

# 济宁市任城区 2025 年老旧小区改造项目

## 项目实施方案

项目单位：济宁市创展置业有限公司

财政部门：济宁市任城区财政局



2025 年 12 月

## **一、项目基本情况**

### **(一) 项目名称**

任城区 2025 年老旧小区改造项目（以下简称“本项目”）

### **(二) 立项单位**

济宁市创展置业有限公司成立于 2019-06-20，法定代表人为刘波，注册资本为 100000 万元，统一社会信用代码为 91370811MA3Q1UK35Q，企业注册地址位于山东省济宁市任城区阜桥街道太白中路 4 号原任城区政府办公楼三楼，所属行业为房地产业，经营范围包含：房地产开发经营；物业管理服务；房地产中介服务；住宿服务；园林绿化工程的施工及养护管理；建筑装饰装修工程、房屋建筑工程、水利水电工程、城市照明及道路照明工程、市政公用工程施工；环境工程设计及施工；代居民收水、电费；电梯安装、运营、维修、保养服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### **(三) 项目规划审批**

2025 年 2 月 14 日完成《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2502-370811-04-01-987330）。

2025 年 3 月 18 日，济宁市任城区自然资源局出具《关于任城区 2025 年老旧小区改造项目用地情况说明》。

### **(四) 项目规模与主要建设内容**

本项目拟对建设电业局宿舍、渔山南片区老旧小区进行改造，项目涉及居民户数 1249 户、整栋楼 33 栋、建筑面积 107749

平方米，主要改造内容包括加装电梯 87 部，更新改造热力管线 6800 米、燃气管线 6000 米、给排水管线 7000 米、电力管线 7500 米，绿化提升 6000 平方米，更新道路 500 米，沿街立面改造 2500 平方米，住宅楼修缮 107749 平方米，提升改造社区公共服务用房 9800 平方米，更新照明设施 110 套，提升改造健身广场 800 平方米，更新室外健身设施 70 套，非机动车停车棚 700 平方米，非机动车充电设施 60 套，机动车停车位 350 个，电动汽车充电桩 30 套，智能报箱 33 套，快递柜 15 个，更新环卫设施 33 套，更新改造门禁等安防设施 100 套，更新改造消防设施 33 套，铺设光伏设施 9000 平方米。

#### **（五）项目建设计划及现状**

本项目建设期为 2025 年 7 月至 2026 年 12 月。目前已完成整体工程进度的 15%。

## **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 年本）》；
- （2）《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》；
- （3）《山东省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》；
- （4）《济宁市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》；
- （5）《济宁市任城区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）国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）；

（7）《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》；

（8）《山东省城市更新行动实施方案》；

（9）《济宁市城市更新行动实施方案》；

（10）项目承担单位提供的基础数据。

## （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 4,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 2,800.00 万元，本期拟发行专项债券 1,200.00 万元。

表 1：项目资金来源情况

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	4,000.00	100.00%	
一、资本金	2,800.00	70.00%	
（一）自有资金	2,800.00	70.00%	
（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）	1,200.00	30.00%	

资金结构	金额（万元）	占比	备注
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	1,200.00	30.00%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

### 3. 项目总投资、资本金到位情况

本项目估算总投资 4,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 2,800.00 万元已按各年度建设计划落实到位。

## 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	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	16,256.14			411.09	505.55	505.55	505.55	505.55
经营活动支出	B	8,969.17			247.83	297.31	297.31	297.31	297.31
支付的各项税费	C	1,012.17			25.60	31.48	31.48	31.48	31.48
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6,274.81			137.66	176.76	176.76	176.76	176.76
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	4,000.00	800.00	3,200.00					
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F	-4,000.00	-800.00	-3,200.00					
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	2,800.00	800.00	2,000.00					
专项债券	I	1,200.00		1,200.00					
银行借款	J								
偿还债券本金	K	1,200.00							
偿还银行借款本息	L								
支付债券利息	M	1,593.00			54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
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	1,207.00	800.00	3,200.00	-54.00	-54.00	-54.00	-54.00	-54.00
四、期初现金	P					83.66	206.42	329.18	451.94
期内现金变动	Q=D+G+O	3,481.81			83.66	122.76	122.76	122.76	122.76
五、期末现金	R=P+Q	3,481.81			83.66	206.42	329.18	451.94	574.70

