

济南市历下区 2023 年千佛山街道北片区 老旧小区改造项目实施方案

项目单位：济南历下城市发展集团资产运营管理
有限公司

主管部门：济南历下城市发展集团有限公司

财政部门：济南市历下区财政局

2023 年 01 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

2023 年千佛山街道北片区老旧小区改造项目

（二）立项单位

本项目立项主体为济南历下城市发展集团资产运营管理有限公司。

项目单位最终控制方为济南历下城市发展集团有限公司，持股比例 100.00%。济南历下城市发展集团资产运营管理有限公司成立于 2021 年 2 月，公司注册地位于山东省济南市历下区二环东路 5001 号和瑞中心 A-1401，统一社会信用代码为 91370102MA3W0C7A0D。公司注册资本 1 亿元，主要从事城市盘活和利用低效闲置土地、物业管理、园区管理等业务，服务范围：以自有资金从事投资活动；房地产咨询；房屋拆迁服务；住房租赁；物业管理；财务咨询；法律咨询（不包括律师事务所业务）；土地整治服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；市场营销策划；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；城市绿化管理；园林绿化工程施工；广告制作；广告发布；广告设计、代理；酒店管理；电动汽车充电基础设施运营。

（三）项目规划审批

《山东省建设项目备案证明》（2208-370102-04-01-457109）

（四）项目规模与主要建设内容

该项目已列入山东省 2023 年老旧小区改造计划，主要涉及千佛山街道内的 156 栋老旧住宅楼，改造户数 7463 户，改造建筑面积 530943.62 平方米。主要建设内容包括：建筑外立面粉刷 261581 平方米、楼道内墙粉刷 172191 平方米、小区道路修缮 31726 平方米，修缮公共楼梯踏步和扶手 14700 米，管道保护层 13999 米，独立储存室外墙涂料 13079 平方米，整修道路、公共活动场地、安防设施、消防设施、公共照明、宣传和信息发布设施、弱电入地、排水改造、应急救援站、快递柜、智慧住区等改造内容。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 1 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、《投资项目可行性研究指南》（试用版）
- 2、《山东省建设工程概算定额》（2018）
- 3、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 4、《济南工程造价信息》（2022 年 7 月）
- 5、类似工程建设经济指标
- 6、重要材料费用按现行市场价格估算

7、建设单位提供的其他资料

（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 21,886.00 万元，其中，项目单位自有资金 4,386.00 万元，本期拟发行专项债券 17,500.00 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	21,886.00	100%	
一、资本金	4,386.00		
（一）自有资金	4,386.00	20.04%	自筹
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	17,500.00		
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	17,500.00	79.96%	本次发行
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

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）

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	67,494.57		2,320.73	2,320.73	2,320.73	2,320.73	2,320.73	2,320.73	2,320.73	2,320.73	2,320.73
经营活动支出	B	5,502.86		189.21	189.21	189.21	189.21	189.21	189.21	189.21	189.21	189.21
支付的各项税费	C	3,431.59		0	45.61	113.04	113.04	113.04	113.04	113.04	113.04	113.04
经营活动现金净流量	D=A-B-C	58,560.12		2,131.52	2,085.91	2,018.48	2,018.48	2,018.48	2,018.48	2,018.48	2,018.48	2,018.48
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	21,886.00	21,886.00									
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=E-F	-21,886.00	-21,886.00									
三、融资活动产生的现金	—											
资本金（自有资金）	H	4,386.00	4,386.00									
专项债券	I	17,500.00	17,500.00									
银行借款	J											
偿还债券本金	K	17,500.00										
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	23,231.25		787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50
支付银行借款利息	N											
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M+N	-18,845.25	21,886.00	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50
四、期初现金	P		0.00	0.00	1,344.02	2,642.43	3,873.41	5,104.39	6,335.37	7,566.35	8,797.33	10,028.31
期内现金变动	Q=D+G+O	17,828.87	0.00	1,344.02	1,298.41	1,230.98	1,230.98	1,230.98	1,230.98	1,230.98	1,230.98	1,230.98
五、期末现金	R=P+Q		0.00	1,344.02	2,642.43	3,873.41	5,104.39	6,335.37	7,566.35	8,797.33	10,028.31	11,259.29

