

2023 年滨州市邹平市 2023 年老旧小区外公共
服务设施建设改造提升项目实施方案

项目单位：邹平城市建设集团有限公司

主管部门：邹平市住建局

财政部门：邹平市财政局

2023 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

邹平市 2023 年老旧小区外公共服务设施建设改造提升项目

（二）立项单位

邹平城市建设集团有限公司成立于 2020 年 7 月 30 日，注册地位于山东省滨州市邹平市黛溪街道办事处黄山一路 6 号，法定代表人为刘新立。经营范围：一般项目：土地整治服务；市政设施管理；信息系统集成服务；工程管理服务；污水处理及其再生利用；招投标代理服务；机械设备租赁；机械设备销售；建筑材料销售；耐火材料生产；防火封堵材料生产；搪瓷制品制造；砼结构构件制造；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；环境保护专用设备销售；规划设计管理；以自有资金从事投资活动；互联网数据服务。许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；建设工程质量检测；测绘服务；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；建设工程设计；建设工程监理；消防设施工程施工；建筑用钢筋产品生产；电线、电缆制造；房地产开发经营。

（三）项目规划审批

滨州智汇工程项目管理有限公司 2022 年 8 月对该项目出具了《邹平市 2023 年老旧小区外公共服务设施建设改造提升

项目可行性研究报告》。

2022 年 8 月，邹平市行政审批服务局出具《关于邹平市 2023 年老旧小区外公共服务设施建设改造提升项目核准的批复》（邹审批核准〔2022〕15 号）。

（四）项目规模与主要内容

项目改造范围涉及邹平市城区老交通局小区等 32 个小区，列入老旧小区改造住宅 829 套，建筑面积约 9 万平方米。主要提升改造老旧小区周边雨污分流等管网、卫生、养老、便民服务中心、幼儿园、停车场、充电桩等基础设施。

（五）项目建设期限

项目建设期为 14 个月，即 2022 年 11 月-2023 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

（1）国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；

（2）《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》；

（3）国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（4）《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（2016 年 2 月 6 日）；

(5) 国家发展改革委 住房城乡建设部《关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》(发改投资〔2021〕1275 号);

(6)《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》;

(7)《山东省人民政府关于贯彻落实国发〔2013〕36 号文件进一步加强城市基础设施建设的实施意见》(鲁政发〔2014〕13 号);

(8)《山东省住房城乡建设领域标准化发展“十四五”规划》;

(9)《滨州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》;

(10)《滨州市城市总体规划(2018-2035 年)》;

(11)项目《可行性研究报告》。

(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 50,000.00 万元, 其中, 项目单位自有资金 25,100.00 万元, 本期拟发行专项债券 24,900.00 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	50,000.00	100.00%	
一、资本金	25,100.00	50.20%	
（一）自有资金	25,100.00	50.20%	
（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）	24,900.00	49.80%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	24,900.00	49.80%	
（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 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	95,650.56	-	-	5,034.24	5,034.24	5,034.24
经营活动支出	B	8,150.37	-	-	403.61	403.61	403.61
支付的各项税费	C	16,435.12	-	-	842.66	842.66	842.66
经营活动现金净流量	D=A-B-C	71,065.07	-	-	3,787.97	3,787.97	3,787.97
二、投资活动产生的现金	—	-	-	-	-	-	-
建设成本支出	E	48,921.64	14,798.79	34,122.85	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-48,921.64	-14,798.79	-34,122.85	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-	-	-	-	-	-
资本金（自有资金）	H	25,100.00	14,798.79	10,301.21	-	-	-
专项债券	I	24,900.00	-	24,900.00	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	24,900.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	20,916.00	-	522.90	1,045.80	1,045.80	1,045.80
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	4,184.00	14,798.79	34,678.31	-1,045.80	-1,045.80	-1,045.80
四、期初现金	P	-	-	-	555.46	3,297.63	6,039.81
期内现金变动	Q=D+G+O	26,327.43	-	555.46	2,742.17	2,742.17	2,742.17
五、期末现金	R=P+Q	26,327.43	-	555.46	3,297.63	6,039.81	8,781.98

