

2024 年济南市市中区老旧小区改造项目实施方案

项目单位：济南市市中区住房和城乡建设局

财政部门：济南市市中区财政局

2025 年 4 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

2024 年济南市市中区老旧小区改造项目

（二）立项主体

项目立项单位为济南市市中区住房和城乡建设局，统一社会信用代码为 11370103004197197M，根据该《统一社会信用代码证书》，区住建局地址：济南市市中区建设路 30 号；机构性质：机关。

（三）项目规划审批

2024 年 1 月 12 日，济南市市中区发展和改革局出具《关于 2024 年济南市市中区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（市中发改字〔2024〕2 号），项目代码：2310-370103-04-01-528881。

（四）项目规模与主要内容

项目主要对辖区内白马山、大观园、兴隆等 14 个街道的 1749 栋老旧小区居民楼及小区内部设施进行提升改造，改造户数 64006 户，改造建筑面积约 4330000 平方米。其中，增设道路隔离栏杆（安装禁停隔离桩）、配建垃圾收集点、安装商业用房牌匾等建设内容，该项目还要实施排水防涝（雨污分流、疏通排水管道等），楼本体改造，加装电梯，外墙保温节能改造，增设配套市政公用设施，增设社区配套服务等内容。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 3 月至 2025 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 2、《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- 3、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 4、建设单位提供的其他资料。

(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 159,843.00 万元，其中，项目单位自有资金 103,943.00 万元，本项目已发行专项债券 25,900.00 万元，本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，后续拟发行专项债券 24,000.00 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	159,843.00	100.00%	
一、资本金	103,943.00	65.03%	

（一）自有资金	103,943.00	65.03%	
（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）	55,900.00	34.97%	
（一）已发行专项债券	25,900.00	16.20%	
（二）本期拟发行专项债券	6,000.00	3.75%	
（三）后续拟发行专项债券	24,000.00	15.01%	
（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
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	192,651.27	-	-	6,142.41
经营活动支出	B	16,332.30	-	-	476.44
支付的各项税费	C	-			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	176,318.96	-	-	5,665.97
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	158,343.15	55,707.25	102,635.90	
流动资金支出	F	-			
投资活动现金净流量	G=-E-F	-158,343.15	-55,707.25	-102,635.90	-
三、融资活动产生的现金	—				
资本金 (自有资金)	H	103,943.00	30,000.00	73,943.00	
专项债券	I	55,900.00	25,900.00	30,000.00	-
银行借款	J	-	-	-	-
偿还债券本金	K	55,900.00			
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-
支付债券利息	M	54,213.00	192.75	1,307.10	1,967.10
支付银行借款利息	N	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	49,730.00	55,707.25	102,635.90	-1,967.10
四、期初现金	P		-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	67,705.81	-	-	3,698.87
五、期末现金	R=P+Q	67,705.81	-	-	3,698.87

1. 编制人: 张俊

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	6,261.02	6,379.63	6,439.56	6,439.56	6,439.56	6,439.56
经营活动支出	B	477.63	478.81	479.41	479.41	479.41	479.41
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,783.39	5,900.82	5,960.15	5,960.15	5,960.15	5,960.15
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	1,967.10	1,967.10	1,967.10	1,967.10	1,967.10	1,967.10
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	-1,967.10	-1,967.10	-1,967.10	-1,967.10	-1,967.10	-1,967.10
四、期初现金	P	3,698.87	7,515.17	11,448.88	15,441.93	19,434.98	23,428.03
期内现金变动	Q=D+G+O	3,816.29	3,933.72	3,993.05	3,993.05	3,993.05	3,993.05
五、期末现金	R=P+Q	7,515.17	11,448.88	15,441.93	19,434.98	23,428.03	27,421.08