(续)表2 项目资金测算平衡表(单位:万元)

项目/年度	公式	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	2,320.73	2,320.73	2,320.73	2,320.73	2,320.73	2,320.73	2,320.73	2,320.73	2,320.73	2,320.73	2,320.73
经营活动支出	B	189.21	189.21	189.21	189.21	189.21	189.21	189.21	189.21	189.21	189.21	189.21
支付的各项税费	C	124.55	129.44	129.44	129.44	129.44	129.44	129.44	129.44	129.44	129.44	129.44
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,006.97	2,002.08	2,002.08	2,002.08	2,002.08	2,002.08	2,002.08	2,002.08	2,002.08	2,002.08	2,002.08
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E											
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=E-F											
三、融资活动产生的现金	—											
资本金(自有资金)	H											
专项债券	I											
银行借款	J											
偿还债券本金	K											
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50
支付银行借款利息	N											
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50
四、期初现金	P	11,259.29	12,478.76	13,693.34	14,907.92	16,122.50	17,337.08	18,551.66	19,766.24	20,980.82	22,195.40	23,409.98
期内现金变动	Q=D+G+O	1,219.47	1,214.58	1,214.58	1,214.58	1,214.58	1,214.58	1,214.58	1,214.58	1,214.58	1,214.58	1,214.58
五、期末现金	R=P+Q	12,478.76	13,693.34	14,907.92	16,122.50	17,337.08	18,551.66	19,766.24	20,980.82	22,195.40	23,409.98	24,624.56

(续) 表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	2,320.73	2,320.73	2,320.73	2,320.73	2,320.73	2,320.73	2,320.73	2,320.73	2,320.73	193.40
经营活动支出	B	189.21	189.21	189.21	189.21	189.21	189.21	189.21	189.21	189.21	15.77
支付的各项税费	C	129.44	129.44	129.44	129.44	129.44	129.44	129.44	129.44	129.44	10.79
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,002.08	2,002.08	2,002.08	2,002.08	2,002.08	2,002.08	2,002.08	2,002.08	2,002.08	166.84
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E										
流动资金支出	F										
投资活动现金净流量	G=E-F										
三、融资活动产生的现金	—										
资本金 (自有资金)	H										
专项债券	I										
银行借款	J										
偿还债券本金	K										17,500.00
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	393.75
支付银行借款利息	N										
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-17,893.75
四、期初现金	P	24,624.56	25,839.14	27,053.72	28,268.30	29,482.88	30,697.46	31,912.04	33,126.62	34,341.20	35,555.78
期内现金变动	Q=D+G+O	1,214.58	1,214.58	1,214.58	1,214.58	1,214.58	1,214.58	1,214.58	1,214.58	1,214.58	-17,726.91
五、期末现金	R=P+Q	25,839.14	27,053.72	28,268.30	29,482.88	30,697.46	31,912.04	33,126.62	34,341.20	35,555.78	17,828.87

（二）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 17,500.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，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）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023 年		17,500.00		17,500.00	4.50%	393.75	393.75
2024 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2025 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2026 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2027 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2028 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2029 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2030 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2031 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2032 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2033 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2034 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2035 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2036 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2037 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2038 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2039 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2040 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2041 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2042 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2043 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2044 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50

2045 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2046 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2047 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2048 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2049 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2050 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2051 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2052 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2053 年	17,500.00		17,500.00		4.50%	393.75	17,893.75

（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 58,560.12 万元，融资本息合计 41,125.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.42。

