

# 济南市槐荫区 2024 年槐荫区老旧小区改造 项目实施方案

项目单位：济南市槐荫区住房和城乡建设局

财政部门：济南市槐荫区财政局

2025 年 4 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

2024 年槐荫区老旧小区改造项目

### （二）立项单位

本项目立项单位为济南市槐荫区住房和城乡建设局。经查询国家企业信用信息公示系统，济南市槐荫区住房和城乡建设局，统一社会信用代码：11370104MB2867572W，机构性质：机关，机构地址：济南市槐荫区张庄路 327 号，负责人：陈建防。

### （三）项目规划审批

2023 年 9 月，项目取得山东美誉工程咨询有限公司出具的《2024 年槐荫区老旧小区改造项目可行性研究报告》。

2023 年 11 月 17 日，项目取得济南市槐荫区发展和改革局出具《关于 2024 年槐荫区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（济槐发改审批审〔2023〕10 号）。

### （四）项目规模与主要建设内容

项目主要涉及五里沟街道、营市街街道等 10 个街道及槐荫区武装部下属 7 处军队院落小区，主要对辖区内 642 栋楼及配套设施进行改造提升。主要建设内容包括：房屋外立面粉刷 890879 平方米、雨污分流改造 39970 米、小区沥青道路整修 79820 米、道路整修及划线 9299 米、楼梯扶手改造 60925 米、公共活动场所改

造 26905 平方米、建筑节能改造 631187 平方米，同步实施裸露地面整治、公共照明改造、拆违拆临、安全护栏改造、非机动车车棚整修、公共停车场建设、数字化监控系统建设等。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 6 月至 2025 年 7 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、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2、原国家计委发布的《投资项目可行性研究报告（试用版）》；

3、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规定的通知》（计价格〔1999〕1283 号）；

4、《山东省建筑工程预算定额》；

5、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》；

6、现行投资概算的有关规定。

#### （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

项目资金筹措包括项目单位自筹及发行专项债券等方式。本项目估算总投资 62,342.49 万元，其中，项目单位自有资金 39,542.49 万元，已发行专项债券 17,800.00 万元，本期拟发行专项债券 5,000.00 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	62,342.49	100.00%	
一、资本金	39,542.49	63.43%	
（一）自有资金	39,542.49	63.43%	
（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）	22,800.00	36.57%	
（一）已发行专项债券	17,800.00	28.55%	
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	8.02%	
（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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	94,902.11	-	1,058.48	2,493.83	2,493.83	2,622.61	2,622.61
经营活动支出	B	33,034.13	-	375.74	901.76	901.76	939.38	939.38
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	61,867.98	-	682.74	1,592.07	1,592.07	1,683.23	1,683.23
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	62,045.00	35,804.77	26,240.23	-	-	-	
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-62,045.00	-35,804.77	-26,240.23	-	-	-	
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金（自有资金）	H	39,542.49	23,066.45	16,476.04	-	-	-	
专项债券	I	22,800.00	12,800.00	10,000.00	-	-	-	
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	
偿还债券本金	K	22,800.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	14,835.80	61.68	471.61	627.86	627.86	627.86	627.86
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	24,706.69	35,804.77	26,004.43	-627.86	-627.86	-627.86	-627.86
四、期初现金	P		-	-	446.94	1,411.15	2,375.36	3,430.73
期内现金变动	Q=D+G+O	24,529.67	-	446.94	964.21	964.21	1,055.37	1,055.37
五、期末现金	R=P+Q	24,529.67	-	446.94	1,411.15	2,375.36	3,430.73	4,486.10

表2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	2,622.61	2,755.17	2,755.17	2,755.17	2,891.27	2,891.27	2,891.27
经营活动支出	B	939.38	978.94	978.94	978.94	1,020.32	1,020.32	1,020.32
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,683.23	1,776.23	1,776.23	1,776.23	1,870.95	1,870.95	1,870.95
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	-	-	-	-	-	5,000.00	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	627.86	627.86	627.86	627.86	627.86	527.86	427.86
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	-627.86	-627.86	-627.86	-627.86	-627.86	-5,527.86	-427.86
四、期初现金	P	4,486.10	5,541.47	6,689.84	7,838.21	8,986.58	10,229.67	6,572.76
期内现金变动	Q=D+G+O	1,055.37	1,148.37	1,148.37	1,148.37	1,243.09	-3,656.91	1,443.09
五、期末现金	R=P+Q	5,541.47	6,689.84	7,838.21	8,986.58	10,229.67	6,572.76	8,015.85

