

济南市槐荫区教育和体育局西沙王庄城中村改造项目
X-1 地块幼儿园项目实施方案

项目单位：济南市槐荫区教育和体育局

财政部门：济南市槐荫区财政局

编制时间：2025 年 4 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

西沙王庄城中村改造项目 X-1 地块幼儿园项目

（二）立项单位

立项主体为济南市槐荫区教育和体育局。济南市槐荫区教育和体育局统一社会信用代码：11370104MB28683488。单位地址：济南市槐荫区张庄路 367 号财税大厦，负责人：孙莉。

（三）项目规划审批

2022 年 11 月 10 日，济南市槐荫区发展和改革局出具了《关于西沙王庄城中村改造项目 X-1 地块幼儿园项目可行性研究报告的批复》（济槐发改审批审（2022）31 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目规划用地面积约 1.04 公顷，总建筑面积 7525 平方米，教学规模为 15 班幼儿园（每班 30 人），在校生 450 人。主要建设内容为：新建教学综合楼 1 栋、门卫 1 栋、换热站 1 栋，同步实施室外活动场、室外管网等建设。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 5 月至 2025 年 9 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、国家发展改革委、建设部发布的《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报告》；

3、《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；

4、《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》；

5、《山东省“十四五”教育事业发展规划》；

6、《山东省人民政府办公厅关于城镇居住区配套教育设施规划建设意见》（鲁政办字〔2018〕189 号）；

7、《托儿所、幼儿园建筑设计规范》（JGJ-39-2016）（2019 年版）

8、《山东省幼儿园基本办园条件标准》（鲁教基字〔2018〕4 号）；

9、《山东省“十四五”教育事业发展规划》；

10、《“十四五”公共服务规划》；

11、《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》；

12、《济南市 2019-2030 年中小学及幼儿园布局规划方案》；

13、《济南市“十四五”教育事业发展规划》；

14、《济南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》；

15、《济南市槐荫区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》；

16、《槐荫区推进学前教育普及普惠发展总体规划（2021—2024 年）》；

17、《槐荫区推进义务教育优质均衡发展工作总体规划（2021-2028 年）》；

18、现行有关技术规范、规定及标准；

19、项目建设单位提供的相关资料等。

（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 5,595.00 万元，其中，项目单位自有资金 3,595.00 万元，本次拟发行专项债券 1,100.00 万元，后续拟发行专项债券 900 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	5,595.00	100.00%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
一、资本金	3,595.00	64.25%	
（一）自有资金	3,595.00	64.25%	
（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）	2,000.00	35.75%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	1,100.00	19.66%	
（三）后续拟发行专项债券	900.00	16.09%	
（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
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	5,602.59	-	253.13	511.31	516.43
经营活动支出	B	2,058.66	-	95.27	191.56	192.60
支付的各项税费	C	-				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,543.93	-	157.86	319.75	323.83
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	5,565.00	1,000.00	4,565.00		
流动资金支出	F	-				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-5,565.00	-1,000.00	-4,565.00	-	-
三、融资活动产生的现金	—					
资本金（自有资金）	H	3,595.00	1,000.00	2,595.00		
专项债券	I	2,000.00	-	2,000.00	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	2,000.00				
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	800.00	-	40.00	80.00	80.00
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	2,795.00	1,000.00	4,555.00	-80.00	-80.00
四、期初现金	P		-	-	147.86	387.60
期内现金变动	Q=D+G+O	773.93	-	147.86	239.75	243.83
五、期末现金	R=P+Q	773.93	-	147.86	387.60	631.44

表2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	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	521.59	526.81	532.07	537.39
经营活动支出	B	193.64	194.69	195.76	196.83
支付的各项税费	C				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	327.95	332.12	336.31	340.56
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	80.00	80.00	80.00	80.00
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	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00
四、期初现金	P	631.44	879.39	1,131.50	1,387.81
期内现金变动	Q=D+G+O	247.95	252.12	256.31	260.56
五、期末现金	R=P+Q	879.39	1,131.50	1,387.81	1,648.37

表2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	542.77	548.20	553.68	559.21
经营活动支出	B	197.92	199.02	200.12	201.24
支付的各项税费	C				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	344.85	349.18	353.56	357.97
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	-	-	-	2,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-
支付债券利息	M	80.00	80.00	80.00	40.00
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	-80.00	-80.00	-80.00	-2,040.00
四、期初现金	P	1,648.37	1,913.22	2,182.41	2,455.96
期内现金变动	Q=D+G+O	264.85	269.18	273.56	-1,682.03
五、期末现金	R=P+Q	1,913.22	2,182.41	2,455.96	773.93

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 1,100.00 万元，后续拟发行 900.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），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）