注: 运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付, 包含在“二、投资活动产生的现金—建设成本支出”中。



(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一、经营活动产生的现金	—									
7 经营活动收入	A	520.72	520.72	520.72	520.72	520.72	536.34	536.34	536.34	536.34
经营活动支出	B	298.58	298.58	298.58	298.58	298.58	299.89	299.89	299.89	299.89
支付的各项税费	C	32.42	32.42	32.42	32.42	32.42	33.40	33.40	33.40	33.40
经营活动现金净流量	D=A-B-C	189.72	189.72	189.72	189.72	189.72	203.05	203.05	203.05	203.05
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	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	-54.00	-54.00	-54.00	-54.00	-54.00	-54.00	-54.00	-54.00	-54.00
四、期初现金	P	574.70	710.42	846.14	981.86	1,117.59	1,253.31	1,402.36	1,551.42	1,700.47
期内现金变动	Q=D+G+O	135.72	135.72	135.72	135.72	135.72	149.05	149.05	149.05	149.05
五、期末现金	R=P+Q	710.42	846.14	981.86	1,117.59	1,253.31	1,402.36	1,551.42	1,700.47	1,849.53

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	536.34	552.43	552.43	552.43	552.43	552.43	569.01	569.01	569.01
经营活动支出	B	299.89	301.24	301.24	301.24	301.24	301.24	302.64	302.64	302.64
支付的各项税费	C	33.40	34.40	34.40	34.40	34.40	34.40	35.43	35.43	35.43
经营活动现金净流量	D=A-B-C	203.05	216.79	216.79	216.79	216.79	216.79	230.94	230.94	230.94
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	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+I+K-L-M+N	-54.00	-54.00	-54.00	-54.00	-54.00	-54.00	-54.00	-54.00	-54.00
四、期初现金	P	1,849.53	1,998.58	2,161.37	2,324.17	2,486.96	2,649.75	2,812.55	2,989.48	3,166.42
期内现金变动	Q=D+G+O	149.05	162.79	162.79	162.79	162.79	162.79	176.94	176.94	176.94
五、期末现金	R=P+Q	1,998.58	2,161.37	2,324.17	2,486.96	2,649.75	2,812.55	2,989.48	3,166.42	3,343.36



(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	569.01	569.01	586.07	586.07	586.07	586.07	586.07
经营活动支出	B	302.64	302.64	304.07	304.07	304.07	304.07	304.07
支付的各项税费	C	35.43	35.43	36.49	36.49	36.49	36.49	36.49
经营活动现金净流量	D=A-B-C	230.94	230.94	245.51	245.51	245.51	245.51	245.51
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							1,200.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	27.00
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	-54.00	-54.00	-54.00	-54.00	-54.00	-54.00	-1,227.00
四、期初现金	P	3,343.36	3,520.30	3,697.24	3,888.75	4,080.27	4,271.78	4,463.29
期内现金变动	Q=D+G+O	176.94	176.94	191.51	191.51	191.51	191.51	-981.49
五、期末现金	R=P+Q	3,520.30	3,697.24	3,888.75	4,080.27	4,271.78	4,463.29	3,481.81

## （二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券共 1,200.00 万元，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
2026 年		1,200.00		1,200.00	27.00	27.00
2027 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2028 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2029 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2030 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2031 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2032 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2033 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2034 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2035 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2036 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2037 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2038 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2039 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2040 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2041 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2042 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2043 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2044 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2045 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2046 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2047 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2048 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2049 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2050 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2051 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2052 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2053 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2054 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
2055 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00



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
2056 年	1,200.00		1,200.00		27.00	1,227.00
合计		1,200.00	1,200.00		1,620.00	2,820.00

### （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 6,274.81 万元，融资本息合计为 2,820.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.23。

