

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

实施方案

项目单位：东平县房产管理服务中心

主管部门：东平县住房和城乡建设局

财政部门：东平县财政局

2025 年 6 月

## 一、项目基本情况

### （一）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

### （二）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。

### （三）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）。

### （四）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 429224 m<sup>2</sup>。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基础设施的改造，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，其中配套基础设施的改造 12578.55 万元，防水及节能改造 4590.39 万元。

#### （五）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、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）编制依据

- （1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- （2）《投资项目可行性研究指南》（试用版）
- （3）2016 年《山东省建筑工程消耗量定额》
- （4）2016 年《山东省安装工程消耗量定额》
- （5）2020 年《山东省建筑工程价目表》
- （6）2020 年《山东省安装工程价目表》
- （7）同类工程造价情况
- （8）现行投资估算的有关规定
- （9）建设单位提供的基础资料和数据

#### （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 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          |          |         |    |

## 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        | 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+J-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2 项目资金测算平衡表 (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2 项目资金测算平衡表 (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    |
| 经营活动现金净流量   | 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               | 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2 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  |

## （二）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 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  |         | 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 |

### （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 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。

### 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、工程风险

本项目施工风险主要来自建筑企业水平，其中包含承揽项目的建筑队伍人员素质、装备能力、施工期间的成本控制及质量管理等。主要危害为工程质量不合格、工期拖延、工程造价

突破预算、出现大的安全事故等，造成工程不能如期投入使用，导致项目不能正常运行，造成经济损失和负面影响。

## 2、管理风险

本项目管理风险是指在项目提供服务和管理过程中，由于管理者的行为疏忽或管理不善，不能满足社会安全稳定的需要。造成上述风险的主要因素包括管理者的业务素质、职业道德水平和管理制度等。

## 3、资金风险

项目实施期间，物价上涨、建筑材料价格调整、设计变更、配套资金不落实，项目实施过程中管理办法和管理制度不完善、执行不严，造成工程计量超合同、材料超供应等方面的不确定性。造成危害主要是工程费用的增加和资金成本的加大。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量和进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同义务时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。采取积极有效措施，落实工程建设所需的各项资金。积极争取各方面对工程建设的资金投入。用好、管好上级补助资金，制定切实可行的资金筹措方案，保证建设资金能够及时到位。

建立风险预警机制，密切关注市场建筑材料的价格变化情况，推行工程量清单计价，将工程招标放在建筑材料市场价格较低的时间，降低工程建设费用。

在建设中还应加强项目财务收支管理，节约财务支出，建立严格的财务管理制度。加快项目建设进度，要求工程监理单位对施工过程的工程量计量、结算进行全过程监控，及时解决施工过程中遇到的实际问题，及时调整工程的费用，保证工程项目的建设进行。

## （二）与项目收益相关的风险

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用后的正常安全运营及运营效益。

风险控制措施：加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，节约成本；设计、施工和管理中采用新设备、新技术，提高项目安全运营水平；建立健全安全应急机制，提高安全事件处置能力，降低突发事件对运营管理的影响。

# 六、项目事前绩效评估

## （一）项目概况

山东省增补 2024 年城镇老旧小区改造（东平县增补）项目，项目主管部门东平县住房和城乡建设局，项目建设单位为

东平县房产管理服务中心，本次拟申请专项债券 4000.00 万元用于山东省增补 2024 年城镇老旧小区改造（东平县增补）项目建设，融资利率 4.5%，年限为 30 年。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

（1）节约资源消耗，顺应新时代发展与环保的历史趋势

对东平县老旧小区住宅楼进行全方位的改造是节约资源的重要手段。对旧有建筑地再利用既免除了拆除带来的人力、物力资源的浪费，而且因为避免新建又有效节约了对新建筑资源的侵占。另外，鉴于东平县老旧小区住宅楼多因结构老旧沦为耗能较高的建筑之列，如对这些高耗能建筑进行节能改造，可以明显降低这些建筑的能耗水平。这些住宅楼因为结构稳定性尚可，仍可以继续使用，因此对其进行改造充分利用建筑使用功能以使其在设计年限内最大程度发挥作用，这是符合新时代可持续发展要求的，是顺应时代历史趋势的做法。

### （2）项目实施有利于提升地方政府形象

东平县实验小学家属院等 48 个城镇老旧小区改造是实现包容性发展的具体举措，包容性发展，就是要通过发展实现公平、公正，真正发展成果惠及人民群众。真正把资金投入解决人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题上，为困难群众多办好事事实事。项目实施有利于提升地方政府形象。塑造良

好的政府形象,对于直接与公众接触并作为联系中央与公众间媒介的地方政府而言,是其正常而有效运作的良好基础。

### (3) 建设和谐社会,满足国家经济繁荣发展的要求

当前住宅楼中的主要居住人群多是城市中收入较低者,其中包括离退休职工、外来人员、老人。这些人作为社会的弱势群体也有着改善其居住环境的诉求,只是因为能力有限而较难实现。对东平县实验小学家属院等 48 个城镇老旧小区进行改造更新,不仅能提高居民的生活水平而且也体现了保障特殊人群利益的社会原则。