表2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	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	3,039.66	3,039.66	3,039.66	3,191.98	3,191.98	3,191.98	3,348.81
经营活动支出	B	1,063.64	1,063.64	1,063.64	1,109.70	1,109.70	1,109.70	1,157.69
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,976.02	1,976.02	1,976.02	2,082.28	2,082.28	2,082.28	2,191.12
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	427.86	427.86	427.86	427.86	427.86	427.86	427.86
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	-427.86	-427.86	-427.86	-427.86	-427.86	-427.86	-427.86
四、期初现金	P	8,015.85	9,564.01	11,112.17	12,660.33	14,314.75	15,969.17	17,623.59
期内现金变动	Q=D+G+O	1,548.16	1,548.16	1,548.16	1,654.42	1,654.42	1,654.42	1,763.26
五、期末现金	R=P+Q	9,564.01	11,112.17	12,660.33	14,314.75	15,969.17	17,623.59	19,386.85

表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	3,348.81	3,348.81	3,518.11	3,518.11	3,518.11	3,692.34	3,692.34
经营活动支出	B	1,157.69	1,157.69	1,208.42	1,208.42	1,208.42	1,261.09	1,261.09
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,191.12	2,191.12	2,309.69	2,309.69	2,309.69	2,431.25	2,431.25
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	427.86	427.86	427.86	427.86	427.86	427.86	427.86
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	-427.86	-427.86	-427.86	-427.86	-427.86	-427.86	-427.86
四、期初现金	P	19,386.85	21,150.11	22,913.37	24,795.20	26,677.03	28,558.86	30,562.25
期内现金变动	Q=D+G+O	1,763.26	1,763.26	1,881.83	1,881.83	1,881.83	2,003.39	2,003.39
五、期末现金	R=P+Q	21,150.11	22,913.37	24,795.20	26,677.03	28,558.86	30,562.25	32,565.64



表2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	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	3,692.34	3,879.90	3,879.90	3,879.90	2,036.42
经营活动支出	B	1,261.09	1,316.61	1,316.61	1,316.61	687.50
支付的各项税费	C					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,431.25	2,563.29	2,563.29	2,563.29	1,348.92
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	-	-	-	12,800.00	5,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	427.86	427.86	427.86	366.18	56.25
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	-427.86	-427.86	-427.86	-13,166.18	-5,056.25
四、期初现金	P	32,565.64	34,569.03	36,704.46	38,839.89	28,237.00
期内现金变动	Q=D+G+O	2,003.39	2,135.43	2,135.43	-10,602.89	-3,707.33
五、期末现金	R=P+Q	34,569.03	36,704.46	38,839.89	28,237.00	24,529.67

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目 2024 年 6 月已发行专项债券 4,800.00 万元，期限为 30 年，利率为 2.57%，项目 2024 年 8 月已发行专项债券 8,000.00 万元，期限为 30 年，利率为 2.40%，2025 年 3 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限为 30 年，利率为 2.25%，本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，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	应付利息	还本付息合 计
2024 年	-	12,800.00	-	12,800.00	61.68	61.68
2025 年	12,800.00	10,000.00	-	22,800.00	471.61	471.61
2026 年	22,800.00	-	-	22,800.00	627.86	627.86
2027 年	22,800.00	-	-	22,800.00	627.86	627.86
2028 年	22,800.00	-	-	22,800.00	627.86	627.86
2029 年	22,800.00	-	-	22,800.00	627.86	627.86
2030 年	22,800.00	-	-	22,800.00	627.86	627.86
2031 年	22,800.00	-	-	22,800.00	627.86	627.86
2032 年	22,800.00	-	-	22,800.00	627.86	627.86
2033 年	22,800.00	-	-	22,800.00	627.86	627.86
2034 年	22,800.00	-	-	22,800.00	627.86	627.86
2035 年	22,800.00	-	5,000.00	17,800.00	527.86	5,527.86
2036 年	17,800.00	-	-	17,800.00	427.86	427.86
2037 年	17,800.00	-	-	17,800.00	427.86	427.86
2038 年	17,800.00	-	-	17,800.00	427.86	427.86
2039 年	17,800.00	-	-	17,800.00	427.86	427.86
2040 年	17,800.00	-	-	17,800.00	427.86	427.86