续

项目/年度	公式	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	5,034.24	5,034.24	5,034.24	5,034.24	5,034.24	5,034.24
经营活动支出	B	403.61	403.61	420.38	420.38	420.38	420.38
支付的各项税费	C	842.66	842.66	837.90	837.90	837.90	837.90
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,787.97	3,787.97	3,775.97	3,775.97	3,775.97	3,775.97
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	1,045.80	1,045.80	1,045.80	1,045.80	1,045.80	1,045.80
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	-1,045.80	-1,045.80	-1,045.80	-1,045.80	-1,045.80	-1,045.80
四、期初现金	P	8,781.98	11,524.16	14,266.33	16,996.50	19,726.67	22,456.83
期内现金变动	Q=D+G+O	2,742.17	2,742.17	2,730.17	2,730.17	2,730.17	2,730.17
五、期末现金	R=P+Q	11,524.16	14,266.33	16,996.50	19,726.67	22,456.83	25,187.00

续

项目/年度	公式	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	A	5,034.24	5,034.24	5,034.24	5,034.24	5,034.24	5,034.24
经营活动支出	B	420.38	438.82	438.82	438.82	438.82	438.82
支付的各项税费	C	837.90	895.04	895.04	895.04	895.04	895.04
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,775.97	3,700.38	3,700.38	3,700.38	3,700.38	3,700.38
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	1,045.80	1,045.80	1,045.80	1,045.80	1,045.80	1,045.80
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	-1,045.80	-1,045.80	-1,045.80	-1,045.80	-1,045.80	-1,045.80
四、期初现金	P	25,187.00	27,917.17	30,571.75	33,226.33	35,880.91	38,535.49
期内现金变动	Q=D+G+O	2,730.17	2,654.58	2,654.58	2,654.58	2,654.58	2,654.58
五、期末现金	R=P+Q	27,917.17	30,571.75	33,226.33	35,880.91	38,535.49	41,190.07

续

项目/年度	公式	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	5,034.24	5,034.24	5,034.24	5,034.24	-	
经营活动支出	B	459.09	459.09	459.09	459.09	-	
支付的各项税费	C	889.29	889.29	889.29	889.29	-	
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,685.86	3,685.86	3,685.86	3,685.86	-	
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	-	-	-	-	24,900.00	
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	
支付债券利息	M	1,045.80	1,045.80	1,045.80	1,045.80	522.90	
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	-1,045.80	-1,045.80	-1,045.80	-1,045.80	-25,422.90	
四、期初现金	P	41,190.07	43,830.14	46,470.20	49,110.26	51,750.33	
期内现金变动	Q=D+G+O	2,640.06	2,640.06	2,640.06	2,640.06	-25,422.90	
五、期末现金	R=P+Q	43,830.14	46,470.20	49,110.26	51,750.33	26,327.43	

（二）应付本息情况

本期拟发行专项债券 24,900.00 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4.20%；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
2022	-						
2023	-	24,900.00	-	24,900.00	4.20%	522.90	522.90
2024	24,900.00	-	-	24,900.00	4.20%	1,045.80	1,045.80
2025	24,900.00	-	-	24,900.00	4.20%	1,045.80	1,045.80
2026	24,900.00	-	-	24,900.00	4.20%	1,045.80	1,045.80
2027	24,900.00	-	-	24,900.00	4.20%	1,045.80	1,045.80
2028	24,900.00	-	-	24,900.00	4.20%	1,045.80	1,045.80
2029	24,900.00	-	-	24,900.00	4.20%	1,045.80	1,045.80
2030	24,900.00	-	-	24,900.00	4.20%	1,045.80	1,045.80
2031	24,900.00	-	-	24,900.00	4.20%	1,045.80	1,045.80
2032	24,900.00	-	-	24,900.00	4.20%	1,045.80	1,045.80
2033	24,900.00	-	-	24,900.00	4.20%	1,045.80	1,045.80
2034	24,900.00	-	-	24,900.00	4.20%	1,045.80	1,045.80
2035	24,900.00	-	-	24,900.00	4.20%	1,045.80	1,045.80
2036	24,900.00	-	-	24,900.00	4.20%	1,045.80	1,045.80
2037	24,900.00	-	-	24,900.00	4.20%	1,045.80	1,045.80
2038	24,900.00	-	-	24,900.00	4.20%	1,045.80	1,045.80
2039	24,900.00	-	-	24,900.00	4.20%	1,045.80	1,045.80
2040	24,900.00	-	-	24,900.00	4.20%	1,045.80	1,045.80
2041	24,900.00	-	-	24,900.00	4.20%	1,045.80	1,045.80

