

2025 年山东省政府专项债券（二十八期）
泰安市山东省增补 2024 年城镇老旧小区改造（东平县
增补）项目
收益与融资平衡专项评价报告
苏公 J[2025]JE6021 号

2025 年 6 月

我们接受委托，对本项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项报告。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》及相关部门提供的资料，由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础，编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设

(一)国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(二)国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三)预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；

(四)预测期内预测的各项收入能够顺利执行，收入均在正常范围内变动；

(五)项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

(六)预测期内不会受到重大或有负债不利影响；

(七)无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目基本情况

（一）项目情况简介

1、项目名称

山东省增补 2024 年城镇老旧小区改造（东平县增补）项目

2、立项单位

项目单位：东平县房产管理服务中心

项目单位简介：东平县房产管理服务中心位于东平县城平湖路建设大厦八楼，为县政府直属、县住房和城乡建设局代管正科级公益一类事业单位。主要职责是：贯彻执行国家、省、市关于房产管理的方针政策和法律法规，完善住房市场体系和住房保障体系建设，研究提出房产管理领域重大问题的政策建议；承担全县住房保障、棚户区改造、公共租赁住房等相关政策落实和年度计划的实施。承担县区公共租赁住房、人才保障性租赁型住房、政策性租赁住房、共有产权房等保障性住房相关政策落实工作，承担保障性住房购建项目的投资监控和指导推进工作。会同有关部门做好中央和省、市城镇保障性安居工程资金安排并组织实施；组织实施县区公共租赁住房等保障性住房的建设管理。承担县区住房保障申报和保障性住房销售、分配、使用、退出管理工作。承担县区购置型保障性住房的政府回购、取得产权受理审核等具体工作；配合有关部门推进全

县住房制度改革工作，处理房改历史遗留问题；参与拟定县级直管公房管理相关政策、年度计划并组织实施；承担全县房地产市场管理服务。参与拟订房地产市场政策措施，规范城区房地产市场秩序。指导全县商品房预（销）售证明核发，承担楼盘表建立和管理、房屋面积管理、商品房买卖合同网签和备案、现房销售备案、商品房预售资金监管、房屋租赁市场管理服务、房屋租赁备案、房产估价、房产中介管理服务等具体工作；开展全县住房保障、房地产市场、住房租赁、房屋安全、物业管理信息化建设。承担全县房产管理综合服务平台（含个人住房信息系统和政府租赁信息服务平台）建设管理具体工作，配合推进不动产登记信息化建设。承担全县房地产市场监测分析及信息统计上报，承担领导干部个人事项报告关于房产信息抽查核实方面的工作；指导全县物业行业服务管理工作。参与拟订物业行业政策和物业服务规范并组织实施。参与县区住宅小区的物业服务用房规划方案审查和竣工综合验收工作。承担全县物业服务企业的信用评级管理、前期物业管理招投标、住宅专项维修资金管理。承担全县物业行业文明创建指导工作；参与指导全县老旧小区改造工作，参与拟定城市老旧小区环境改造提升相关政策及年度计划并指导实施，指导协调全县既有住宅加装电梯工作；承担全县城市房屋安全服务指导工作，参与拟定城市危旧房屋安全鉴定、危房解危等综合配套政

策和有关规范性文件并组织实施；负责本单位安全工作；承办县委、县政府和县住房和城乡建设局交办的其他事项。

3、项目规划审批

2024年7月12日，东平县行政审批服务局下发了《关于山东省增补2024年城镇老旧小区改造（东平县增补）项目可行性研究报告的批复》（东审批（建设基字）【2024】31号）。

4、项目规模与主要建设内容

项目计划改造东平县实验小学家属院等48个城镇老旧小区，涉及住宅单体建筑149幢、4190户，总建筑面积429224m²。根据《山东省老旧小区整治改造导则（试行）》的要求，结合东平县老旧小区的现状，本着政府主导、业主参与，因地制宜、阳光透明的原则，按照基础、完善、提升三类，其中，基础类改造主要包括拆违拆临、安防、环卫、消防、道路、照明、绿化、水电气暖、光纤、建筑物修缮、管线规整等，突出解决基础设施老化、环境脏乱差问题；完善类改造主要是完善社区和物业用房、停车场、文化、体育健身、无障碍设施等；提升类改造主要是完善社区养老、托幼、医疗、家政、商业设施以及智慧社区等。