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	6,439.56	6,439.56	6,439.56	6,439.56	6,439.56	6,439.56
经营活动支出	B	479.41	479.41	479.41	577.18	577.18	577.18
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,960.15	5,960.15	5,960.15	5,862.39	5,862.39	5,862.39
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	-	-	6,000.00	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,967.10	1,967.10	1,847.10	1,727.10	1,727.10	1,727.10
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	-1,967.10	-1,967.10	-7,847.10	-1,727.10	-1,727.10	-1,727.10
四、期初现金	P	27,421.08	31,414.13	35,407.18	33,520.23	37,655.52	41,790.81
期内现金变动	Q=D+G+O	3,993.05	3,993.05	-1,886.95	4,135.29	4,135.29	4,135.29
五、期末现金	R=P+Q	31,414.13	35,407.18	33,520.23	37,655.52	41,790.81	45,926.09

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	6,439.56	6,439.56	6,439.56	6,439.56	6,439.56	6,439.56
经营活动支出	B	577.18	577.18	577.18	577.18	577.18	577.18
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,862.39	5,862.39	5,862.39	5,862.39	5,862.39	5,862.39
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	1,727.10	1,727.10	1,727.10	1,727.10	1,727.10	1,727.10
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	-1,727.10	-1,727.10	-1,727.10	-1,727.10	-1,727.10	-1,727.10
四、期初现金	P	45,926.09	50,061.38	54,196.67	58,331.95	62,467.24	66,602.53
期内现金变动	Q=D-G+O	4,135.29	4,135.29	4,135.29	4,135.29	4,135.29	4,135.29
五、期末现金	R=P+Q	50,061.38	54,196.67	58,331.95	62,467.24	66,602.53	70,737.81

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	6,439.56	6,439.56	6,439.56	6,439.56	6,439.56	6,439.56
经营活动支出	B	577.18	577.18	577.18	577.18	577.18	577.18
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,862.39	5,862.39	5,862.39	5,862.39	5,862.39	5,862.39
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	1,727.10	1,727.10	1,727.10	1,727.10	1,727.10	1,727.10
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=I+J+K+L+M+N	-1,727.10	-1,727.10	-1,727.10	-1,727.10	-1,727.10	-1,727.10
四、期初现金	P	70,737.81	74,873.10	79,008.39	83,143.67	87,278.96	91,414.24
期内现金变动	Q=D+G+O	4,135.29	4,135.29	4,135.29	4,135.29	4,135.29	4,135.29
五、期末现金	R=P+Q	74,873.10	79,008.39	83,143.67	87,278.96	91,414.24	95,549.53

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	6,439.56	6,439.56	6,439.56	6,439.56	6,439.56
经营活动支出	B	577.18	577.18	577.18	577.18	577.18
支付的各项税费	C					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,862.39	5,862.39	5,862.39	5,862.39	5,862.39
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	-	-	-	25,900.00	24,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,727.10	1,727.10	1,727.10	1,534.35	540.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	-1,727.10	-1,727.10	-1,727.10	-27,434.35	-24,540.00
四、期初现金	P	95,549.53	99,684.82	103,820.10	107,955.39	86,383.43
期内现金变动	Q=D+G+O	4,135.29	4,135.29	4,135.29	-21,571.96	-18,677.61
五、期末现金	R=P+Q	99,684.82	103,820.10	107,955.39	86,383.43	67,705.81

(四) 应付本息情况

本项目 2024 年 6 月已发行专项债券 15,000.00 万元，期限为 30 年，利率为 2.57%；2024 年 8 月已发行专项债券 10,900.00 万元，期限为 30 年，利率为 2.40%；本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%；后续拟发行专项债券 24,000.00 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	应付利息	还本付息合计
2024 年	-	25,900.00	-	25,900.00	192.75	192.75
2025 年	25,900.00	30,000.00	-	55,900.00	1,307.10	1,307.10
2026 年	55,900.00	-	-	55,900.00	1,967.10	1,967.10
2027 年	55,900.00	-	-	55,900.00	1,967.10	1,967.10
2028 年	55,900.00	-	-	55,900.00	1,967.10	1,967.10
2029 年	55,900.00	-	-	55,900.00	1,967.10	1,967.10
2030 年	55,900.00	-	-	55,900.00	1,967.10	1,967.10
2031 年	55,900.00	-	-	55,900.00	1,967.10	1,967.10
2032 年	55,900.00	-	-	55,900.00	1,967.10	1,967.10
2033 年	55,900.00	-	-	55,900.00	1,967.10	1,967.10
2034 年	55,900.00	-	-	55,900.00	1,967.10	1,967.10
2035 年	55,900.00	-	6,000.00	49,900.00	1,847.10	7,847.10
2036 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2037 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2038 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2039 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2040 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2041 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2042 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2043 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10

