

# 七里山街道郎茂山社区嵌入式服务设施“邻里中心” 项目实施方案

立项单位：济南市市中区房地产开发集团有限公司

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

七里山街道郎茂山社区嵌入式服务设施“邻里中心”项目

### （二）项目单位

立项单位为济南市市中区房地产开发集团有限公司。

统一社会信用代码：91370103163283594A

机构地址：山东省济南市市中区英西南路7号新金融产业大厦601。

### （三）项目规划审批

2024年12月18日出具《山东省建设项目备案证明》，项目代码2412-370103-04-01-953029。

### （四）项目规模与主要内容

该项目位于七里山街道办事处，七里山西路南段以东，郎茂山四区25号楼以西，郎茂山四区3号楼以南，二环南路以北。项目占地面积2779平方米，总建筑面积约为7500平方米，其中地上建筑面积约为5000平方米，地下建筑面积约为2500平方米。主要建设6层社区嵌入式综合服务设施1栋及相关附属配套设施。

### （五）项目建设期限

本项目建设期限为2025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、《产业结构调整指导目录（2024 年版）》；
- 2、《关于推进养老服务发展的意见》（国办发[2019]5 号）；
- 3、《关于促进 3 岁以下婴幼儿照护服务发展的指导意见》（国办发〔2019〕15 号）；
- 4、《关于促进养老托育服务健康发展的意见》（国办发〔2020〕52 号）；
- 5、《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》；
- 6、《“十四五”积极应对人口老龄化工程和托育建设实施方案》；
- 7、《城市社区嵌入式服务设施建设工程实施方案》；
- 8、《城市社区嵌入式服务设施建设导则（试行）》；
- 9、《国务院办公厅关于发展银发经济增进老年人福祉的意见》（国办发〔2024〕1 号）。

### （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 10,188.00 万元，其中，项目单位自有资金 2,188.00 万元，本期拟发行专项债券 4,000.00 万元，拟通过银行借款 4,000.00 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	10,188.00	100.00%	
一、资本金	2,188.00	21.48%	
（一）自有资金	2,188.00	21.48%	
（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）	8,000.00	78.52%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	4,000.00	39.26%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	4,000.00	39.26%	

### 三、项目预期收益、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	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	48,271.50	-	1,609.05	1,609.05	1,609.05	1,609.05
经营活动支出	B	6,159.30	-	205.31	205.31	205.31	205.31
支付的各项税费	C	7,739.77		105.18	152.18	152.18	152.18
经营活动现金净流量	D=A-B-C	34,372.43		1,298.56	1,251.56	1,251.56	1,251.56
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	10,000.00	10,000.00	-	-	-	-
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-10,000.00	-10,000.00	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金 (自有资金)	H	2,188.00	2,188.00	-	-	-	-
专项债券	I	4,000.00	4,000.00	-	-	-	-
银行借款	J	4,000.00	4,000.00	-	-	-	-
偿还债券本金	K	4,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	4,000.00	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	5,400.00	90.00	180.00	180.00	180.00	180.00
支付银行借款利息	N	5,880.00	98.00	196.00	196.00	196.00	196.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-9,092.00	10,000.00	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00
四、期初现金	P		-	-	922.56	1,798.12	2,673.68
期内现金变动	Q=D+G+O	15,280.43	-	922.56	875.56	875.56	875.56
五、期末现金	R=P+Q	15,280.43	-	922.56	1,798.12	2,673.68	3,549.24

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	1,609.05	1,609.05	1,609.05	1,609.05	1,609.05	1,609.05	1,609.05
经营活动支出	B	205.31	205.31	205.31	205.31	205.31	205.31	205.31
支付的各项税费	C	152.18	152.18	284.45	284.45	284.45	284.45	284.45
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,251.56	1,251.56	1,119.29	1,119.29	1,119.29	1,119.29	1,119.29
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	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
支付银行借款利息	N	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00
四、期初现金	P	3,549.24	4,424.80	5,300.36	6,043.65	6,786.95	7,530.24	8,273.54
期内现金变动	Q=D+G+O	875.56	875.56	743.29	743.29	743.29	743.29	743.29
五、期末现金	R=P+Q	4,424.80	5,300.36	6,043.65	6,786.95	7,530.24	8,273.54	9,016.83

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	1,609.05	1,609.05	1,609.05	1,609.05	1,609.05	1,609.05	1,609.05
经营活动支出	B	205.31	205.31	205.31	205.31	205.31	205.31	205.31
支付的各项税费	C	284.45	284.45	284.45	284.45	284.45	284.45	284.45
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,119.29	1,119.29	1,119.29	1,119.29	1,119.29	1,119.29	1,119.29
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	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
支付银行借款利息	N	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00
四、期初现金	P	9,016.83	9,760.13	10,503.42	11,246.72	11,990.01	12,733.30	13,476.60
期内现金变动	Q=D+G+O	743.29	743.29	743.29	743.29	743.29	743.29	743.29
五、期末现金	R=P+Q	9,760.13	10,503.42	11,246.72	11,990.01	12,733.30	13,476.60	14,219.89