本项目主要改造内容包括主要对老旧小区道路工程、给水、雨污分流管网、供暖改造、电改造、弱电改造、燃气、车位铺装、健身器材、道闸、路灯改造、绿化、便民服务用房等

配套设施的改造，以及住宅楼屋顶防水、屋面扣瓦、外墙保温、外墙粉刷、楼道门维修等住宅防水及节能改造，项目计划总投资 17168.94 万元，其中配套设施的改造 12578.55 万元，防水及节能改造 4590.39 万元。

5、项目建设期限

该项目计划建设期 14 个月，开工时间 2024 年 11 月，竣工时间 2025 年 12 月。

(二) 投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资 17168.00 万元，其中，财政拟安排资金 13168.00 万元作为项目资本金，拟发行专项债券 4000.00 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	17168.00	100.00%	
一、资本金	13168.00	76.70%	
(一) 自有资金	13168.00	76.70%	
(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）	4000.00	23.30%	
(一) 已发行专项债券	0.00	0.00%	
(二) 本期拟发行专项债券	4000.00	23.30%	
(三) 后续拟发行专项债券			
(四) 银行融资			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

(一) 项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料,该项目预期产生的现金流入主要来源于物业费收入,车位出租收入,广告费收入等。

1、物业费收入

项目涉及 48 个老旧小区,改造住宅楼 149 栋,总改造建筑面积 429224 平方米,涉及户数 4190 户,保守估算按照总建筑面积 80%收取物业服务费,根据东平市目前物业费收费标准和周边小区市场情况调研,不配备电梯小区收费标准在 0.3 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ -1.2 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$,配备电梯小区收费标准在每平方米 0.6 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ -1.6 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$,该项目物业费收费标准按 0.30 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 计算,收取率按 60%计算,单价按每 5 年递增 5%。

2、车位出租收入

根据最新的标准,老小区车位配置比例标准在 1:0.4-1:0.8 之间,项目涉及户数 4190 户,按 1:0.4 的配置比例改造车位,约改造停车位 1676 个。按照东平市目前小区停车位出租价格市场行情,租赁价格设置为 150 元/月·个。第一年出租率 40%,第二年及以后出租率为 50%,单价按每 5 年递增 5%。

3、楼宇及道闸广告费收入

项目设置 692 个楼宇广告位,利用率按 50%考虑,按照东平市目前小区广告位出租价格市场行情为 200 元/块·月-500 元/块·月,该项目广告费收费标准按 200 元/块·月计算;项

目设置小区门口道闸广告位，每个小区两进两出 4 杆，48 个小区共 192 杆。根据市场行情，普通小区的固定月租范围 300-800 元/杆，本项目月租金预设为 400 元/杆/月。单价按每 5 年递增 5%。

4、机动车充电桩收入

根据泰安市市政府 2023 年 3 季度提出的要求，要求小区停车位 100%达到安装充电桩或预留建设安装条件，该项目目前按照停车位 15%比例配建充电桩并投入使用，共建设 250 个充电桩。充电服务费收费约为 0.4 元/kwh。电动汽车目前主流续航里程为 500 公里至 600 公里，本项目按照平均续航里程计算，充满电大约需要电量 50 至 100kwh，平均约为 80.5kwh。本项目运营期间保守按照每车每次剩余 20%时进行充电，充满每车次需要的充电量为 64.4kwh。本项目拟建设充电桩 329 个，根据现有充电桩的充电效率，平均每辆电动汽车充满电需要 2 小时，出于保守估算，项目运营期日充电次数保守估计按照 2 次/天计算，运营期内不考虑增长。考虑到近年来政策支持力度和产业发展趋势，居民汽车更新升级基本趋于向新能源混合动力车及纯电动车方向发展，本项目保守估计运营期内第一年为 30%，从第二年开始每年递增 10%，递增至 50%使用率保持不变。