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
2044 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2045 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2046 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2047 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2048 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2049 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2050 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2051 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2052 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2053 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2054 年	49,900.00	-	25,900.00	24,000.00	1,534.35	27,434.35
2055 年	24,000.00	-	24,000.00	-	540.00	24,540.00
合计		55,900.00	55,900.00		54,213.00	110,113.00

（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 176,318.96 万元，融资本息合计 110,113.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.60。

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、项目的合法性、合理性及可行性

主要涉及问题为项目的建设实施是否符合现行政策、法律、法规及相关规划；是否经过严谨科学的可行性论证；是否具有详细、可行的建设实施方案；是否经过严格的报批和审查（批）程序。

2、建设期的环境影响

项目施工过程中在一定程度上会对其周围环境产生不良影响。主要涉及问题为项目施工是否影响周围群众的日常生产、生活，是否对周围生态环境造成破坏，是否对水环境、大气环境造成污染等。

（二）与项目收益相关的风险

1、数量达不到预期风险

从财务分析中可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，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、维护、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。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

2024 年济南市市中区老旧小区改造项目，项目单位为济南市市中区住房和城乡建设局，本期拟申请专项债券 6,000.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

随着济南市经济以及城市建设进程的不断加快，在不断深入推进城镇化的过程中，各式各样的建筑拔地而起，各种设施完善的新小区如雨后春笋随之伫立，伴随着城市文明的发展人们对居住的要求也不断提高。一般来说，既有老旧小区的改造是城市建设和管理的薄弱环节，这些小区多建成于 20 世纪 90 年代及 2000 年附近，通常存在环境建设标准低、基础配套设施不完善、缺乏物业管理等问题。实施老旧小区改造工程直接关乎百姓生活状况的改善，城市面貌的提升，是一项切切实实的民生工程 and 民心工程，意义重大。

2、项目实施的公益性

项目建设适应城市建设发展的需要，其建设对于盘活社会资源，推动区域经济社会持续健康发展，维护社会和谐稳定具有重要意义。

项目的实施可使济南市市中区老旧小区面貌焕然一新，极大地改善了当地群众的生活质量，优美的环境能够使人身心愉悦，增强归属感。由此带来的城市形象的提升对改善城市投资软环境具有十分积极的现实意义。

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

本项目预期收入来源于充电桩租赁收入、停车费收入、快递柜租赁收入、物业费收入和广告费收入等，项目专项债券本息优先从自身项目现金流入中偿还，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

2024年1月12日，济南市市中区发展和改革局出具《关于2024年济南市市中区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（市中发改字〔2024〕2号），项目代码：2310-370103-04-01-528881。

5、项目成熟度

本项目已形成了成熟的建设及改造方案，项目建设规模合理，建设项目与周围环境相协调，建设方案切实可行，投资规模合理，项目单位对此类项目拥有丰富的经验，综合考虑多方面的因素，本项目的建设实施是必要的，也是可行的。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 159,843.00 万元，其中，项目单位自有资金 103,943.00 万元，本项目已发行专项债券 25,900.00

万元，本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，后续拟发行专项债券 24,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺）。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目现金流入、成本和收益预测参考可研报告数据披露，具备合理性。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，该项目本期拟申请债券资金 6,000.00 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

项目建成后，每年可产生稳定的现金流，能够满足偿债资金充足性的要求。

本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或对市场预测出现偏差，或经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展或效益。

应对措施：保持与政府有关部门的沟通、协调，不断完善完成建设手续；施工过程中将严格执行不扰民施工措施；加强管理、统筹规划，保项目的顺利进行。

10、绩效目标合理性

《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。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 176,318.96 万元，融资本息合计 110,113.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.60，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。