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2025 年	-	2,000.00	-	2,000.00	40.00	40.00
2026 年	2,000.00	-	-	2,000.00	80.00	80.00
2027 年	2,000.00	-	-	2,000.00	80.00	80.00
2028 年	2,000.00	-	-	2,000.00	80.00	80.00
2029 年	2,000.00	-	-	2,000.00	80.00	80.00
2030 年	2,000.00	-	-	2,000.00	80.00	80.00
2031 年	2,000.00	-	-	2,000.00	80.00	80.00
2032 年	2,000.00	-	-	2,000.00	80.00	80.00
2033 年	2,000.00	-	-	2,000.00	80.00	80.00
2034 年	2,000.00	-	-	2,000.00	80.00	80.00
2035 年	2,000.00	-	2,000.00	-	40.00	2,040.00
合计		2,000.00	2,000.00		800.00	2,800.00

（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 3,543.93 万元，融资本息合计 2,800.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27。

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《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）等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、项目建设工程质量风险及应对措施

项目建设过程中若项目管理工作做得不健全、不到位，在项目施工期间，可能导致施工安全事故，引发负面舆论。因此，在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择一流的施工队伍，招聘优秀的工程技术人员，具体负责所有工程建设的组织、管理、监督等工作，通过有资质的工程监理单位对工程质量进行全方位的监督检查，通过有关部门对工程质量进行严格验收。对于项目所使用的设备材料采取公开招标的方式采购，以保证产品的质量合格以及价格适中。

2、自然环境与施工条件的风险及应对措施

项目工程贯穿春夏秋冬四季，雨天是工期滞后的主要因素，对雨天带来的工期滞后，应合理的调整施工作业时间、夜间加班来保证工程的质量和工期节点。夜班作业是施工期间的工作制度，不是突击行为，项目部管理人员坚持现场带班，坚守施工现场。

（二）与项目收益相关的风险

1、项目生源欠缺风险及应对措施

对该幼儿园项目而言，生源有保障，就能使项目长期步入良性循环，从而有效规避市场风险，项目生源不足，无形中影响项目的正常运转。因此，完善的配套设施、强大的师资力量以及良好的宣传工作都为避免此项风险提供了保障。

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

项目建设地点位于济南市槐荫区美里湖街道，二环西路以西，美里路以南，规划幼儿园用地面积 1.04 公顷。本项目主

要建设教学综合楼、传达室，配套建设园区附属用房，同时建设分班活动场地、公共活动场地、彩虹跑道、沙坑等室外活动场地及室外给排水管道、供气管道、电力线缆、园区绿化、道路硬化等。本次拟申请专项债券 1100 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

近年来，随着槐荫区不断开发建设以及周边规划住宅小区的增加，区域人口数量逐渐增加，教育资源不足问题日益明显，住宅区建成后将面临学龄前儿童入园难的问题。本项目的主要服务对象为槐荫区西沙片区内及其周边的适龄儿童入学难问题。本项目的建设将缓解片区适龄儿童入园压力，提高教育教学质量，促进教育资源均衡发展，促进区域社会经济发展，为当地经济建设培养有用人才奠定坚实的物质基础。

2、项目实施的公益性

该项目有助于槐荫区改善教育发展不均衡问题，促进全区公共教育资源配置均衡，全面提升教育教学质量，让广大适龄儿童都能享受到优质的基础教育资源，整体提高济南槐荫区内的基础教育水平，扩大优质教育范围，切实保障适龄儿童平等、顺利接受到相应教育的权利。能够有效解决地块周边适龄儿童就近上学的问题，提高槐荫区学前教育设施建设水平。

3、项目实施的收益性

项目建成投入运营后，可产生明确的保教费、保育费现金流入，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目投资合规性

该项目符合《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国环境保护法》等国家法律、法规、规章；符合社会主义核心价值观等党的路线方针政策；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》、《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》、《济南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》等党中央和省委省政府、市委市政府制定的规范性文件。该项目是教育设施项目，是政府支持建设的项目。

5、项目成熟度

2022 年 11 月 10 日，该济南市槐荫区发展和改革局出局了《关于西沙王庄城中村改造项目 X-1 地块幼儿园项目可行性研究报告的批复》（济槐发改审批审（2022）31 号）。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源于资本金、专项债资金及银行贷款，其中本次拟申请专项债券 1100 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。本项目预期收入主要来源于项目运营产生的学费等收入、设计施工单位的经营收入，项目成本主要为建筑工程费、设备购置与安装费、工程建设其他费用等。本项目的收入、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 1100 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

本次拟发行债权为 10 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，由于项目租金较多，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。项目成后，不仅满足项目区周边适龄儿童接受优质学前教育的需求，促进适龄儿童德智体美劳全面发展，同时促进了区域教育和社会经济和谐发展。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 3,543.93 万元，融资本息合计 2,800.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27，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。