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

1、施工过程中对环境的影响主要表现为施工扬尘、噪声、

废水和固体废弃物对环境的影响。风险防范措施：尽量减少土方和物料的露天堆放和保证一定的含水量、限制车辆行驶速度以及保持路面的清洁，进行洒水抑尘，有效地控制施工扬尘

2、在建设过程中易造成危害的主要隐患部位有施工现场的电气线路、各种机电设备和起重设备、脚手架、混凝土搅拌机、变压器周围、各种坑、井、沟等。风险防范措施：现场施工作业时组织实施定期或不定期的安全监督检查，对检查出来的隐患要按照“三定”的原则进行处理，即定人、定措施、定责任人。

（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。

2、运营成本增加风险

项目建成后，住房环境进一步改善，生活质量进一步提高，所需维修保养费增加，以及设施的日常检查、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。同时项目潜在的危险将造成项目运营成本的增加。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

2023 年千佛山街道北片区老旧小区改造项目主管部门为济南历下城市发展集团有限公司，项目单位为济南历下城市发展集团资产运营管理有限公司，本次拟申请专项债券 1.75 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）改善老城区群众的生活状况，促进社会和谐稳定

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。

（2）推动城市建设投资、济南市经济社会发展

相对于棚户区改造来讲，老旧小区改造对于城市经济推动的作用会更加明显。加快推进老旧小区改造，还会使社会投资增加，同时促进实体经济的增长。一是按照住建部新安全标准全面加固老旧小区楼房，可直接增加节能环保建筑材料生产、

加工、施工的投资需求；二是老旧小区公共设施配套改造，能够推动供水供暖供气和地下管道等诸多行业的投资需求。此外，老旧小区改造能够带动室内装修产业增长。

2、项目实施的公益性

老旧小区改造增强了政府的公信力，显著提升国家治理能力的有力抓手。

老旧小区改造在增加当期 GDP 的同时，还增加了社会财富的存量，解决了经济增长重增量轻存量（即 GDP 增加社会财富减少）的现象。与拆迁不同，老旧小区改造增加了居民住房的质量和 value，改善而不是破坏原有的居住生态。管理者较熟悉当地社情民意，对社区的治理也驾轻就熟。因而，本项目的实施不仅从源头上避免了拆迁引发的社会矛盾，增强了政府的公信力，还可显著提升国家治理能力。

3、项目实施的收益性

本项目预期收益来源于停车位管理费、配套服务用房租赁收入、机动车充电桩租赁收入以及快递柜出租收入，具有一定的经济收益。

4、项目建设投资合规性

已取得《山东省建设项目备案证明》（2208-370102-04-01-457109），具有合规性。

5、项目成熟度

本项目已完成项目备案、可研的编制。

6、项目资金来源和到位可行性

根据项目资金筹集计划，本项目资本金 4,386.00 万元，占估算总投资 20.04%，本次拟申请专项债券 17,500.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

运营收入、成本的预测基于《可行性研究报告》及项目实施单位的现运行情况，具有合理性。

8、债券资金需求合理性

本项目为公益性基础设施项目，除资本金 4,386.00 万元之外，仍有资金缺口，本次申报发行 17,500.00 万元，具有合理性。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划可行性：预计正常年份专项债券利息为 787.50 万元/年，收入具有连续性，债券存续期能够覆盖当年利息，到期还本时可累积足够剩余资金。

偿债风险点及应对措施：（1）收益波动风险，本项目未来产生的收入还要根据情况进一步科学合理的配置，而这些因素具有一定的不确定性。广泛搜集相关数据，科学选取样本，建立适用于项目实际的预测模型可以降低风险。（2）运营成本增加风险，项目建成后的运营管理，与每年的外购燃料及动力费、大修等费用息息相关，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。加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，可节约项目运营成本、增加项目净收益。

10、绩效目标合理性

本项目的建设在有效改善区域内居民生活水平的时候，项目的实施可盘活更多的社会资源，从而推动该地区经济社会持续健康发展。

（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 58,560.12 万元，融资本息合计为 41,125.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.42，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。