## 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. 市场风险

本项目需对市场加强监测和对不确定因素进行分析论证，针对市场风险的特点，制定相关风险规避措施，进一步提高项目市场抗风险能力。

#### 2. 工程风险

项目建设需对工程地质条件、水文条件和工程设计方案进行详细勘测和分析论证，需重点对工程量增加、投资额增加、



建设工期延长等可能问题进行分析论证，并要考虑到项目总体布局和分期建设的规划，做好与后续项目的衔接工作。

### 3.资金风险

需要制定科学、合理的融资方案，确保资金准确到位，应防止资金链中断、供应不足或因利率变化导致融资成本增加，给项目建设和以后的经营造成不必要的损失。

## （二）与项目收益相关的风险

### 1.价格达不到预期风险

项目收益对价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，价格波动较大，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，基础设施日常维护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及运营效益。

## 六、项目绩效情况

### （一）项目概况

任城区 2025 年老旧小区改造项目，项目单位为济宁市创展置业有限公司，本次发行专项债券 1,200.00 万元用于项目建设。

### （二）项目绩效目标

任城区 2025 年老旧小区改造项目总体绩效目标为通过对任城区建设电业局宿舍、渔山南片区老旧小区实施改造，涉及 33 栋住宅楼、1249 户居民，总建筑面积 107749 平方米，全面

解决改造片区基础设施老化、功能配套缺失、居住环境不佳等突出问题，构建“硬件完善、服务优质、绿色智能、治理有序”的宜居社区，实现老旧小区从“住有所居”向“住有宜居”的转型。同时，确保专项债券资金及时、合规使用，有效控制项目全生命周期融资成本；并通过建立稳定、可观的项目运营收益，确保专项债券本息按期足额偿还，实现项目收益与融资的自求平衡，有效防范地方政府债务风险。

2026 年绩效目标为完成剩余 85%的改造任务，确保年底前全面竣工，具体指标如下：

数量指标：年度完成电梯加装 74 部、各类管线改造 23205 米、住宅楼修缮 91587 平方米；完成道路更新 425 米、公共服务用房改造 8330 平方米；配齐便民设施；光伏设施铺设及并网完成率 100%；

质量指标：年度改造工程分项验收合格率 100%，整体工程质量符合设计规范；电梯安全检测通过率 100%；

时效指标：12 月底前完成项目整体竣工验收；各阶段任务按时完成率 100%；

成本指标：成本控制在年度预算范围内；

效益指标：社区公共服务设施利用率达到 80%以上，临时带动就业岗位 100 余个；小区安全事故发生率降至改造前的 10%以下。

## **（二）事前绩效评估内容**

### **1.项目实施的必要性**



### （1）项目建设符合产业政策

为全面落实科学发展观，加强和改善宏观调控，引导社会投资，推进产业结构优化升级，促进一、二、三产业健康协调发展，逐步形成农业为基础、高新技术产业为先导、基础产业和制造业为支撑、服务业全面发展的产业格局，坚持节约发展、清洁发展、安全发展，实现可持续发展，国家发展和改革委员会发布了《产业结构调整指导目录（2024 年版）》。该目录由鼓励、限制和淘汰三类产业组成。经分析，本项目不属于以上三类，属于国家允许建设项目。因此，本项目的建设符合国家产业政策。

### （2）项目建设符合国家及地方有关规划要求

①项目符合《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》中有关要求

《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》指出：按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。



②项目符合《山东省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》中有关要求

《山东省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：强化城市载体功能。优化城市空间布局，统筹地上地下空间利用，建立功能混用、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式。实施城市更新行动，加快老旧小区、街区、厂区和城中村改造。增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。完善城市综合交通体系，加强城市停车场、公交站点和充电、加氢、加气等设施建设。建设海绵城市，完善城市防洪排涝设施体系，建设城市水循环系统。建设韧性城市，增强公共设施和建筑应对自然灾害能力，强化应急避难功能。加强社区养老、托育、医疗、体育、文化等服务设施建设，推动“15 分钟生活圈”全覆盖。建立成本合理、期限匹配、多元可持续的城市建设融资机制。

