

# 梁山县 2025 年老旧小区改造项目 实施方案

项目单位：梁山县住房和城乡建设局

财政部门：梁山县财政局

2025 年 3 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

梁山县 2025 年老旧小区改造项目

### （二）立项单位

梁山县住房和城乡建设局。负责人：付胜杰；机构地址：山东省济宁市梁山县人民北路 25 号；统一社会信用代码证书：11370832MB2799274T。

### （三）项目规划审批

2024 年 11 月 13 日，梁山县行政审批服务局对本项目做出《关于〈梁山县 2025 年老旧小区改造项目可行性研究报告〉的批复》（梁审服投字〔2024〕150 号），经审查，同意本项目立项，并对项目建设地点、主要建设内容及规模、总投资及资金来源进行了批复。

2024 年 12 月 4 日，梁山县自然资源和规划局对本项目做出《关于梁山县 2025 年老旧小区改造项目用地预审有关情况说明》，本项目不涉及新增建设用地。

### （四）项目规模与主要建设内容

本项目共计改造 35 个小区，68 栋楼，总建筑面积 27.8794 万平方米，改造内容包括建筑物修缮、水电改造、管线规整及光纤入户、地下雨污管网更新改造、外墙保温、屋面防水、增加监控、安防设施及室外基础配套工程。



### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 3 月至 2025 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、《工程设计概算编制办法及有关费用概算指标》；
- 3、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 4、相关行业开发内容费用估算；
- 5、主要设备款市场价格；
- 6、参照近期类似工程技术经济指标和相关估算数据；
- 7、《山东省建设工程概算定额》（2018 版）和相关费用标准文件；
- 8、梁山县人民政府关于修改《梁山县住宅专项维修资金管理办法》的通知（梁政发〔2022〕29 号）；
- 9、国家发展计划委员会关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行通知（计价格〔1999〕1283 号）；
- 10、国家发展计划委员会、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知（计价格〔2002〕125 号）；
- 11、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）；
- 12、房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管



理办法（建设部令第 134 号）；

13、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建〔2002〕394 号）。

## （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 16,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 8,000.00 万元，本期拟发行专项债券 4,500.00 万元，后续拟发行专项债券 3,500.00 万元。预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。

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	16,000.00	100.00%	
一、资本金	8,000.00	50.00%	
（一）自有资金	8,000.00	50.00%	
（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			



资金来源	金额（万元）	占比	备注
二、债务资金（不含用作资本金部分）	8,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	4,500.00	28.12%	
（三）后续拟发行专项债券	3,500.00	21.88%	
（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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	24,846.75		1,576.32	1,576.32	1,576.32	1,576.32	1,576.32	1,655.14
经营活动支出	B	8,485.90		560.51	560.51	560.51	560.51	560.51	565.64
支付的各项税费	C	150.45		9.55	9.55	9.55	9.55	9.55	10.02
经营活动现金净流量	D=A-B-C	16,210.40		1,006.26	1,006.26	1,006.26	1,006.26	1,006.26	1,079.48
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	16,000.00	16,000.00						
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F	-16,000.00	-16,000.00						
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	8,000.00	8,000.00						
专项债券	I	8,000.00	8,000.00						
银行借款	J								
偿还债券本金	K	8,000.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	4,872.00		336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I+K-L-M-N	3,128.00	16,000.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00
四、期初现金	P				670.26	1,340.52	2,010.78	2,681.04	3,351.30
期内现金变动	Q=D+G+O	3,338.40		670.26	670.26	670.26	670.26	670.26	743.48
五、期末现金	R=P+Q	3,338.40		670.26	1,340.52	2,010.78	2,681.04	3,351.30	4,094.78

注: 运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付, 包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中。



(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	1,655.14	1,655.14	1,655.14	1,655.14	1,737.89	1,737.89	1,737.89	1,737.89	1,737.89
经营活动支出	B	565.64	565.64	565.64	565.64	571.03	571.03	571.03	571.03	571.03
支付的各项税费	C	10.02	10.02	10.02	10.02	10.52	10.52	10.52	10.52	10.52
经营活动现金流量	D=A-B-C	1,079.48	1,079.48	1,079.48	1,079.48	1,156.34	1,156.34	1,156.34	1,156.34	1,156.34
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									8,000.00
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	168.00
支付银行借款利息	N									
融资活动现金流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-8,168.00
四、期初现金	P	4,094.78	4,838.26	5,581.74	6,325.22	7,068.70	7,889.04	8,709.38	9,529.72	10,350.06
期内现金变动	Q=D+G+O	743.48	743.48	743.48	743.48	820.34	820.34	820.34	820.34	-7,011.66
五、期末现金	R=P+Q	4,838.26	5,581.74	6,325.22	7,068.70	7,889.04	8,709.38	9,529.72	10,350.06	3,338.40



## （二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 4,500.00 万元，后续拟发行专项债券 3,500.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.20%，预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。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
2025 年		8,000.00		8,000.00	4.20%	168.00	168.00
2026 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2027 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2028 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2029 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2030 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2031 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2032 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2033 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2034 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2035 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2036 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2037 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2038 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2039 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2040 年	8,000.00		8,000.00		4.20%	168.00	8,168.00



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
合计		8,000.00	8,000.00			5,040.00	13,040.00

### （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 16,210.40 万元，融资本息合计 13,040.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24。

### 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、自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对项目实施过程造成的影响，自然风险因素主要包括：火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险。

##### 2、技术风险



技术风险是指由于科学技术的进步、技术结构以及相关变量的变动给项目可能带来的损失。包括：建筑施工技术和工艺革新的风险、建筑设计变动或计算失误的风险、设备故障或损坏的风险、建筑生产力因素短缺风险、施工事故风险。

