

# 聊城市东阿县东阿县 2024 年老旧小区改造项目 实施方案

项目单位：东阿县住房和城乡建设局

主管部门：东阿县住房和城乡建设局

财政部门：东阿县财政局



二〇二六年五月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

东阿县 2024 年老旧小区改造项目

### （二）立项单位

项目建设单位：东阿县住房和城乡建设局

项目单位简介：东阿县住房和城乡建设局为县人民政府工作部门，承担全县住房和城乡建设领域的行政管理及人民防空工作职责。东阿县住房和城乡建设局始终坚持以推动城乡建设高质量发展、服务和改善民生为核心宗旨。

主要职责涵盖以下方面：贯彻落实国家、省、市有关法律法规与政策，研究拟定全县住房和城乡建设的发展战略、规划并组织实施。推进以人为核心的新型城镇化建设，开展政策研究，提升城镇化发展质量。负责监督管理建筑市场，规范各方主体行为，监督房屋建筑和市政基础设施工程的招标投标、工程质量及安全生产。承担规范房地产市场秩序、推进住房保障体系建设的重要职责，负责房地产开发、房屋交易、物业管理等活动的监督管理，着力解决城镇中低收入家庭住房困难问题。指导城市基础设施建设和村镇建设，组织实施建筑节能，改善城乡人居环境。负责建设工程消防设计审查、抗震设防管理及历史建筑保护。履行人民防空职责，编制人防规划，参与重要经济目标防护建设与地下空间开发管理。

### （三）项目规划审批

2024 年 8 月，取得中恒和咨询有限公司编制的《东阿县 2024 年老旧小区改造项目可行性研究报告》；

2024 年 9 月 5 日，取得东阿县行政审批服务局关于东阿县 2024 年老旧小区改造项目用地预审和选址意见（东行审规划字〔2024〕28 号）；

2024 年 9 月 20 日，该项目环境影响登记表完成备案，备案号：202437152400000151；

2024 年 9 月 23 日，东阿县发展和改革局对该项目出具了《关于东阿县 2024 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复意见》（东发改审〔2024〕73 号）；

2025 年 3 月 10 日，项目进行了《不单独进行节能审查的固定资产投资项目能耗说明和节能承诺》。

### （四）项目规模与主要建设内容

东阿县 2024 年老旧小区改造项目计划改造 25 个小区，改造居民户数 1454 户，改造楼栋数 46 栋，建筑面积 147923.9 m<sup>2</sup>。项目主要改造内容涉及基础类改造和完善类、提升类改造，基础类改造包括公共供水主管道修复、更换 2400 米、排水管网改造及疏通 3140 米、储藏室供电及弱电飞线改造 4600 米、屋顶防水约 12400 平方米、建筑节能改造（外墙保温、粉刷）62000 m<sup>2</sup>、更换雨水管 7440 米、粉刷楼道、储藏室、院墙 15500



平方米、更新道路（室外硬化）58000 m<sup>2</sup>、停车位规划约 800 个，完善类改造包括室外绿化 5100 平方米、安装电动车智能充电桩 290 座、照明改造（亮化路灯安装）260 套、便民快递柜约 29 组、社区宣传栏建设约 330 处等。

#### （五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2025 年 7 月至 2026 年 7 月，项目已开工，建设进度达 50%。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

- 1.《投资项目可行性研究报告指南》；
- 2.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 3.《山东省建筑工程消耗量定额》；
- 4.《山东省建设工程概算定额》；
- 5.《山东省安装工程消耗量定额》；
- 6.《聊城市建筑工程造价信息》；
- 7.设备及材料按现行市场价格估算；
- 8.项目所在地类似项目建设经济指标；
- 9.《东阿县 2024 年老旧小区改造项目可行性研究报告》。

### （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 2,908.00 万元，其中，项目单位自有资金 1,508.00 万元，本期拟发行专项债券 1,400.00 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	2,908.00	100.00%	
一、资本金	1,508.00	51.86%	
（一）自有资金	1,508.00	51.86%	
（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）	1,400.00	48.14%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	1,400.00	48.14%	
（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 2,908.00 万元，现已到位资金 500.00 万元，全部为项目单位自有资金。

