

2025 年济南市历城区城镇老旧小区改造 项目实施方案

项目单位：济南市历城区住房和城乡建设局

财政部门：济南市历城区财政局



2025 年 4 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

2025 年济南市历城区城镇老旧小区改造项目

（二）立项单位

项目立项单位：济南市历城区住房和城乡建设局。

主导全区住房、城乡建设与人防工作，制定并执行相关政策、规划。负责城乡建设投资预算编制与监督，参与重点工程项目审查，推进新型城镇化，指导农村住房安全与小城镇建设，促进美丽乡村与乡村振兴。监管建筑招投标、质量与安全，推动绿色建筑节能，强化燃气安全管理，统筹重点工程建设。指导建筑市场活动，实施住房保障计划，监管房屋租赁与物业管理，推进城市更新与人防管理。承担人才队伍建设，优化营商环境，处理人大代表建议与政协提案，强化党的建设与意识形态工作。致力于职能转变，深化“放管服”改革，提高政务服务效能，构建智慧监管体系，优化住房城乡建设领域信用环境。

（三）项目规划审批

2025 年 1 月 3 日，取得济南市历城区行政审批服务局关于 2025 年济南市历城区城镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复济历城行审建设〔2025〕1 号（项目代码：2412-370112-04-01-365191）。

（四）项目规模与主要内容

项目位于济南市历城区山大路街道、东风街道、王舍人街道、全福街道、华山街道、鲍山街道、唐冶街道等 7 个街道，对恒泰花园、维尔康宿舍、客车厂宿舍、山东管理学院宿舍、济钢新村西区、济钢新村北区等 47 个小区 145 栋楼及配套设施进行改造提升。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 4 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、中共中央《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（国发〔2013〕25 号）

2、国土部《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见(试行)》

3、《中共中央关于制定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的建议》

4、《济南市人民政府办公厅关于加强历史文化保护深入推进城市有机更新的通知》（济政办字[2020]50 号）

5、《城市发展新格局之“中优”——近期重点打造片区和项目行动方案》

6、济南市自然资源和规划局 济南市住房和城乡建设局
济南市财政局《关于加强历史风貌保护深入推进城市有机更

新的若干措施》（济自然规划法〔2020〕204号）

7、项目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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券及银行借款等方式。本项目估算总投资 15,551.00 万元，其中，项目单位自有资金 10,560.00 万元，本期拟发行专项债券 3,400.00 万元，后续拟发行专项债券 1,600.00 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	15,551.00	100.00%	
一、资本金	10,551.00	67.85%	
（一）自有资金	10,551.00	67.85%	
（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）	5,000.00	32.15%	
（一）已发行专项债券			

（二）本期拟发行专项债券	3,400.00	21.86%	
（三）后续拟发行专项债券	1,600.00	10.29%	
（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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	17,004.90	-	566.83	566.83	566.83	566.83	566.83
经营活动支出	B	2,203.47	-	73.45	73.45	73.45	73.45	73.45
支付的各项税费	C	-		-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	14,801.43		493.38	493.38	493.38	493.38	493.38
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	15,451.00	15,451.00	-	-	-		
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-15,451.00	-15,451.00	-	-	-		
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金（自有资金）	H	10,551.00	10,551.00	-	-	-		
专项债券	I	5,000.00	5,000.00	-	-	-		
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	6,000.00	100.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
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	4,551.00	15,451.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00
四、期初现金	P		-	-	293.38	586.76	880.14	1,173.52
期内现金变动	Q=D+G+O	3,901.43	-	293.38	293.38	293.38	293.38	293.38
五、期末现金	R=P+Q	3,901.43	-	293.38	586.76	880.14	1,173.52	1,466.91

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	566.83	566.83	566.83	566.83	566.83	566.83	566.83
经营活动支出	B	73.45	73.45	73.45	73.45	73.45	73.45	73.45
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	493.38	493.38	493.38	493.38	493.38	493.38	493.38
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	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
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	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00
四、期初现金	P	1,466.91	1,760.29	2,053.67	2,347.05	2,640.43	2,933.81	3,227.19
期内现金变动	Q=D+G+O	293.38	293.38	293.38	293.38	293.38	293.38	293.38
五、期末现金	R=P+Q	1,760.29	2,053.67	2,347.05	2,640.43	2,933.81	3,227.19	3,520.57

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	2038 年	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	566.83	566.83	566.83	566.83	566.83	566.83	566.83
经营活动支出	B	73.45	73.45	73.45	73.45	73.45	73.45	73.45
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	493.38	493.38	493.38	493.38	493.38	493.38	493.38
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	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
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	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00
四、期初现金	P	3,520.57	3,813.95	4,107.33	4,400.72	4,694.10	4,987.48	5,280.86
期内现金变动	Q=D+G+O	293.38	293.38	293.38	293.38	293.38	293.38	293.38
五、期末现金	R=P+Q	3,813.95	4,107.33	4,400.72	4,694.10	4,987.48	5,280.86	5,574.24