2042	24,900.00	-	-	24,900.00	4.20%	1,045.80	1,045.80
2043	24,900.00	-	24,900.00	-	4.20%	522.90	25,422.90
合计		24,900.00	24,900.00			20,916.00	45,816.00

（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 71,065.07 万元，融资本息合计 45,816.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.55。

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

本工程涉及面广，工程跨区域多，对地区的发展具有较大影响。因此，本项目的实施是否与当地经济社会发展的中长期规划相符合，是否与城市发展总体规划、土地利用总体规划之间相衔接、是否与当地的产业政策保持一致等是本项目需要重

点考虑的因素。通过调查分析发现，工程符合相关规划。分析认为，该因素不存在风险内容。

（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、项目事前绩效评估

（一）项目概况

邹平市 2023 年老旧小区外公共服务设施建设改造提升项目主管部门为邹平市住建局，实施单位为邹平城市建设集团有限公司，本次拟申请专项债券 24,900.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

①符合国家产业政策

按照国家发改委《产业结构调整指导目录（2019 年本）》

的相关规定，本项目符合第一类“鼓励类”第二十二条“城镇基础设施”第9款“城镇供排水管网工程、管网排查、检测及修复与改造工程、非开挖施工与修复技术，供水管网听漏检漏设备、相关技术开发和设备生产”、第12款“城市雨水收集利用工程”、第13款“城镇园林绿化及生态小区建设”、第20款“城市供水、排水、燃气塑料管道应用工程”和第四十二条“其他服务业中”第4款“城乡社区基础服务设施及综合服务网点建设”等范畴，为鼓励类项目，符合国家产业政策要求。

②符合《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》

《纲要》指出：按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。

③符合《山东省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》

《纲要》指出：强化城市载体功能。优化城市空间布局，统筹地上地下空间利用，建立功能混用、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式。实施城市更新行动，加快老旧小区、街区、厂区和城中村改造。增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。完善城市综合交通体系，加强城市停车场、公交站点和充电、加氢、加气等设施建设。建设海绵城市，完善城市防洪排涝设施体系，建设城市水循环系统。建设韧性城市，增强公共设施和建筑应对自然灾害能力，强化应急避难功能。加强社区养老、托育、医疗、体育、文化等服务设施建设，推动“15 分钟生活圈”全覆盖建立成本合理、期限匹配、多元可持续的城市建设融资机制。

④符合《滨州市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》

《纲要》指出：提升城市综合功能。统筹布局“城市、组团、社区”三级公共服务设施，补齐教育、医疗、文化、体育、会展、养老、商业等社区服务短板，预留建设用地空间及配套用房，构建 15 分钟生活服务圈。有序推进城市更新，推进老旧小区、棚户区、城中村“三大改造”，高标准建设会展中心、体育中心、室内植物园、绿地公园、健身步道，打造“公园城市”，不断增强品质滨州的承载力、辐射力。加强城市公共厕

所建设，新建一批、改造一批、引导开放一批城市公厕。进一步完善公共停车场规划布局，推进公共停车场升级改造，逐步引入立体停车设施，提高车位运营效率和管理服务水平。到2025年，完成全市老旧小区改造，主城区基本完成城中村棚户区改造。

