

# 2023 年鄆城县老旧小区改造项目 实施方案

项目单位：鄆城县房产服务中心

主管部门：鄆城县房产服务中心

财政部门：鄆城县财政局

2025 年 9 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

2023 年鄆城县老旧小区改造项目

### （二）立项单位

本项目立项单位鄆城县房产服务中心，统一社会信用代码：12371726004496701Y；住所地：鄆五路北段；法定代表人：孙明友；经营范围：住房制度改革、房地产登记、交易管理、危房鉴定、拆迁管理等。

### （三）项目规划审批

2022 年 10 月 10 日，鄆城县发展和改革委员会核发《关于 2023 年鄆城县老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》，载明同意鄆城县房产服务中心建设 2023 年鄆城县老旧小区改造项目。

2025 年 1 月 16 日，鄆城县自然资源和规划局核发《关于 2023 年鄆城县老旧小区改造项目无需办理土地使用手续的说明》，载明本项目属于不涉及新增用地，无需办理土地使用手续。

2022 年 10 月 10 日，鄆城县自然资源和规划局核发《关于 2023 年鄆城县老旧小区改造项目的用地预审与选址审查意见》，载明本项目符合鄆城县土地利用总体规划和城市总体规划，原则同意选址。

2025 年 1 月 18 日，菏泽市生态环境局鄆城县分局核发《关于 2023 年鄆城县老旧小区改造项目环评手续办理情况的说明》，载明本项目属于老旧小区改造，不需开展环境影响评价。

2024 年 12 月 30 日，鄆城县行政审批服务局核发《关于 2023 年鄆城县老旧小区改造项目无需办理施工许可证的说明》，载明本项目无新增建设工程，无需办理建筑工程施工许可证。

#### （四）项目规模与主要建设内容

该项目位于菏泽市鄆城县中心城区内，主要涉及鄆城县棉麻公司家属楼，中国银行家属楼，实验中学家属楼等 12 个住宅小区升级改造，不涉及新增用地。项目建设性质为改建，主要建设内容包括对鄆城县棉麻公司家属楼等 12 个住宅小区进行改造，涉及户数 746 户，面积 76298 平方米，铺设沥青道路、排水管网、污水管网、供热管道、绿化、供电管线、机动车位、粉刷外墙、建设机动车充电桩、光纤入户、非机动车棚智能门禁、人脸识别、加装电梯等。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 7 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. 国家发展计划委员会办公厅关于出版《投资项目可行



性研究指南（试用版）》的通知（计办投资（2002）15号）；

2. 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）；

3. 《建设项目投资估算编审规程》（CECAIGC1-2015）；

4. 《山东省建筑工程概算定额》；

5. 《山东省安装工程概算定额》；

6. 《山东省市政工程概算定额》及配套计价文件；

7. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。

（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 11,609.20 万元，其中，项目单位自有资金 6,409.20 万元，2025 年 4 月已发行债券 1,000.00 万元，本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，后续拟发行专项债券 3,200.00 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	11,609.20		
一、资本金	6,409.20	55.21%	

（一）自有资金	6,409.20		
（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）	5,200.00	44.79%	
（一）已发行专项债券	1,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	3,200.00		
（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	2023 年	2024 年	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	27,217.88		—	—	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64
经营活动支出	B	9,654.38		—	—	230.22	230.22	230.22	247.88	247.88
支付的各项税费	C	2,281.25		—	—	50.23	52.73	52.73	52.73	52.73
经营活动现金净流量	D=A-B-C	15,282.25		—	—	642.19	639.69	639.69	622.03	622.03
二、投资活动产生的现金	—	—								
建设成本支出	E	11,600.00	1,466.00	4,814.00	5,320.00	—	—	—	—	—
流动资金支出	F	9.20	—	—	9.20					
投资活动现金净流量	G=E-F	-11,609.20	-1,466.00	-4,814.00	-5,329.20	—	—	—	—	—
三、融资活动产生的现金	—	—								
资本金（自有资金）	H	6,409.20	1,466.00	4,814.00	129.20	—	—	—	—	—
专项债券	I	5,200.00	—	—	5,200.00	—	—	—	—	—
银行借款	J	—	—	—	—	—	—	—	—	—
偿还债券本金	K	5,200.00	—	—	—	—	—	—	—	—
偿还银行借款本金	L	—	—	—	—	—	—	—	—	—
支付债券利息	M	4,414.80				186.40	186.40	186.40	186.40	186.40
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	1,994.40	1,466.00	4,814.00	5,329.20	-186.40	-186.40	-186.40	-186.40	-186.40