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	2045 年	2046 年	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	566.83	566.83	566.83	566.83	566.83	566.83	566.83
经营活动支出	B	73.45	73.45	73.45	73.45	73.45	73.45	73.45
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	493.38	493.38	493.38	493.38	493.38	493.38	493.38
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	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
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	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00
四、期初现金	P	5,574.24	5,867.62	6,161.00	6,454.38	6,747.76	7,041.14	7,334.53
期内现金变动	Q=D+G+O	293.38	293.38	293.38	293.38	293.38	293.38	293.38
五、期末现金	R=P+Q	5,867.62	6,161.00	6,454.38	6,747.76	7,041.14	7,334.53	7,627.91

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

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	566.83	566.83	566.83	566.83
经营活动支出	B	73.45	73.45	73.45	73.45
支付的各项税费	C	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	493.38	493.38	493.38	493.38
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	-	-	-	5,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-
支付债券利息	M	200.00	200.00	200.00	100.00
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	-200.00	-200.00	-200.00	-5,100.00
四、期初现金	P	7,627.91	7,921.29	8,214.67	8,508.05
期内现金变动	Q=D+G+O	293.38	293.38	293.38	-4,606.62
五、期末现金	R=P+Q	7,921.29	8,214.67	8,508.05	3,901.43

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目本次拟发行专项债券 3,400.00 万元，后续拟发行专项债券 1,600.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），假设年利率 4.00%，期限 30 年，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 专项债还本付息情况表（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 年		5,000.00		5,000.00	4%	100.00	100.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2032 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2033 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2034 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2035 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2036 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00

2037 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2038 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2039 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2040 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2041 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2042 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2043 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2044 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2045 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2046 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2047 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2048 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2049 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2050 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2051 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2052 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2053 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2054 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2055 年	5,000.00		5,000.00	-	4%	100.00	5,100.00
合计		5,000.00	5,000.00			6,000.00	11,000.00

（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 14,801.43 万元，融资本息合计 11,000.00 万元，项目净现金流覆盖融资

本息的覆盖倍数为 1.35。

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、项目政策规划和审批程序

项目在经过大量前期工作基础上，向政府相关部门呈报了项目相关请示，严格根据相关政策规定办理前期手续。如果项目前期宣传不到位影响群众知情权可能出现群众过于担心安全等问题，阻碍项目顺利进行。

2、建设期的环境影响

项目施工过程中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。

3、项目管理

项目在建设运营中可能出现管理不当问题。如果处理不

当，可能导致不满情绪的扩大和传播，将引发社会稳定风险。

（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、项目事前绩效评估

（一）项目概况

项目单位为济南市历城区城市更新投资开发有限公司，本次拟申请专项债券 3400 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

城市老旧小区改造，既是一项民生工程，同时也是一个非常有效的稳投资举措，同时还可以通过外部环境的改造和基础设施的改造、服务设施的健全，拉动居民改善自己家的室内设施，这是一个一举多得的工作。城市老旧小区改造上升为国家的重要工作，既保民生又稳投资同时拉内需，希望通过这项工作获得综合效益。

2、项目实施的公益性

该项目为老旧小区改造项目，主要对老旧房屋进行改造提升，有助于进一步优化城乡建设绿色发展空间布局，推进城乡基础设施一体化，加快转变城乡建设方式，增强城市

整体性、系统性、生长性，缓解“城市病”问题，城乡生态环境质量整体改善，促进经济社会发展全面绿色转型。

3、项目实施的收益性

本项目为老旧小区改造项目，项目本身不直接产生经济效益，项目建成后，能够提升老旧小区基础设施水平，改善居民居住条件，保障民生。

4、项目建设投资合规性

（1）符合国家及山东省国民经济和社会发展政策

本项目属于城市老旧小区改造工程，是提高民生保障水平、完善城市基础设施的具体实践，也是山东省重点提及的“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，项目的建设实施有利于提升老旧小区基础设施水平，改善居民居住条件，保障民生，契合各级政府国民经济和社会发展规划导向，符合相关规划要求。

（2）符合山东省规划政策

本项目的实施能够提升居民居住环境和生活质量，符合山东省深入推进城镇老旧小区改造的相关要求。

（3）符合济南市规划政策

本项目的实施能够补齐城市配套设施和人居环境短板，符合济南市深入推进城镇老旧小区改造的相关要求。

5、项目成熟度

项目的外部配套条件较为完善，建设方案合理，技术上

可行。

6、项目资金来源和到位可行性

项目拟发行专项债融资 5000 万元，项目建设单位自筹资金 10551 万元。资金充足且有保障。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

运营收入、成本的预测基于《可行性研究报告》及项目实施单位的现行情况，具有合理性。

8、债券资金需求合理性

项目拟发行专项债融资 5000 元，项目建设单位自筹资金 10551 万元，拟申请债券金额占总投资的 32.15%。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目为老旧小区改造项目，属于政府代建的公益性项目，项目本身不直接产生经济效益。根据非盈利性项目的特点，无须分析利息备付率、偿债备付率等指标。

10、绩效目标合理性

根据《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 14,801.43 万元，融资本息合计 11,000.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.35，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款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。