5、停车棚充电设施租赁收入

项目涉及 48 个小区,每个小区增设 20 个停车棚电动车充电桩,租赁收入由两部分构成,分别是充电设施运营商支付给小区的场地租金和运营商按充电收入约定比例分给小区,一般为电费的 10-30%。固定租金,按 120 元/桩/月计算。充电收入分成比例按充电总流水的 18%计算。充电单桩月充电量=单桩日均充电时长*功率*30 天*利用率,单桩日均充电时长平均约为 8 小时,功率平均约为 0.8kw,利用率预估为 50%。单桩月充电量=6 小时/天*0.8kw*30 天*50%=72 度,充电单价市场常见 1-2 元/度,该价格扣掉电费成本,含电费+服务费,本项目预设为 1.2 元/度,所以单桩充电流水=72 度*1.2 元/度=86.4 元。

(二) 项目成本预测

本项目运营成本主要为燃料动力费、人员工资及福利费、修理费及其他费用。

1、燃料动力费:本项目的各种能耗按收入的 8%考虑。

2、人员工资及福利费:本项目运营需工作人员约 25 名,工资及福利按 8.0 万元/年计算,每 5 年上涨 5%。

3、日常维护及大修理费:为保持固定资产的正常运转和使用,充分发挥其使用效能,对其进行必要修理所发生的费用,按折旧的 10%计取。

4、其它费用:按以上三项费用的 10%计算。

5、折旧费：本项目固定资产折旧按各类工程固定资产折旧年限计算，综合折旧年限为 30 年，固定资产残值率按 5% 计。

6、相关税费：本项目经营服务收入需缴纳增值税，同时缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加。增值税中，物业费及充电桩服务费销项税税率为 6%，车位出租费和广告费销项税税率为 9%，进项税税率为 9%，城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加分别按 5%、3%和 2%计算，所得税税率为 25%。

（三）应付本息情况

本项目计划发行专项债券 4000.00 万元，假设债券发行期限为 30 年，年利率为 4.5%，专项债券每半年付息一次，到期一次性偿还本金。还本付息测算情况如下：

表 2 专项债券还本付息测算表（金额单位：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		4000.00		4000.00	4.50%	90.00	90.00
2026	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2027	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2028	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2029	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2030	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2031	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2032	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2033	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2034	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00

2035	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2036	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2037	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2038	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2039	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2040	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2041	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2042	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2043	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2044	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2045	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2046	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2047	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2048	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2049	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2050	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2051	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2052	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2053	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2054	4000.00			4000.00	4.50%	180.00	180.00
2055	4000.00		4000.00	0.00	4.50%	90.00	4090.00
合计		4000.00	4000.00			5400.00	9400.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 3 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	28672.25	0.00	0.00	767.39	844.57	891.59
经营活动支出	B	11689.81	0.00	0.00	347.33	354.12	358.26
支付的各项税费	C	1001.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	15981.33			420.06	490.45	533.32
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	17078.00	3022.00	14056.00			
流动资金支出	F	0.00	0.00	0.00			
投资活动现金净流量	G=-E-F	-17078.00	-3022.00	-14056.00			
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	10146.00	3022.00	10,146.00			
专项债券	I	4000.00	0.00	4,000.00			
银行借款	J	0.00					
偿还债券本金	K	4000.00					
偿还银行借款本金	L	0.00					
支付债券利息	M	5400.00	0.00	90.00	180.00	180.00	180.00
支付银行借款利息	N	0.00					
融资活动现金净流量	O=H+I+K-L-M-N	4746.00		14056.00	-180.00	-180.00	-180.00
四、期初现金	P	0.00			0.00	240.06	550.51
期内现金变动	Q=D+G+O	6671.33			240.06	310.45	353.32
五、期末现金	R=P+Q	6671.33			240.06	550.51	903.83

(续1) 表3 项目资金测算平衡表 (金额单位: 万元)