四、期初现金	P				-	-	455.79	909.08	1,362.37	1,798.00
期内现金变动	Q=D+G+O	5,667.45	-	-	-	455.79	453.29	453.29	435.63	435.63
五、期末现金	R=P+Q	5,667.45	-	-	-	455.79	909.08	1,362.37	1,798.00	2,233.63
(续上表)										
项目/年度	公式	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一、经营活动产生的现金	—	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动收入	A	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64
经营活动支出	B	247.88	266.96	266.96	266.96	287.56	287.56	287.56	309.82	309.82
支付的各项税费	C	52.73	52.73	52.73	52.73	52.73	52.73	52.73	52.73	52.73
经营活动现金净流量	D=A-B-C	622.03	602.95	602.95	602.95	582.35	582.35	582.35	560.09	560.09
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	186.40	186.40	186.40	186.40	177.20	128.00	128.00	128.00	128.00
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	-186.40	-186.40	-186.40	-186.40	-2,177.20	-128.00	-128.00	-128.00	-128.00
四、期初现金	P	2,233.63	2,669.26	3,085.81	3,502.36	3,918.91	2,324.06	2,778.41	3,232.76	3,664.85
期内现金变动	Q=D+G+O	435.63	416.55	416.55	416.55	-1,594.85	454.35	454.35	432.09	432.09

五、期末现金	R=P+Q	2,669.26	3,085.81	3,502.36	3,918.91	2,324.06	2,778.41	3,232.76	3,664.85	4,096.94
(续上表)										
项目/年度	公式	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
经营活动收入	A	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64
经营活动支出	B	309.82	333.85	333.85	333.85	359.80	359.80	359.80	387.83	387.83
支付的各项税费	C	52.73	52.73	55.81	52.73	52.73	52.73	103.83	141.25	141.25
经营活动现金净流量	D=A-B-C	560.09	536.06	532.98	536.06	510.11	510.11	459.01	393.56	393.56
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	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00
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	-128.00	-128.00	-128.00	-128.00	-128.00	-128.00	-128.00	-128.00	-128.00
四、期初现金	P	4,096.94	4,529.03	4,937.09	5,342.07	5,750.13	6,132.24	6,514.35	6,845.36	7,110.92
期内现金变动	Q=D+G+O	432.09	408.06	404.98	408.06	382.11	382.11	331.01	265.56	265.56
五、期末现金	R=P+Q	4,529.03	4,937.09	5,342.07	5,750.13	6,132.24	6,514.35	6,845.36	7,110.92	7,376.48
(续上表)										



项目/年度	公式	2049 年	2050 年	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	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	461.32	—	—
经营活动支出	B	387.83	418.11	418.11	418.11	450.80	450.80	226.69	—	—
支付的各项税费	C	141.25	133.68	133.68	133.68	125.51	125.51	46.43	—	—
经营活动现金净流量	D=A-B-C	393.56	370.85	370.85	370.85	346.33	346.33	188.20	—	—
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	—	—	—	—	—	—	3,200.00	—	—
偿还银行借款本金	L	—	—	—	—	—	—	—	—	—
支付债券利息	M	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	—	—
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	-128.00	-128.00	-128.00	-128.00	-128.00	-128.00	-3,328.00	—	—
四、期初现金	P	7,376.48	7,642.04	7,884.89	8,127.74	8,370.59	8,588.92	8,807.25		
期内现金变动	Q=D+G+O	265.56	242.85	242.85	242.85	218.33	218.33	-3,139.80		—
五、期末现金	R=P+Q	7,642.04	7,884.89	8,127.74	8,370.59	8,588.92	8,807.25	5,667.45		

