

济南市莱芜区凤城街道
2024 年度城镇老旧小区改造工程实施方案

项目单位：济南市莱芜区人民政府凤城街道办事处

财政部门：济南市莱芜区财政局

2025 年 4 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

济南市莱芜区凤城街道 2024 年度城镇老旧小区改造工程

（二）立项单位

项目立项单位名称: 济南市莱芜区人民政府凤城街道办事处

项目单位简介: 凤城街道办事处, 隶属于山东省济南市莱芜区, 地处莱芜区中南部, 东与辛庄镇接壤, 南与高庄街道隔汶河相望, 西与方下镇相连、北与张家洼经济开发区、苗山镇为邻; 是区委、区政府驻地, 辛泰铁路、磁莱铁路在境内接轨, 泰薛、明莱、莱马公路及泰莱公路过境而过。辖区面积 28.9 平方公里, 人口近 36 万, 辖 42 个社区(村), 其中城市社区 38 个, 行政村 4 个。先后荣获省级文明街道、省级安全生产先进街道、省级创业型街道、省级社会科学普及示范街道等荣誉称号。

2022 年, 凤城街道在区委、区政府的坚强领导下, 坚持以党建为统领, 紧紧围绕区委“生态立区、实业强区”发展战略, 牢牢坚持项目为王、分线作战、现场练兵、阵地亮剑的干事导向, 街道经济社会发展稳步向好。1-12 月, 固定资产投资同比增长 85.79%, 完成财政收入 5.19 亿元, 同比增长 16.9%。

注册地址: 济南市莱芜区文化南路 6 号

社会信用代码：11371202004357314Q

法人姓名：狄可

项目负责人：吴云国

（三）项目规划审批

1.项目已于2023年9月28日取得济南市莱芜区发展和改革局立项批复：项目代码：2309-371202-04-01-637508。

2.项目已于2023年11月3日取得《关于济南市莱芜区凤城街道2024年度城镇老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》。

（四）项目规模与主要内容

本项目位于莱芜区，主要对凤城街道办事处西关社区、北坦社区、官寺社区、向阳社区、顺河社区、东方红社区、东升社区、吴花园社区、万福园社区、董花园社区、北埠社区、胜利社区、御园社区、珍珠花园社区、幸福社区等15个社区内的312栋居民楼及配套设施进行改造提升，涉及住户10724户，改造总建筑面积约97万平方米。主要建设内容为：建筑外墙粉刷631624平方米，建筑内墙修复及粉刷326595平方米，储藏室外墙粉刷120702平方米，楼梯扶手喷涂29113米，小区道路整修321529平方米，透水砖更换42912平方米，公共活动场地整修27627平方米，绿化提升36746平方米，非机动车棚及充电设施配建165处，配套实施雨水管、雨水口、路

缘石、院墙、小区大门整修，机动车充电桩、垃圾收集点、宣传栏、照明、安防监控设施完善及强弱电缆入地等建设。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 1 月至 2025 年 8 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、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。

2、山东省建筑工程综合定额

3、山东省安装工程综合定额

4、现行投资估算的有关规定

5、当地相关工程的有关资料

6、《济南市莱芜区凤城街道 2024 年度城镇老旧小区改造工程项目可行性研究报告》

（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 22,193.63 万元，其中，项目单位自有

资金 9,693.63 万元，已发行专项债券 2,500.00 万元，本期拟发行专项债券 2,600.00 万元，后续拟发行专项债券 7,400.00 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	22,193.63	100.00%	
一、资本金	9,693.63	43.68%	
（一）自有资金	9,693.63	43.68%	
（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）	12,500.00	56.32%	
（一）已发行专项债券	2,500.00	11.26%	
（二）本期拟发行专项债券	2,600.00	11.72%	
（三）后续拟发行专项债券	7,400.00	33.34%	
（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	50,404.30	-	533.59	1,600.78	1,600.78	1,600.78
经营活动支出	B	2,297.33	-	20.12	60.35	60.35	60.35
支付的各项税费	C	4,050.19		-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	44,056.78	-	513.47	1,540.43	1,540.43	1,540.43
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	21,973.00	8,284.05	13,688.95	-	-	-
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-21,973.00	-8,284.05	-13,688.95	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金 (自有资金)	H	9,693.63	5,816.18	3,877.45	-	-	-
专项债券	I	12,500.00	2,500.00	10,000.00	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	12,500.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	12,957.50	32.13	282.75	501.25	501.25	501.25
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	-3,263.88	8,284.05	13,594.70	-501.25	-501.25	-501.25
四、期初现金	P		-	-	419.22	1,458.40	2,497.58
期内现金变动	Q=D+G+O	18,819.91	-	419.22	1,039.18	1,039.18	1,039.18
五、期末现金	R=P+Q	18,819.91	-	419.22	1,458.40	2,497.58	3,536.76