## 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	5,527.65			368.51	368.51	368.51	368.51
经营活动支出	B	779.40			51.96	51.96	51.96	51.96
支付的各项税费	C	-						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,748.25	-	-	316.55	316.55	316.55	316.55
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	2,880.00	508.00	2,372.00				
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-2,880.00	-508.00	-2,372.00				
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	1,508.00	508.00	1,000.00				
专项债券	I	1,400.00		1,400.00				
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	1,400.00						
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	840.00		28.00	56.00	56.00	56.00	56.00
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	668.00	508.00	2,372.00	-56.00	-56.00	-56.00	-56.00
四、期初现金	P	-	-	-	-	260.55	521.10	781.65
期内现金变动	Q=D+G+O	2,536.25	-	-	260.55	260.55	260.55	260.55
五、期末现金	R=P+Q	2,536.25	-	-	260.55	521.10	781.65	1,042.20



表 2 项目资金测算平衡表 (续表)

项目/年度	公式	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	368.51	368.51	368.51	368.51	368.51	368.51
经营活动支出	B	51.96	51.96	51.96	51.96	51.96	51.96
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	316.55	316.55	316.55	316.55	316.55	316.55
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	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
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	-56.00	-56.00	-56.00	-56.00	-56.00	-56.00
四、期初现金	P	1,042.20	1,302.75	1,563.30	1,823.85	2,084.40	2,344.95
期内现金变动	Q=D+G+O	260.55	260.55	260.55	260.55	260.55	260.55
五、期末现金	R=P+Q	1,302.75	1,563.30	1,823.85	2,084.40	2,344.95	2,605.50

表 2 项目资金测算平衡表 (续表)

项目/年度	公式	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	368.51	368.51	368.51	368.51	368.51
经营活动支出	B	51.96	51.96	51.96	51.96	51.96
支付的各项税费	C					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	316.55	316.55	316.55	316.55	316.55
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					1,400.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	56.00	56.00	56.00	56.00	28.00
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	-56.00	-56.00	-56.00	-56.00	-1,428.00
四、期初现金	P	2,605.50	2,866.05	3,126.60	3,387.15	3,647.70
期内现金变动	Q=D+G+O	260.55	260.55	260.55	260.55	-1,111.45
五、期末现金	R=P+Q	2,866.05	3,126.60	3,387.15	3,647.70	2,536.25



## （二）应付本息情况

### 1. 专项债券

本项目本期拟发行专项债券 1,400.00 万元，假设债券期限为 15 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）

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
2026 年	-	1,400.00		1,400.00	4.00%	28.00	28.00
2027 年	1,400.00			1,400.00	4.00%	56.00	56.00
2028 年	1,400.00			1,400.00	4.00%	56.00	56.00
2029 年	1,400.00			1,400.00	4.00%	56.00	56.00
2030 年	1,400.00			1,400.00	4.00%	56.00	56.00
2031 年	1,400.00			1,400.00	4.00%	56.00	56.00
2032 年	1,400.00			1,400.00	4.00%	56.00	56.00
2033 年	1,400.00			1,400.00	4.00%	56.00	56.00
2034 年	1,400.00			1,400.00	4.00%	56.00	56.00
2035 年	1,400.00			1,400.00	4.00%	56.00	56.00
2036 年	1,400.00			1,400.00	4.00%	56.00	56.00
2037 年	1,400.00			1,400.00	4.00%	56.00	56.00
2038 年	1,400.00			1,400.00	4.00%	56.00	56.00
2039 年	1,400.00			1,400.00	4.00%	56.00	56.00
2040 年	1,400.00			1,400.00	4.00%	56.00	56.00
2041 年	1,400.00		1,400.00	-	4.00%	28.00	1,428.00
合计		1,400.00	1,400.00	-		840.00	2,240.00

### （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 4,748.25 万元，

融资本息合计 2,240.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.12。

#### 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

任何项目都是在一定的经济、市场、法律、政策等环境下存在和发展的，外界环境如财税、金融、法律法规的变化、通货膨胀、汇率变化、自然环境的变化等都可能会在不同程度上对项目产生一定的影响。

由于此类风险是外界客观存在的，不以人的意志为转移，项目有关各方不能防止风险的发生，但可通过合理的分散或转移等手段来降低由于风险带来的损失。此外，项目有关各方也应密切注意与项目有关的财税、产业政策和法律法规及技术标准等的变更或可能发生的变化，以便及时制定相应的应对措施

施。

## （二）与项目收益相关的风险

### 1、数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，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、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及运营效益。