③项目符合《济宁市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》的相关要求

《济宁市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》提出：建设宜居城市。实施城市更新行动，加快老旧小区、老旧街区、老旧厂区和城中村改造，改造棚户区 1.7 万套、老旧小区 14.1 万户。加强保障性住房建设，大力发展住房租赁市场，扩大保障性租赁住房供给，建成公共租赁住房 1040 套、共有产权房 500 套，培育专业化住房租赁企业 22 家，助力实现“安居梦”。加强社区教育、文化、医疗、

养老、体育等配套服务设施建设，推动“15 分钟生活圈”全覆盖，建成户外劳动者驿站 300 家。实施全域物业行业提升行动，住宅小区物业服务覆盖率 100%，业主委员会组建率 60%，打造更加宜居的“美好社区”。解决好住宅加装电梯、停车场、充电桩、共享单车管理等“关键小事”，让市民幸福感在家门口升级。合理布局蓝绿空间，加强城市“微空间”设计，打造水城风貌的公园城市。

④项目符合《济宁市任城区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》的相关要求

《济宁市任城区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》提出：坚定不移实施新型城镇化战略，顺应现代城市发展趋势，完善城市功能，推动城市向集约、智慧、精致方向发展，建设精致城市。通过老旧小区综合整治、危楼拆除重建、低效土地再开发、新建配建公共服务设施等多种途径，促进各类基础设施和公共服务设施等更加合理配置，实现城市肌理再造和空间优化重塑，探索城市更新“任城模式”。

统筹考虑产业布局、基础设施、公共服务等生产生活配套，分基础、完善、提升三类，对老旧小区和周边区域的改造内容进行丰富和提升，打造产业集聚、功能完备、布局合理的新型城市功能区。在老旧小区内及周边健全社区养老、托幼、医疗、停车场、体育健身、文化、应急救援站等公共服务设施，完善家政、助餐、便民市场、便利店等社会服务设施，高标准建设



完善社区党群服务中心。创新政府引导、市场运作的“4+N”（可持续改造模式、因地制宜采取大片区统筹平衡模式、跨片区平衡模式、自平衡模式等）改造模式。“十四五”期间，基本完成棚改和旧改，改造老旧小区40个，惠及居民约1.76万户。

### （3）项目建设是实现城市物质形态现代化的需要

从城市规划来讲，城区中老旧小区严重影响了城市的物质形态空间规划的科学性、阶段性、层次性和整体性，特别是在总体规划完成以后进入分区规划、详细规划和地块的城市设计时尤其明显。另外，这些地区功能定位的模糊、土地使用性质的混乱、建筑物布局的随意性和风格的混杂性，随着时间的推移将对城市物质形态空间规划产生越来越大的负面影响。从市政建设来讲，老城区的市政建设严重滞后，水电设施、排水管网、消防设施及其他公共设施与城市的整体发展严重不配套，影响了城市功能的发挥。因此要实现城市物质形态的现代化，必须更新改造杂乱无章的老旧小区，使老城区物质形态融入到城市整体中去。

本项目既可以改善居民生活环境，提升居民的生活质量，提高居民的幸福感，又可以改善城市面貌，提升城市形象，吸引更多的投资和人才，促进城市经济发展，提高城市的综合竞争力，为城市的长远发展打下坚实基础，同时通过对项目区的开发再利用，实现产业结构升级调整，加快城市物质形态的现代化。



#### （4）项目建设是推动任城区城市化进程的重要一环

随着城市化进程的加速，任城区面临着提升城市形象、完善城市功能、增强城市竞争力的迫切需求。老旧小区作为城市的重要组成部分，其改造不仅是民生工程，更是城市化进程中的关键环节。通过改造项目，可以优化城市空间布局，提升城市形象，增强城市的吸引力和竞争力。同时，改造项目还将注重与周边区域的协调发展，促进区域经济的繁荣和社会的进步。此外，项目还将推动任城区城市管理的现代化和智能化，提高城市管理效率和水平，为城市化进程的顺利推进提供有力保障。