(续表)

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	1,612.72	1,612.72	1,612.72	1,625.26	1,625.26	1,625.26
经营活动支出	B	63.37	63.37	63.37	66.54	66.54	66.54
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,549.35	1,549.35	1,549.35	1,558.72	1,558.72	1,558.72
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	501.25	501.25	501.25	501.25	501.25	501.25
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	-501.25	-501.25	-501.25	-501.25	-501.25	-501.25
四、期初现金	P	3,536.76	4,584.86	5,632.96	6,681.06	7,738.53	8,796.00
期内现金变动	Q=D+G+O	1,048.10	1,048.10	1,048.10	1,057.47	1,057.47	1,057.47
五、期末现金	R=P+Q	4,584.86	5,632.96	6,681.06	7,738.53	8,796.00	9,853.47

(续表)

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	1,638.43	1,638.43	1,638.43	1,652.26	1,652.26	1,652.26
经营活动支出	B	69.86	69.86	69.86	73.36	73.36	73.36
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,568.57	1,568.57	1,568.57	1,578.90	1,578.90	1,578.90
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	2,600.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	449.25	397.25	397.25	397.25	397.25	397.25
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	-3,049.25	-397.25	-397.25	-397.25	-397.25	-397.25
四、期初现金	P	9,853.47	8,372.79	9,544.11	10,715.43	11,897.08	13,078.73
期内现金变动	Q=D+G+O	-1,480.68	1,171.32	1,171.32	1,181.65	1,181.65	1,181.65
五、期末现金	R=P+Q	8,372.79	9,544.11	10,715.43	11,897.08	13,078.73	14,260.38

(续表)

项目/年度	公式	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,666.77	1,666.77	1,666.77	1,682.02	1,682.02	1,682.02
经营活动支出	B	77.02	77.02	77.02	80.87	80.87	80.87
支付的各项税费	C	-	-	-	-	345.35	357.77
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,589.75	1,589.75	1,589.75	1,601.15	1,255.80	1,243.38
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	397.25	397.25	397.25	397.25	397.25	397.25
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	-397.25	-397.25	-397.25	-397.25	-397.25	-397.25
四、期初现金	P	14,260.38	15,452.88	16,645.38	17,837.88	19,041.78	19,900.33
期内现金变动	Q=D+G+O	1,192.50	1,192.50	1,192.50	1,203.90	858.55	846.13
五、期末现金	R=P+Q	15,452.88	16,645.38	17,837.88	19,041.78	19,900.33	20,746.46

(续表)

项目/年度	公式	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	1,698.02	1,698.02	1,698.02	1,714.83	1,714.83
经营活动支出	B	84.92	84.92	84.92	89.16	89.16
支付的各项税费	C	361.06	361.06	361.06	364.54	364.54
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,252.04	1,252.04	1,252.04	1,261.13	1,261.13
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	397.25	397.25	397.25	397.25	397.25
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	-397.25	-397.25	-397.25	-397.25	-397.25
四、期初现金	P	20,746.46	21,601.25	22,456.04	23,310.83	24,174.71
期内现金变动	Q=D+G+O	854.79	854.79	854.79	863.88	863.88
五、期末现金	R=P+Q	21,601.25	22,456.04	23,310.83	24,174.71	25,038.59

(续表)

项目/年度	公式	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	1,714.83	1,732.48	1,732.48	1,732.48
经营活动支出	B	89.16	93.62	93.62	93.62
支付的各项税费	C	364.54	368.18	376.22	425.87
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,261.13	1,270.68	1,262.64	1,212.99
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	-	-	2,500.00	7,400.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-
支付债券利息	M	397.25	397.25	365.13	166.50
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	-397.25	-397.25	-2,865.13	-7,566.50
四、期初现金	P	25,038.59	25,902.47	26,775.90	25,173.42
期内现金变动	Q=D+G+O	863.88	873.43	-1,602.49	-6,353.51
五、期末现金	R=P+Q	25,902.47	26,775.90	25,173.42	18,819.91