项目/年度	公式	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	891.59	891.59	924.41	924.41	924.41	924.41
经营活动支出	B	358.26	369.26	372.15	372.15	372.15	372.15
支付的各项税费	C	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	533.32	522.32	552.26	552.26	552.26	552.26
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	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
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	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00
四、期初现金	P	903.83	1257.16	1599.48	1971.74	2344.00	2716.27
期内现金变动	Q=D+G+O	353.32	342.32	372.26	372.26	372.26	372.26
五、期末现金	R=P+Q	1257.16	1599.48	1971.74	2344.00	2716.27	3088.53

(续2)表3 项目资金测算平衡表 (金额单位:万元)

项目/年度	公式	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	924.41	958.88	958.88	958.88	958.88	958.88
经营活动支出	B	383.70	386.73	386.73	386.73	386.73	398.86
支付的各项税费	C	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金流量	D=A-B-C	540.71	572.15	572.15	572.15	572.15	560.02
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						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
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	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00
四、期初现金	P	3088.53	3449.24	3841.38	4233.53	4625.68	5017.82
期内现金变动	Q=D+G+O	360.71	392.15	392.15	392.15	392.15	380.02
五、期末现金	R=P+Q	3449.24	3841.38	4233.53	4625.68	5017.82	5397.84

(续3) 表3 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	995.07	995.07	995.07	995.07	995.07	1033.07	1033.07
经营活动支出	B	402.05	402.05	402.05	402.05	414.78	418.12	418.12
支付的各项税费	C	34.30	68.43	68.43	68.43	68.43	71.45	71.45
经营活动现金净流量	D=A-B-C	558.72	524.59	524.59	524.59	511.86	543.49	543.49
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	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
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	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00
四、期初现金	P	5397.84	5776.56	6121.16	6465.75	6810.34	7142.20	7505.70
期内现金变动	Q=D+G+O	378.72	344.59	344.59	344.59	331.86	363.49	363.49
五、期末现金	R=P+Q	5776.56	6121.16	6465.75	6810.34	7142.20	7505.70	7869.19

(续 4) 表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	1033.07	1033.07	1033.07	1072.97	1072.97	1072.97	1072.97	536.49
经营活动支出	B	418.12	418.12	431.49	435.01	435.01	435.01	435.01	217.50
支付的各项税费	C	71.45	71.45	71.45	74.63	74.63	74.63	74.63	37.31
经营活动现金净流量	D=A-B-C	543.49	543.49	530.12	563.34	563.34	563.34	563.34	281.67
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								4000.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	90.00
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	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-4090.00
四、期初现金	P	7869.19	8232.69	8596.18	8946.30	9329.64	9712.98	10096.32	10479.66
期内现金变动	Q=D+G+O	363.49	363.49	350.12	383.34	383.34	383.34	383.34	-3808.33
五、期末现金	R=P+Q	8232.69	8596.18	8946.30	9329.64	9712.98	10096.32	10479.66	6671.33

（五）本息覆盖倍数

表 5：现金流覆盖情况表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	4000.00	5400.00	9400.00	15981.33
已发行债券	0.00	0.00	0.00	
后续拟发行债券	0.00	0.00	2490.00	
融资合计	4000.00	5400.00	9400.00	
覆盖倍数	1.70			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 15981.33 万元，融资本息合计 9400.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.70。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

(此页无正文)

公证天业会计师事务所
(特殊普通合伙)

山东分所

中国 济南

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 6 月 14 日



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91370112069013360Y

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息



名称 公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所
类型 特殊普通合伙会计师事务所分支机构

负责人 李广兴
成立日期 2013 年 11 月 20 日

经营范围 受上级企业委托审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。（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）

经营场所 山东省济南市历城区东风街道华信路15号凯贝特大厦B603室



登记机关

2022 年 09 月 27 日

证书序号: 5004152



会计师事务所分所

执业证书

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

名称：公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所

负责人：李广兴

山东省济南市历城区东风街道华信路15号凯贝特大厦B603室

经营场所：

320200283701

分所执业证书编号：

鲁财会[2013]18号

批准执业文号：

2013年05月10日

批准执业日期：



发证机关：

二〇一三年十一月一日

中华人民共和国财政部制