### 3、社会稳定风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对项目的影响。风险因素主要有城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、住户干预风险、治安风险。

## （二）与项目收益相关的风险

### 1、项目收入达不到预期风险

项目收益对市场价格情况较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，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、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

梁山县 2025 年老旧小区改造项目，项目实施单位为梁山县住房和城乡建设局，本次拟申请专项债券 4,500.00 万元用于



项目建设。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

#### （1）是提升梁山县城市整体管理水平的必要过程

由于受历史的局限，老旧住宅小区无论在公建配套设施的规划设计、建设标准方面，还是在管理模式、运作机制方面，都无法满足梁山县居民日益增长的住房需求。特别是随着住房制度的改革，老旧住宅小区形成产权逐步多元化，小区维护和管理资金渠道逐步枯竭，管理水平降低，管理功能退化，致使老旧住宅小区人居环境与新建小区形成强烈反差。

#### （2）是关注民生、改善民生的现实需要

城市老旧小区大都先天不足，后天营养不良，导致小区居民日常生活面临许多问题和实际困难。比如，小区道路维护不足，路面坑坑洼洼，路灯缺失，影响居民出行；小区雨水污水混流，房屋前后下水管道破损，堵塞严重，基本丧失城市防洪功能，给居民生活带来不便。每到汛期，能否确保老旧小区安全渡汛，成为政府不放心、房管单位最担心、群众感到痛心的难题。老旧小区的居民迫切希望尽快改变这种状况。解决这些问题，迫切需要对小区进行综合整治，努力改善住用和环境条件，并建立健全正规有序的管理机制，以形成小区维护管理的良性循环。从梁山县城区近几年进行综合整治的老旧小区并引



入规范管理的试点情况看，群众反映很好，小区居民普遍感谢政府解决了群众最关心、最直接、最现实的生活实际问题，改善了群众的生活环境，提高了群众的生活质量，为老百姓办了实事、办了好事。

### （3）是构建和谐社区的需要

一个安全优美、舒适和睦的生存空间对于形成和谐的人际关系，维护社会安定团结有着十分重要的作用。老旧小区综合整治的目标，首要的不是追求经济效益，而是努力寻求社会效益、环境效益和经济效益的统一。综合整治的意义不仅在于简单改善、维持社区秩序，保障住户基本的居住条件，还在于可以协调社区内各方面的关系，化解各种不平衡、不和谐因素引发的社会矛盾，维护社会稳定，营造一种和谐的人文环境。通过全面的综合整治，使老旧小区原有毁损的道路及时修补，严重缺失的照明设施得到增设，方便了群众出行，居民居住的条件改善了，环境优美了，心气也就顺了，精神文明建设水平自然会得到提升。

### （4）是展示梁山县城市良好形象的需要

小区是城市的细胞。随着梁山县城市建设步伐的加快，一批批环境优美、功能齐全、管理先进的新建住宅小区如雨后春笋般涌现出来，给居民们带来强大的视觉冲击和心理感受，已经成为展示梁山县城市建设和管理水平的重要窗口。一些老旧



小区相比之下就黯然失色，老旧小区“脏、乱、差”状况，甚至在一定程度上严重影响到梁山县城市形象。没有老旧小区居住面貌的根本改观，提升梁山县城市内涵和整体形象就是一句空话。从已完成综合整治并实行规范管理的老旧小区情况看，都达到了整洁干净、亮化美化的要求，较好地融入了梁山县现代化的城市格局，不仅增强了城市的吸引力和辐射力，实现了物业的保值增值，而且也展示了梁山县城市形象锦上添花。

综上所述，项目的建设是非常有必要的。

## 2、项目实施的公益性

本项目的建设是加快城镇化进程、推进经济增长的重要措施，是完善城市功能的客观要求。项目的实施有利于完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，集约利用土地，推进城市化健康发展。同时，有利于提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。老旧小区改造项目的实施，既可以带动社会投资、促进居民消费、扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点，更是一项深得民心的德政工程、福利工程。

## 3、项目实施的收益性

本项目经济效益指标来自于可行性研究报告，预期收入主



要来源于停车位收入、充电桩收入、广告牌收入。本项目实施的收益性可观。

#### 4、项目投资合规性

本项目前期经过了集体决策，并进行了可行性论证和研究，2024年11月13日，梁山县行政审批服务局对本项目做出《关于〈梁山县2025年老旧小区改造项目可行性研究报告〉的批复》（梁审服投字〔2024〕150号），经审查，同意本项目立项，并对项目建设地点、主要建设内容及规模、总投资及资金来源进行了批复。本项目的实施计划基本完整、可行、合理，具备明确的项目范围和项目内容，具备明确的项目组织及分工。因此本项目建设投资满足合规性。

#### 5、项目成熟度

通过工程分析，本项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，本项目的实施是比较成熟的。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资16,000.00万元，综合考虑各方情况，确定本项目申请专项债8,000.00万元，项目资本金为8,000.00万元。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为16,000.00万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是通过发行专



项债券进行筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入是在结合济宁及济宁周边地区相同业务基础上，主要参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求进行预测，估算数据合理。本项目收益是在项目收入、成本预测合理的前提下，结合国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）的相关规定计算得出。

#### 8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 16,000.00 万元，资本金 8,000.00 万元，占总投资 50.00%；发行专项债券筹资 8,000.00 万元，占总投资 50.00%。项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入主要来源于停车位收入、充电桩收入、广告牌收入，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑本项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。



若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

## 10、绩效目标合理性

### （1）目标明确

项目绩效目标设定明确，与部门长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

### （2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

### （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16,210.40万元，融资本息合计为13,040.00万元，项目本息覆盖倍数为1.24，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券的方式完成资金筹措，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。