（二）应付本息情况

1、专项债券

项目 2024 年 6 月已发行专项债券 2,500.00 万元，期限 30 年，利率 2.57%。本次拟发行专项债券 2,600.00 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。后续拟发行专项债券 7,400.00 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 30 年，利率为 4.50%，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
2024 年	-	2,500.00	-	2,500.00	2.57%/4%	32.13	32.13
2025 年	2,500.00	10,000.00	-	12,500.00	2.57%/4%	334.75	334.75
2026 年	12,500.00	-	-	12,500.00	2.57%/4%	501.25	501.25
2027 年	12,500.00	-	-	12,500.00	2.57%/4%	501.25	501.25
2028 年	12,500.00	-	-	12,500.00	2.57%/4%	501.25	501.25
2029 年	12,500.00	-	-	12,500.00	2.57%/4%	501.25	501.25
2030 年	12,500.00	-	-	12,500.00	2.57%/4%	501.25	501.25
2031 年	12,500.00	-	-	12,500.00	2.57%/4%	501.25	501.25
2032 年	12,500.00	-	-	12,500.00	2.57%/4%	501.25	501.25
2033 年	12,500.00	-	-	12,500.00	2.57%/4%	501.25	501.25
2034 年	12,500.00	-	-	12,500.00	2.57%/4%	501.25	501.25
2035 年	12,500.00	-	2,600.00	9,900.00	2.57%/4%	397.25	2,997.25
2036 年	9,900.00	-	-	9,900.00	2.57%/4%	397.25	397.25

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
2037 年	9,900.00	-	-	9,900.00	2.57%/4%	397.25	397.25
2038 年	9,900.00	-	-	9,900.00	2.57%/4%	397.25	397.25
2039 年	9,900.00	-	-	9,900.00	2.57%/4%	397.25	397.25
2040 年	9,900.00	-	-	9,900.00	2.57%/4%	397.25	397.25
2041 年	9,900.00	-	-	9,900.00	2.57%/4%	397.25	397.25
2042 年	9,900.00	-	-	9,900.00	2.57%/4%	397.25	397.25
2043 年	9,900.00	-	-	9,900.00	2.57%/4%	397.25	397.25
2044 年	9,900.00	-	-	9,900.00	2.57%/4%	397.25	397.25
2045 年	9,900.00	-	-	9,900.00	2.57%/4%	397.25	397.25
2046 年	9,900.00	-	-	9,900.00	2.57%/4%	397.25	397.25
2047 年	9,900.00	-	-	9,900.00	2.57%/4%	397.25	397.25
2048 年	9,900.00	-	-	9,900.00	2.57%/4%	397.25	397.25
2049 年	9,900.00	-	-	9,900.00	2.57%/4%	397.25	397.25
2050 年	9,900.00	-	-	9,900.00	2.57%/4%	397.25	397.25
2051 年	9,900.00	-	-	9,900.00	2.57%/4%	397.25	397.25
2052 年	9,900.00	-	-	9,900.00	2.57%/4%	397.25	397.25
2053 年	9,900.00	-	-	9,900.00	2.57%/4%	397.25	397.25
2054 年	9,900.00	-	2,500.00	7,400.00	2.57%/4%	365.13	2,865.13
2055 年	7,400.00	-	7,400.00	-		166.50	7,566.50
合计		12,500.00	12,500.00			12,957.50	25,457.50

(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 44,056.78 万元，融资本息合计 25,457.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.73。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目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）资金风险及对策分析

1、风险因素分析

本项目主要资金风险是筹集资金能力达不到预期效果，资金到位不及时等。

2、应对措施

积极推动合作方案的研究，提高方案的可操作性。为了把项目的资金风险降低到最小，要尽可能控制项目投资规模，在设计过程中，要密切监控主要专业设计的系统构成并进行技术经济论证，将建设标准和投资能力作为项目技术设计评定的主要因素加以考虑，避免只注重建筑装修装饰而忽视建筑经济问题，以减轻投资负担。