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	应付利息	还本付息合计
2041 年	17,800.00	-	-	17,800.00	427.86	427.86
2042 年	17,800.00	-	-	17,800.00	427.86	427.86
2043 年	17,800.00	-	-	17,800.00	427.86	427.86
2044 年	17,800.00	-	-	17,800.00	427.86	427.86
2045 年	17,800.00	-	-	17,800.00	427.86	427.86
2046 年	17,800.00	-	-	17,800.00	427.86	427.86
2047 年	17,800.00	-	-	17,800.00	427.86	427.86
2048 年	17,800.00	-	-	17,800.00	427.86	427.86
2049 年	17,800.00	-	-	17,800.00	427.86	427.86
2050 年	17,800.00	-	-	17,800.00	427.86	427.86
2051 年	17,800.00	-	-	17,800.00	427.86	427.86
2052 年	17,800.00	-	-	17,800.00	427.86	427.86
2053 年	17,800.00	-	-	17,800.00	427.86	427.86
2054 年	17,800.00	-	12,800.00	5,000.00	366.18	13,166.18
2055 年	5,000.00	-	5,000.00	-	56.25	5,056.25
合计		22,800.00	22,800.00		14,835.80	37,635.80

### （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 61,867.98 万元，融资本息合计 37,635.80 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.64。

### 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

项目投资建设过程中可能会存在组织管理方面的风险,即由于组织管理、经营决策不当而引起的风险,将导致外部配套条件发生重大变化、造价不合理、工期延长等风险。

### (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,项目运营管理水平可能导致运营成本增加,进而影响项目收益。

## 六、项目事前绩效评估

### (一)项目概况

2024年槐荫区老旧小区改造项目单位为济南市槐荫区住房和城乡建设局,本次拟申请专项债券0.5亿元用于项目建设,期限为10年。

### (二)评估内容

#### 1、项目实施的必要性

实施旧宅改造还有利于改善城市面貌,提高城市品位,使基础设施更加完备,城市整体功能进一步完善,也会使城市土

地实现集约高效利用。同时，有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

## 2、项目实施的公益性

项目的实施能带动包括建材、装修、金融、保险在内的多个相关行业的发展，缓解就业压力，增加人民收入，极大地改善了当地老旧小区居民的生活质量，社会效益十分显著。

## 3、项目实施的收益性

项目建成后，能够形成稳定的物业管理费现金流入、停车位租赁现金流入，汽车充电桩租赁现金流入及广告牌租赁现金流入等，能够覆盖专项债本息。

## 4、项目建设投资合规性

该项目的实施，有利于改善人居环境，增强城市承载能力，对于优化城市空间布局，提升居民生活满意度，百姓获得幸福感具有重要的社会意义，该项目符合山东省的相关规划。

## 5、项目成熟度

2023年9月，项目取得山东美誉工程咨询有限公司出具的《2024年槐荫区老旧小区改造项目可行性研究报告》。

2023年11月17日，项目取得济南市槐荫区发展和改革局出具《关于2024年槐荫区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（济槐发改审批审〔2023〕10号）。

## 6、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源于资本金及专项债资金，其中本次拟申请专项债券 5000 万元，资金充足且有保障。

## 7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可研报告，同时参考周边同类项目收益情况，对本项目收入、成本、收益情况进行合理预测。本项目预期还款来源主要来源物业管理费现金流入、停车位租赁现金流入，汽车充电桩租赁现金流入及广告牌租赁现金流入，项目成本主要为外购燃料及动力、工资及福利、修理费用、其他费用等。本项目的现金流入、成本、收益预测充分考虑了项目所在地的场情况、通货膨胀、长期竞争规律等因素，预测合理。

## 8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，本次申请债券资金 5000 万元，与投资支出进度相匹配，需求合理。

## 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

### （1）项目偿债计划

本次拟发行债券为十年期固定利率，每半年付息一次，到期一次偿还本金。项目偿债计划符合专项债券特征，偿债金额与每年运营收益相匹配，发行期内各阶段均可顺利还款，项目偿债计划合理可行。

### （2）偿债风险

### ①经营风险

由于市场情况存在一定的不确定性，项目运营过程管理存在一定风险。

### ②财务风险

项目财务风险主要表现在应收账款上，如管理不善，后期可能存在欠费现象。

## 10、绩效目标合理性

依据《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）和《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标，项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。项目建成运营后可产生较为稳定的物业、停车、广告等现金流入，经济效益和社会效益明显，绩效目标明确合理。

### （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 61,867.98 万元，融资本息合计 37,635.80 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.64，符合专项债发行要求；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，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。