，严重影响整个城市的生态环境建设和文明建设。为贯彻落实党中央、国务院决策部署，深入推进城镇老旧小区改造，顺应群众期盼，尊重群众意愿，践行共同缔造，着力解决城镇老旧小区基础设施缺失、设施设备陈旧、功能配套不全、管理服务不到位等群众反映强烈的问题，不断提升居民居住环境和生活质量，故提出了本项目的建设。

项目实施符合我国的相关产业发展政策，贯彻落实山东省、聊城市十四五规划等文件要求，项目建设属于东阿县十四五时期政府工作重点，项目建设十分必要。

2、项目实施的公益性

本项目为保障性安居工程，对东阿县 20 个老旧小区进行改造，全面提升小区内的基础设施，完善居民居住环境，提升小区服务功能。项目的实施能够从源头上解决居民生活难题，改善百姓的生活状况，同时改善城市面貌，是重要的民生工程 and 民心工程，对推动地方经济的发展，促进社会和谐稳定有着积极的作用。

项目的实施有助于带动当地国民经济的发展，是一项以社

会效益为主的公益性工程，项目具有一定的公益性，符合财政资金支出范围，符合专项债券支持领域和方向。

3、项目实施的收益性

该项目的运营现金流入来源明确，本项目通过充电桩租赁、小区便民商铺租赁、停车位租赁、广告位租赁等，可以实现较好的获利目标。

4、项目投资建设合规性

根据财政部、发改委联合下发《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29 号）中提出，2021 年新增专项债券重点用于交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、社会事业、城乡冷链物流设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等九大领域。本项目属于社会事业领域项目，属于专项债券支持的领域，债券发行主体，申请资金规模都符合政策要求。项目资金来源为专项债券资金、地方自筹资金，两种资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

5、项目成熟度

本项目是政府投资项目，处于前期准备阶段。项目已经取得项目备案手续和项目用地情况说明。项目投资建设手续基本完善，项目成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 7601.72 万元，项目资金来源由地方配套资金和专项债券资金两部分构成，其中地方配套资金 3901.72 万元；拟申请专项债券资金 3700.00 万元。资金来源符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。从申报的内容看，拟实施的项目内容具备公共性、公益性，属于专项债券资金支持范围。

该项目符合政府专项债券的投资方向，专项债券资金覆盖倍数为 2.35，具有较好的投资收益，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，专项债券到位的可能性较大。项目对筹资风险认识较为全面，可行性研究报告从项目合法性、合理性遭质疑的风险，项目可能造成环境破坏的风险，群众对生活环境变化的不适风险三方面论证了项目存在的风险，并制定了相应的风险防范措施。

7、项目现金流入、成本、收益预测合理性

项目的现金流入来源及成本依据主要是参考可研报告和周边同类项目收益情况，项目的现金流入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本次申请的专项债券资金需求与绩效目标匹配，项目建设资金、运营成本费用均细化编制，资金需求明确，且符合专项债申请相关政策要求，债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

项目主管单位将遵守政府专项债券管理相关政策法规的要求，负责专项债券资金收支和项目运营收支的规范管理，按要求及时足额上缴项目对应的政府性基金收入和对应偿债的专项收入，确保专项债券本息按时偿付。项目主管单位将建立健全债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。偿债计划总体可行。

（2）项目偿债计划可行性风险点

主要包括：影响项目施工进度或正常运营的风险，影响项目收益的风险，影响融资平衡结果的风险。项目实施方案对相应风险进行了分析并提出了控制措施，相应风险识别到位，措施具有一定可行性，但缺乏细则，还待进一步完善。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确性

项目单位根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，绩效指标，数量和时效指标均进行了量化，效益指标中满意度指标也进行了量化，绩效目标基本明确。

（2）目标合理性

绩效目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 14165.99 万元，融资本息合计为 6031.00 万元，项目本息覆盖倍数为 2.35，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款等方式完成资金筹措，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。