（二）施工技术风险

1、风险因素分析

该项目所涉及的施工风险主要为施工技术风险，施工方案技术的可行性直接影响到项目的进度和质量。

2、应对措施

项目建筑设计方案技术复杂程度和施工设计的质量水平将是影响项目施工质量和工期的重要因素。为防范施工因素对工程质量造成的不利影响，要加强施工招标管理，对施工单位的资格资质严格审查，加强对施工单位的施工经验、施工技术水平和管理水平审查。严格工程监理招标制度，选择技术水平和管理水平较高的监理单位，加强对施工单位的监管。

（二）与项目收益相关的风险

1、产品价格达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对产品价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，产品价格下浮，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、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营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

（三）招商风险

1、风险因素分析

本项目的招商风险主要招商效果达不到预期，影响整体收益及社会效益。

2、应对措施

项目所在区域是当地重点发展区域之一，从而为本项目提供可靠的金融、商业、公共服务等方面的保障，能够为招商引资提供良好的条件。做好招商引资规划，加大宣传推介力度，确保完成预期招商任务，将招商风险降到最低。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

济南市莱芜区凤城街道 2024 年度城镇老旧小区改造工程

项目单位为济南市莱芜区人民政府凤城街道办事处，本次拟申请专项债券 2,600.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家产业政策

本项目为老旧小区改造项目，不属于《产业结构调整指导目录（2024 年本）》中的鼓励类、限制类和淘汰类产业，属于允许建设的项目，符合国家产业政策。

（2）项目建设符合相关发展规划

《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》中提出：坚持尽力而为、量力而行，健全基本公共服务体系，加强普惠性、基础性、兜底性民生建设，完善共建共治共享的社会治理制度，制定促进共同富

裕行动纲要，自觉主动缩小地区、城乡和收入差距，让发展成果更多更公平惠及全体人民，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。推进以人为核心的新型城镇化。实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市和小城镇协调发展。强化历史文化保护、塑造城市风貌，加强城镇老旧小区改造和社区建设，增强城市防洪排涝能力，建设海绵城市、韧性城市。

《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造指导意见》（【2020】23号）中明确提出：2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户；到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

《国家发展改革委、住房城乡建设部关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》（发改投资〔2021〕1275号）中提出：第一进一步摸排城镇老旧小区改造配套设施短板和安全隐患。结合住房和城乡建设领域安全隐患排查整治工作，认真摸排2000年底前建成的需改造城镇老旧小区存在的配套设施短板，组织相关专业经营单位，联合排查燃气、电力、排水、供热等配套基础设施以及公共空间等可能存在的安全隐患；重

点针对养老、托育、停车、便民、充电桩等设施，摸排民生设施缺口情况。第二科学编制年度改造计划。将安全隐患多、配套设施严重缺失、群众改造意愿强烈的城镇老旧小区，优先纳入年度改造计划，做到符合改造对象范围的老旧小区应入尽入。编制老旧小区改造方案时，把存在安全隐患的燃气、电力、排水、供热等设施，养老、托育、停车、便民、充电桩等民生设施，作为重点内容优先改造。第三规范履行审批程序。依法合规办理审批、核准、备案以及建设许可等手续。市县人民政府组织有关部门联合审查城镇老旧小区改造方案的，各相关部门应加强统筹、责任共担，避免顾此失彼；涉及燃气、电力、排水、供热等安全隐患改造内容，应确保安全审查不漏项。

本项目属于老旧小区改造提升工程，是提高民生保障水平、完善城市基础设施的具体实践，也是“增强城市管理服务功能、建设和谐宜居城市”的有力践行。可见，本项目的建设实施契合国民经济和社会发展规划等政策文件导向。

2、项目实施的公益性

进入 21 世纪，国内城乡居民收入有了较大提高，城乡居民住房条件得到很大改善。但是，仍有一些城镇老旧小区，住房年久失修，供水供电管道破旧，排污设施落后，缺乏适老化设施和养老医疗设施，缺少幼儿园、居民活动场所等公共设施。城镇老旧小区改造是对仍然居住在水电气供应管道老旧、缺电