### (4) 项目实施是小区居民的迫切希望

东平县实验小学家属院等 48 个城镇老旧小区大都是 20 世纪 90 年代末,由于建成时间早,小区道路年久失修、坑洼不平,主体外观墙皮脱落,许多公共设施配套不全,给居民生活造成极大不便,居民要求改造的呼声非常强烈。居民日常生活面临许多问题,如小区道路老化,坑洼不平,台阶散水破旧残缺、楼道粉刷颜色陈旧、路灯线路老化、场地不平整、无监控等问题,严重影响到了住户的正常生活,居民迫切希望尽快改变这种状况。

### (5) 项目是改善居民居住条件,构建和谐社区的需要

老旧小区由于建设年代久远,房屋破旧、设施老化、公共服务管理落后,给居民的日常生活带来许多不便,严重影响了

人们的生活。通过该项目的实施，有助于改善生活环境，能够方便居民生活，提高生活质量和幸福指数，让小区居民群众感受到政府关怀，享受到经济社会发展成果，是改善民生的重要措施。

综上所述，该项目是改善城市面貌和居住环境的保障性安居工程，通过老旧小区改造项目的实施可以有效解决小区道路老化，住宅楼墙皮脱落影响美观，小区配套设施不全等问题，是保障性居民住房、提升城市整体环境、实现城市基础设施功能集聚的有效途径，将在节约资源消耗、建设和谐社会、增强城市文化、提升城市形象等多个方面体现多方位的社会效益，对于展示东平县良好形象具有十分重要的意义。因此，本项目的实施是十分必要的。

## 2、项目实施的公益性

本项目通过城镇老旧小区改造，将有效改善东平县老旧小区环境现状，提升居民居住环境和生活质量，推进城市更新和开发建设方式转型，促进经济高质量发展。该项目实施是为公共利益服务，注重社会、区域发展长期利益，项目实施具有公益性。

## 3、项目实施的收益性

本项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.70 倍，项目收入主要来源于物业收入、车位出租收入、楼宇及道闸广告

收入、机动车充电桩收入、停车棚充电设施租赁收入，收益用于保障项目日常运营及债券本息偿还。

#### 4、项目投资合规性

该项目已取得东平县行政审批服务局下发的东审批（建设基字）【2024】31号《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》，已取得山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省通信管理局、山东省能源局等五部门联合下发的“鲁建物函（2023）11号《关于公布2024年城镇老旧小区改造计划的通知》”，因此该项目建设具备合规性。

#### 5、项目成熟度

该项目属于在建项目，前期立项、可研批复等资料齐备，项目投资手续完备。由项目法人对项目的策划、资金筹措、建设实施等进行全过程负责。在项目建设过程中，项目承办单位抽出精干人员，设立施工监督部、财务部、办公室等机构，对项目的概算控制、资金使用、施工组织、建设工期及工程质量等进行管理，确保项目按时完成。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目建设所需资金拟申请政府专项债券4000.00万元，其余13168.00万元由东平县财政局统筹解决，2024年财政已下达3022.00万元资金。项目建设资金76.70%来源于建设单位

自筹（财政统筹），23.30%来源于专项债券。项目资金来源渠道、性质、额度明确，符合国家相关法规政策要求，资金到位可行性较高。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目以改造、提升老旧小区的基础设施，收入主要来源于物业收入、车位出租收入、楼宇及道闸广告收入、机动车充电桩收入、停车棚充电设施租赁收入等，运营成本费用主要包括燃料动力费、人员工资及福利费、修理费及其他费用，根据项目可研报告并结合实际情况，对项目收入来源、运营成本和项目收益进行了充分论证，预计产生运营收入 28672.25 万元，产生运营成本 11689.81 万元，预测结果较为合理。

#### 8、债券资金需求合理性

本项目投向领域为保障性安居工程（含配套基础设施）领域，属于地方政府专项债支持投向领域。本次申请的专项债券资金需求明确，运营收入、运营成本费用均细化编制 1.70 倍，符合专项债申请相关政策要求，债券需求额度合理。

#### 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

本项目计划通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以改造小区的物业收入、车位收入、广告收入等所对应的充足、稳定的现金流入作

为后续还本付息的资金来源。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。评估认为，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行。

## （2）项目偿债风险点

本项目对可能存在的风险进行了全面分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施。评估认为，本项目对偿债风险的认识较为全面，偿债风险基本可控。

### 绩效目标合理性

评估认为，该项目绩效目标设定明确，与部门长期规划目标、年度工作目标能够保持一致，与项目预计解决的问题、现实需求基本匹配，绩效目标和指标设置与项目相关，且进行了细化、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，项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡的要求。项目可以通过自筹、发行专项债券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，相关手续齐备，

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。