## （二）应付本息情况

本项目计划发行专项债券 5,200.00 万元，2025 年 4 月已发行债券 1,000.00 万元，利率 1.84%，期限为 10 年；本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4%；后续拟发行专项债券 3,200.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4%，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	期初本金金额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息合计	应付本息合计
2025	-	5,200.00	-	5,200.00	4.00%	9.20	9.20
2026	5,200.00	-	-	5,200.00	4.00%	186.40	186.40
2027	5,200.00	-	-	5,200.00	4.00%	186.40	186.40
2028	5,200.00	-	-	5,200.00	4.00%	186.40	186.40
2029	5,200.00	-	-	5,200.00	4.00%	186.40	186.40
2030	5,200.00	-	-	5,200.00	4.00%	186.40	186.40
2031	5,200.00	-	-	5,200.00	4.00%	186.40	186.40
2032	5,200.00	-	-	5,200.00	4.00%	186.40	186.40
2033	5,200.00	-	-	5,200.00	4.00%	186.40	186.40
2034	5,200.00	-	-	5,200.00	4.00%	186.40	186.40
2035	5,200.00	-	2,000.00	3,200.00	4.00%	177.20	2,177.20
2036	3,200.00	-	-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2037	3,200.00	-	-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2038	3,200.00	-	-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2039	3,200.00	-	-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2040	3,200.00	-	-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2041	3,200.00	-	-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2042	3,200.00	-	-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2043	3,200.00	-	-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2043	3,200.00	-	-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2045	3,200.00	-	-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2044	3,200.00	-	-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2047	3,200.00	-	-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00

2045	3,200.00	-	-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2049	3,200.00	-	-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2046	3,200.00	-	-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2051	3,200.00	-	-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2047	3,200.00	-	-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2053	3,200.00	-	-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2054	3,200.00	-	-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2055	3,200.00		3,200.00	-	4.50%	128.00	3,328.00
合计		5,200.00	5,200.00	-		4,424.00	9,624.00

### （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 15,282.25 万元，融资本息合计 11,824.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.29。

## 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.项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的组织管理水平等也会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

### 2.风险控制措施

（1）深化各阶段设计方案，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；



(2) 选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度，通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款）切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

## （二）与项目收益相关的风险

### 1.利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的实际投资收益产生相应不确定性。

### 2.运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

### 3.偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自于建设项目运营收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但运营收益的实现易受项目实施进度等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专

项债券偿付带来一定风险。

## 六、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

2023 年鄆城县老旧小区改造项目，项目实施单位为鄆城县房产服务中心，本次拟申请专项债券 0.1 亿元用于项目建设。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

##### （1）老旧小区改造是全面实现小康社会的要求。

随着社会的不断进步，大多数的老旧小区已经落后于时代潮流。近年来，我国城市进程加快，导致老旧小区没有配套设施，同事存在着严重的违章搭建等问题，这直接影响到居民的生活质量与美好城市的建设。我国各大城市城市建设的重要环节就是老旧小区改造，老区改造工作关系城市内部广大人民群众的基本住房利益，能够从源头上解决老城区居民的生活难题，改善老城区群众的生活状况，使我国实现全面小康社会的要求。

##### （2）老旧小区改造是城市建设投资的重要渠道。

据国家统计局统计，我国近十年来完成棚改区 1500 套，总建筑面积达到七亿平方米，老旧小区的住宅面积约为八亿平方米，2015 年开始我国棚改区改造有效地削减了房地产效益下降对 GDP 增长的负影响，拉动了 GDP14 增长。相对于棚户



区改造来讲，老旧小区改造对于城市经济推动的作用会更加明显，每年会拉动 GDP 增长 2.5 个百分点，老旧小区改造，不但能消化一部分建筑市场的投资需求，而且不会影响到房价的稳定。因此老旧小区改造是城市建设投资的重要渠道。

### （3）项目是促进经济社会协调发展的有效途径。

老旧小区是城市发展矛盾的集中体现，也是影响城市幸福感的最根本因素。古人讲“宅者人之本”、“人因宅而立”。对于广大老百姓来说，安居才能乐业。居者有其屋，是群众最基本的幸福追求。把群众的所求、所需、所盼始终装在心里，一切以群众的期盼为出发点和落脚点，才能把城市建设好、改造好，群众才会感到幸福。大量存在的老旧小区，是影响群众幸福感的最迫切问题。老旧小区中的群众，在计划经济时期，为支援地方经济建设和企业发展做出了巨大贡献。老旧小区的基础设施条件差给群众带来了强烈的心理反差。老旧小区削弱了广大群众对城市的认同感。通过改造，让市民不仅居住条件发生了质的飞跃，而且家庭财产有了大幅增加。对市民来说，这就是最大的幸福。抓好老旧小区改造，是科学发展的回归，是尊严的回归，是民生的回归。

（4）老旧小区改造是完善城市功能、加快推进城镇化进程的客观要求老旧小区安全隐患突出，影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。实施老旧小区改造，完善配

套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，增强城市承载能力，提升城市品位；有利于优化土地资源配置和集约利用土地，加快推进城镇化进程；可以改变城市基础设施条件，完善城市功能，改善地区原先落后的环境面貌，提升文明和谐社区的创建水平。