#### （5）项目建设是践行以人民为中心的发展理念的具体实践

济宁市任城区住建局拟任命济宁市创展置业有限公司实施老旧小区改造项目，是践行以人民为中心的发展理念的具体体现。改造项目以满足人民群众对美好生活的向往为出发点和落脚点，致力于解决老旧小区居民最关心、最直接、最现实的利益问题。通过改造项目，可以改善居民的居住条件，提升居民的生活品质，让人民群众在共享发展成果中有更多的获得感和幸福感。同时，项目还将注重居民的参与和意见征集，确保改造方案符合居民的意愿和需求，真正做到以人为本、以民为先。这一实践不仅彰显了政府对民生的高度关注，也体现了以人民为中心的发展理念在任城区的深入贯彻和落实。

### 2.项目实施的公益性

从居民生活质量层面来看，老旧小区此前基础设施的落后，给居民生活造成诸多不便。此次改造中，加装电梯，解决了居民尤其是老年群体和行动不便者的出行难题，提升了出行的安全性和便利性；更新各类管线，保障了居民生活的稳定供应，降低了因管线老化引发事故的风险，让居民住得安心；修缮住宅楼、提升绿化和更新照明设施，改善了居住环境，提高了居民生活的舒适度。

在社区关系构建方面，提升改造社区公共服务用房，为居民提供了开展文化、教育、社交等活动的场所，增进了邻里之间的交流互动，促进社区凝聚力的形成；增设非机动车和机动车停车设施，解决了长期以来的停车矛盾，减少邻里纠纷，营造和谐的社区氛围；更新门禁等安防设施，增强了居民的安全感，让居民更愿意走出家门，参与社区活动，进一步融洽社区关系。

从城市整体形象角度，老旧小区改造提升了城市的整体面貌，改善了城市形象。改造后的小区成为城市文明的展示窗口，提升了城市的吸引力和美誉度，吸引更多人才和投资。而且，通过推广光伏设施等绿色举措，践行了环保理念，提升了城市的可持续发展形象，向外界传递任城积极发展、关注民生与环境的良好信号。

综上所述，该项目对提升居民生活品质、促进社区和谐以及塑造城市良好形象都具有重要意义，将有力推动社会的全面进步。



### 3.项目实施的收益性

通过与运营成本对比分析，因此本项目实施的收益性可观。

### 4.项目投资合规性

项目遵循严格的审批流程，确保合规性。项目的实施，符合《济宁市任城区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》的要求。2025年2月14日完成《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2502-370811-04-01-987330）。因此，本项目建设投资合规。

### 5.项目成熟度

通过工程分析，本项目的工程方案设计选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，本项目的实施是比较成熟的。

### 6.项目资金来源和到位可行性

本项目资本金 2,800.00 万元，占总投资 70%，为项目单位自有资金，发行专项债券筹资 1,200.00 万元，占总投资 30.00%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 4,000.00 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

### 7.项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入是在结合任城区及周边地区相同业务基础上，参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》

(第三版)规定的原则和要求进行预测,估算数据合理。

#### 8.债券资金需求合理性

项目总投资为 4,000.00 万元,资本金 2,800.00 万元,占总投资 70.00%,为项目单位自有资金;发行专项债券筹资 1,200.00 万元,占总投资 30%,项目资本金不低于项目总投资的 20%,因此债券资金需求合理。

#### 9.项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入主要是充电设施充电收入、管线租赁收入、停车位租赁收入等,结合项目所处区域及行业运营情况,合理考虑本项目的运营期收入,通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试,项目偿债计划可行性。

本工程项目投资大、耗用资源较多,并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响,若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内,上述假设条件未能满足,导致相关收益不能按进度足额到位,出现债务还本付息资金短缺,任城区财政局拟通过提供财政补助的方式进行弥补,确保项目顺利实施。

#### 10.绩效目标合理性

##### (1)目标明确

项目绩效目标设定明确,与部门长期规划目标、年度工作目标一致,项目受益群体定位准确,绩效目标和指标设置与项目高度相关。

##### (2)目标合理



项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

#### **（四）评估结论**

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 6,274.81 万元，融资本息合计为 2,820.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.23，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。