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	1,609.05	1,609.05	1,609.05	1,609.05	1,609.05	1,609.05	1,609.05
经营活动支出	B	205.31	205.31	205.31	205.31	205.31	205.31	205.31
支付的各项税费	C	284.45	284.45	284.45	284.45	284.45	284.45	284.45
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,119.29	1,119.29	1,119.29	1,119.29	1,119.29	1,119.29	1,119.29
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	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
支付银行借款利息	N	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00
四、期初现金	P	14,219.89	14,963.19	15,706.48	16,449.78	17,193.07	17,936.37	18,679.66
期内现金变动	Q=D+G+O	743.29	743.29	743.29	743.29	743.29	743.29	743.29
五、期末现金	R=P+Q	14,963.19	15,706.48	16,449.78	17,193.07	17,936.37	18,679.66	19,422.95



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	1,609.05	1,609.05	1,609.05	1,609.05	1,609.05
经营活动支出	B	205.31	205.31	205.31	205.31	205.31
支付的各项税费	C	284.45	284.45	284.45	284.45	331.45
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,119.29	1,119.29	1,119.29	1,119.29	1,072.29
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	-	-	-	-	4,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	4,000.00
支付债券利息	M	180.00	180.00	180.00	180.00	90.00
支付银行借款利息	N	196.00	196.00	196.00	196.00	98.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-8,188.00
四、期初现金	P	19,422.95	20,166.25	20,909.54	21,652.84	22,396.13
期内现金变动	Q=D+G+O	743.29	743.29	743.29	743.29	-7,115.71
五、期末现金	R=P+Q	20,166.25	20,909.54	21,652.84	22,396.13	15,280.43

## (二) 应付本息情况

### 1、专项债券

本项目本次拟发行专项债券 4,000.00 万元，假设年利率 4.50%，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 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
2025 年	-	4,000.00	-	4,000.00	90.00	90.00
2026 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2027 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2028 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2029 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2030 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2031 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2032 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2033 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2034 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2035 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2036 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2037 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2038 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2039 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2040 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2041 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2042 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2043 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2044 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2045 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2046 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2047 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2048 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2049 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2050 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2051 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00

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
2052 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2053 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2054 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2055 年	4,000.00	-	4,000.00	-	90.00	4,090.00
合计		4,000.00	4,000.00		5,400.00	9,400.00

## 2、银行借款

本项目拟银行借款 4,000.00 万元，利率 4.90%。银行借款还本付息情况如下。

表 4 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存续期	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	-	4,000.00		4,000.00	4.90%	98.00	98.00
2026 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2027 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2028 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2029 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2030 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2031 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2032 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2033 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2034 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2035 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2036 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2037 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2038 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2039 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2040 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2041 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2042 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2043 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2044 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2045 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2046 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2047 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2048 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00

借款存续期	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
2049 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2050 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2051 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2052 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2053 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2054 年	4,000.00			4,000.00	4.90%	196.00	196.00
2055 年	4,000.00		4,000.00	-	4.90%	98.00	4,098.00
合计		4,000.00	4,000.00			5,880.00	9,880.00

### （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 34,372.43 万元，融资本息合计 19,280.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.78。

## 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、事前项目绩效评估报告

## （一）项目概况

七里山街道郎茂山社区嵌入式服务设施“邻里中心”项目单位为济南市市中区房地产开发集团有限公司，本次拟专项债券 4,000.00 万元用于项目建设。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

推动养老事业和养老产业协同发展，健全基本养老服务体系，大力发展普惠型养老服务，支持家庭承担养老功能，构建居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系。完善社区居家养老服务网络，推进公共设施适老化改造，推动专业机构服务向社区延伸，整合利用存量资源发展社区嵌入式养老。强化对失能、部分失能特困老年人的兜底保障，积极发展农村互助幸福院等互助性养老。深化公办养老机构改革，提升服务能力和水平，完善公建民营管理机制，支持培训疗养资源转型发展养老，加强对护理型民办养老机构的政策扶持，开展普惠养老城企联动专项行动。加强老年健康

服务，深入推进医养康养结合。

## 2、项目实施的公益性

养老服务体系。一是建设连锁化、标准化的居家社区养老服务网络，提供失能照护、老年食堂以及助浴助洁助医助行等服务。二是公办机构能力提升。新建或改扩建公办养老服务机构，提升公办养老服务机构护理能力，强化对失能失智特困老年人的兜底保障。支持医疗资源富余地区的病床使用率较低的公立医疗卫生机构通过新建或改扩建医养结合服务设施，提供医养结合服务。三是扩大普惠性养老服务供给，支持示范项目建设，支持培训疗养机构改革转型发展养老。

## 3、项目实施的收益性

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 34,372.43 万元，融资本息合计 19,280.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.78，具有收益性。

## 4、项目建设投资合规性

2024 年 12 月 18 日完成《山东省建设项目备案证明》，项目代码 2412-370103-04-01-953029。

## 5、项目成熟度

该项目目前已形成成熟规划设计，项目建设规模合理，平面布局能满足济南发展需要，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，综合考虑多方面的因素，



本项目的建设实施较为成熟。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

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 10,188.00 万元，其中，项目单位自有资金 2,188.00 万元，本期拟发行专项债券 4,000.00 万元，拟通过银行借款 4,000.00 万元。

#### 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。本项目的收入、成本、收益预测充分考虑了项目所在地的市场情况、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，本期拟发行专项债券资金 4,000.00 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

##### （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。

##### 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，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。

## （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 34,372.43 万元，融资本息合计 19,280.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.78，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券方式完成资金筹措，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。