梯、公共服务缺位的老旧小区进行全面改造，变成水电气供应管道通畅、老人和残疾人适老适残改造到位、出行方便、公共服务设施完善、服务到位的新型社区，提高居民居住质量，属于改善民生范畴。老旧小区改造一定程度上可解决城市发展不平衡不充分问题，有利于改善居民的居住条件和生活品质，提高群众获得感、幸福感、安全感，有利于改善小区环境，实现城市可持续发展。

通过本项目的建设，将破损的路面及时修补，照明设施得到增设，让居民方便出行；拆除私搭乱建，腾出场地建设绿地、停车场和休闲健身活动中心等，通过对老旧小区进行综合整治，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。

随着城市建设步伐的加快，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，已经成为了城市建设和管理水平的重要窗口，相比之下一些老旧小区就显得黯然失色。而本项目的实施正是针对这一问题，力争使改造提升后的老旧小区达到整

洁干净、亮化美化的要求，使之能够较好地融入现代化城市格局，这不仅增强了城市的吸引力和辐射力，而且也为展示城市形象锦上添花。

3、项目实施的收益性

项目财务内部收益率、投资回收期等财务评价指标均优于行业基准值，项目盈亏平衡点也较低，经营安全性高，抗风险能力强。

4、项目投资合规性

根据项目可行性研究报告，该项目依据以下几个方面来进行投资估算；

国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；材料生产厂家的近期报价资料，并考虑运输费用和一定程度的上浮因素；项目建设单位提供的总体规划资料等。结合当地建材市场价格，参考建筑工程预算测定。项目投入成本合理，成本测算依据充分。

5、项目成熟度

该项目建设期计划为1年，工程计划于2024年1月份开工建设，预计2025年8月份工程全部竣工，项目设立期限明确。项目用地、环评等前期相关手续齐全。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资22,193.63万元，项目单位自有资金9,693.63

万元，占项目总投资的 43.68%，申请专项债券 12,500.00 万元，占项目总投资的 56.32%，资金来源渠道符合相关规定；根据项目可行性研究报告，资金筹措程序较科学规范，相关论证程序较完善。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入合理性

根据项目可行性研究报告与项目收支说明，项目建成后，本项目投资建设完成后，本项目收益由两部分组成，分别为物业服务费收入与充电桩服务费收入，可实现营业收入 50,404.30 万元。

（2）项目成本合理性

根据项目可行性研究报告及收支说明，该项目的成本构成主要包括：能源动力费、人员工资福利、修理费、其他经营费用。其中，修理费按固定资产折旧费用为基数进行取值；其他费用为参照相关行业经验数据进行计取。

（3）项目收益合理性

根据项目可行性研究报告及收支说明，该项目可实现净利润总额 44,056.78 万元，在相关行业收益测算的合理范围内。

8、资金需求合理性

依据项目可行性研究报告，本项目总投资金额为 22,193.63 万元，根据项目前期相关规划，从实际出发，拟申请

发债额度为 12,500.00 万元，已发行专项债券 2,500.00 万元，本期拟发行专项债券 2,600.00 万元，后续拟发行专项债券 7,400.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），占项目总投资的 56.32%，符合国家及山东省对于政府专项债申报的相关要求；《可行性研究报告》对债券资金需求，相关论证程序较完善。

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

根据《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》最低资本金比例大于 20% 的。项目资金来源为资本金和发行地方政府专项债券。其中，项目资本金 9,693.63 万元，资本金比例 43.68%；拟发行地方政府专项债券 12,500.00 万元；还本付息资金来源为物业服务收入和充电收入。

项目偿债计划明确，偿债资金来源有保障，因此偿债计划可行。

（2）偿债风险可控性

依据项目可行性研究报告，本项目的主要风险点为现金流不稳定导致的不能按时还本付息；为及时应对相关偿债风险的发生，聘用专业的财务团队对项目运营过程中的财务情况进行全面把控，降低成本，将收益最大化。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确性

该项目绩效目标设定明确，基本覆盖了预期的产出及效益情况，与济南规划目标、年度工作目标相一致；受益群体为周边居民及企业；绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理性

该项目绩效目标与项目预计解决的问题及现实需求相匹配；绩效指标分别从产出、效益和满意度三个方面进行细化、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 44,056.78 万元，融资本息合计 25,457.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.73，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。