补齐县城城镇化短板弱项。围绕公共服务设施提标扩面，优化医疗卫生设施、教育设施、养老托育设施、文旅体育设施、社会福利设施和社区综合服务设施。围绕环境卫生设施提级扩能，完善垃圾无害化资源化处理设施、污水集中处理设施和县城公共厕所。围绕市政公用设施提挡升级，推进市政交通设施、市政管网设施、配送投递设施、老旧小区更新改造和县城智慧化改造。围绕产业培育设施提质增效，完善产业平台配套设施、冷链物流设施和农贸市场。

经专家论证，该项目建设与国家、山东省以及滨州市相关行业宏观政策相关。符合国家和山东省国民经济和社会发展的第十四个五年规划纲要的要求。

2、项目实施的公益性

加快推进城镇老旧小区改造，是扩大内需、建立内循环的重要举措。根据国务院汇总，2020年各地改造城镇老旧小区3.9万个，按平均每个小区改造资金投入2500万元计算，就能实现投资近1万亿元。据城乡住房建设部估计，全国城镇老旧

小区改造总投资将超过 5 万亿元。而改造投资具有投资周期短、边际效益高、资金周转快、消费潜力大等特点。老旧小区改造投资还能带动建材、适老适残设备、电梯、水电管线、社区服务等产业的发展，对经济增长的贡献可想而知。对构建国内经济循环具有重要的作用。

据有关统计，老旧小区改造升级提速后，外墙涂料、塑料管道、水泥、建筑保温材料等多个品类的市场规模均会得到拉动，不同品类的产量拉动比例从 2.2%到 83%不等，塑料管道行业产值拉动最低约为 78 亿元，保温材料行业产值拉动最高可达 1250 亿元。

加快城镇老旧小区改造，也是落实中央提出的“六稳六保”重大举措。城镇老旧小区改造是对仍然居住在水电气供应管道老旧、缺电梯、公共服务缺位的老旧小区进行全面改造，变成水电气供应管道通畅、老人和残疾人适老适残改造到位、出行方便、公共服务设施完善、服务到位的新型社区，提高居民居住质量，属于改善民生范畴。同时也是当前“稳投资”的重要内容。而老旧小区改造建设过程，就是扩大建筑维修就业的过程，是当前扩大城乡就业的重要渠道。老旧小区一旦完工，社区服务水平大大提高，需要大批从事社区服务的人员加入，扩大社区就业成为当前和今后“稳就业”不可或缺的途径。

3、项目实施的收益性

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求,本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措,并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。

4、项目投资合规性

本项目总投资 50,000.00 万元,其中:资本金 25,100.00 万元由建设单位自筹,24,900.00 万元申请专项债券。资本金比例为 50.20%,符合《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)中资本金比例不低于 20%及以上的规定。

5、项目成熟度

项目进行了项目前期调查,对社会稳定性进行了论证,保证项目的实施符合当地民意,项目的实施具有广阔的市场前景,符合当地发展战略要求,项目建设依据充分,外部建设条件具备,项目已完成立项。

6、项目资金来源和到位可行性

因项目投资较大,当前的财政状况仅能保障筹集自筹资金,并已列入明年财政预算,目前项目的建设可研报告已编制完成,工程已开工建设,剩余资金通过发行地方政府专项债券来解决。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目现金流入主要为充电桩、停车场、广告投放现金流入等，成本、价格及收益测算合理可行，符合当前我市经济社会的发展状况。

8、债券资金需求合理性

本项目申请债券资金 24,900.00 万元，占总投资 49.80%，计划发行 20 年，每半年结息一次还本，符合我市的财政状况和债券发行要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目申请债券资金 24,900.00 万元，占总投资 49.80%，计划发行 20 年，每半年结息一次还本，符合我市的财政状况和债券发行要求。债券付息和还本，由项目建设单位在收益中预列资金偿还，并由财政预算准备备用金进行兜底。

10、绩效目标合理性

项目建设分年度实施，根据工程建设的难易程度，合理制定施工方案，细分时间节点，制定投资计划，绩效目标制定合理。

（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 71,065.07 万元，融资本息合计为 45,816.00 万元，本息覆盖倍数为 1.55，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。