（5）老旧小区改造是促进经济社会协调发展、维护本区社会和谐稳定的有效途径。实施老旧小区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，减少不稳定因素，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。通过老旧小区改造，能够使多数普通群众告别老旧小区，可以起到稳定民心的积极作用。

## 2、项目实施的公益性

（1）项目的建设有利于提高群众的生活水平和生活质量

项目建成后主要面向小区原有的居民，解决他们的住房后顾之忧之忧。另外，该项目的规划、设计严格按照人居环境的标准建设，建成后对城镇居民的生活水平和质量有明显的积极意义。

（2）项目的建设有利于满足广大居民群众日益增长的住房消费需求

我国的房地产业经过几年的滚动发展，已经呈现出良好的



发展态势，具备了成为经济支柱产业的必要条件。我国国民经济连续多年稳步增长，人们的生活水平和消费水平已今非昔比，在解决了温饱问题之后，人们的消费观念已经发生了巨大变化，由满足基本的生活需要转向追求生活质量和品味。对于住房，已不再停留在拥有基本居住空间这个原始的基础上，客观上抱有改善住房质量的强烈愿望，更加注重住宅的质量和周边环境的改善，“健康住宅”、“绿色住宅”、“生态住宅”等新观念为大多数人所崇尚。该项目建成后，将为当地居民住房提供高品质的住宅及公建，具有良好的经济效益和显著的社会效益。

### （3）项目的建设有利于节约和合理利用国家资源

项目规划、设计、布局、建设将严格执行有关项目标准，按照土地利用总体规划合理利用土地，达到节约用地的目的。规划布置片区基础设施过程中采用标准化、集约化、系列化的部件、配件，可有效节约建筑材料。项目采用集中采购、应用新型材料、节能措施、节水设施，有利于运营过程中的节能、节水。

### （4）项目的建设可解决部分人员就业、带动相关产业发展

该项目建设将带动关联性高的产业发展，如建材业、建筑业等。居住区为服务业的发展提供了较大的平台，可直接为社

会提供大量的就业机会，解决部分人员的就业，促进服务业的发展。

### （5）项目的建设有利于经济效益的回报

该项目的建设是一项体现党和政府关心人民群众疾苦、全心全意为人民服务的凝聚力工程，是改善人民群众生活环境质量，加快城市建设步伐，建设文明城市的需要，对于促进经济的发展和保持社会稳定具有重大的意义。

### 3、项目实施的收益性

本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、项目建设投资合规性

2022 年 10 月 10 日，鄆城县发展和改革委员会核发《关于 2023 年鄆城县老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》，载明同意鄆城县房产服务中心建设 2023 年鄆城县老旧小区改造项目。

### 5、项目成熟度

2022 年 10 月 10 日，鄆城县发展和改革委员会核发《关于 2023 年鄆城县老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》，载明同意鄆城县房产服务中心建设 2023 年鄆城县老旧小区改造项目。

2025 年 1 月 16 日，鄆城县自然资源和规划局核发《关于



2023 年鄆城县老旧小区改造项目无需办理土地使用手续的说明》，载明本项目属于不涉及新增用地，无需办理土地使用手续。

2022 年 10 月 10 日，鄆城县自然资源和规划局核发《关于 2023 年鄆城县老旧小区改造项目的用地预审与选址审查意见》，载明本项目符合鄆城县土地利用总体规划和城市总体规划，原则同意选址。

2025 年 1 月 18 日，菏泽市生态环境局鄆城县分局核发《关于 2023 年鄆城县老旧小区改造项目环评手续办理情况的说明》，载明本项目属于老旧小区改造，不需开展环境影响评价。

2024 年 12 月 30 日，鄆城县行政审批服务局核发《关于 2023 年鄆城县老旧小区改造项目无需办理施工许可证的说明》，载明本项目无新增建设工程，无需办理建筑工程施工许可证。

## 6、项目资金来源和到位可行性

项目资金主要来源为项目资本金和发行专项债券。项目总投资 11,609.20 万元，其中资本金 6,409.20 万元，专项债融资 5,200.00 万元。

## 7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目数据的预测参考可研报告数据，现金流入及成本预测具有合理性。

#### 8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，本次拟发行债券资金1,000.00万元，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。

#### 10、绩效目标合理性

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），本项目设置立项、资金投入、按时完工、债券还本付息等多个指标。项目具有一定收益来源，能够覆盖融资本息，绩效目标合理。

### （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为15,282.25万元，融资本息合计11,824.00万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.29，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。