## 六、项目绩效情况

### （一）项目概况

东阿县 2024 年老旧小区改造项目主管部门和项目单位均为东阿县住房和城乡建设局，本次拟申请专项债券 0.14 亿元用于项目建设。

### （二）项目绩效目标

东阿县 2024 年老旧小区改造项目总体绩效目标为提高东阿县 25 个老旧小区，46 楼住宅楼基础设施水平，提高 1454 户城镇居民的生活质量，增强居民的获得感、幸福感和安全感，促进东阿县的可持续发展。项目单位通过申请地方专项债券 1,400.00 万元，缓解项目投资压力，采取各种保证项目稳定年



运营收入的措施，保证项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数达到 2.12。

2026 年项目绩效目标如下：

### 1、产出指标

产出指标聚焦于项目在数量、质量、时效和成本方面需达成的直接、可量化的成果。

（1）数量指标：明确各项工程的实物工作量，是绩效评估的核心。

（2）基础设施改造：计划完成公共供水主管道修复、更换 2400 米；排水管网改造及疏通 3140 米；储藏室供电及弱电飞线改造 4600 米。

（3）建筑本体改造：计划完成屋顶防水约 12400 平方米；建筑节能改造（外墙保温、粉刷）62000 平方米；更换雨水管 7440 米；粉刷楼道、储藏室、院墙 15500 平方米。

（4）环境与配套设施：计划完成道路更新（室外硬化）58000 平方米；新增停车位约 800 个；完成室外绿化 5100 平方米。

（5）便民设施安装：计划安装电动车智能充电桩 290 座；照明路灯 260 套；便民快递柜 29 组；社区宣传栏 330 处。

（6）质量指标：设定工程质量底线，确保成果可靠。

（7）建设项目验收合格率：要求达到 100%，确保所有

改造内容符合国家或行业规定的合格标准。

(8) 时效指标：强调项目的交付和投入使用效率。

(9) 建设项目投运率：要求达到 100%，确保所有工程在规定工期内完成并交付使用。

(10) 成本指标：明确项目投资的总额控制目标。

(11) 总投资：控制在 2,908.00 万元以内，确保财政资金高效使用。

## 2、满意度指标

涉及地区群众对建设项目的满意度：目标值为 95%。

### (三) 事前绩效评估内容

#### 1. 项目实施的必要性

(1) 项目建设符合东阿县老旧小区居民的社会利益

老旧小区的改造从源头上解决了居民生活难题，改善老百姓的生活状况，同时改善城市面貌，是重要的民生工程和民心工程，具有显著的社会效益。

项目建成后能够完善居民小区市政基础设施，方便人民群众生活，对于促使东阿县可持续发展，改善城区环境，加大招商引资力度，实现国民经济、社会、环境三者的协调和可持续发展都有重要意义。

(2) 项目建设是城市经济发展的需要

近年来东阿县各项产业迅猛发展，必然要求与之发展势头

相匹配的基础设施。项目所涉及的几个社区由于所属单位、建成时间、用地规划等不同因素影响，内部条件差异较大，同时由于此地区位于东阿县城区市中心区域，该项目的实施可以进一步发挥东阿县城市片区的区位优势，提高城市品质，提升东阿县的形象及品位，推进城市化进程，并能进一步促进相关产业的发展进而带动当地经济发展。

### （3）是提升居民生活质量和城市整体品质的重要途径

实施老旧小区改造是打造高品质城市的重要一环。通过改造，可以改善居民的居住条件，吸引更多人才和投资，促进城市的经济发展。同时，改造后的老旧小区还可以成为城市的旅游景点或特色街区，吸引游客前来游览，提升城市的旅游品质。实施老旧小区改造是改善群众居住条件、提升城市品质以及打造宜居宜业宜游高品质城市的务实举措。

项目包含的老旧小区建成时间较早，目前的小区整体环境承载不了居民对美好宜居生活的需要，承载不了文明东阿城市形象的需要。该项目的实施是东阿县深入贯彻习近平总书记重要讲话精神，落实山东省政府提升居民居住环境和生活质量措施，完成东阿县老旧小区改造目标任务，实现人民群众共享改革发展成果的重要举措。

## 2. 项目实施的公益性

本项目属城镇老旧小区改造项目，项目的建设有利于提高



区域保障性住房的有效供给，符合各项产业政策要求，是实实在在的民生工程。

### 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. 项目投资建设合规性

本项目总投资为 2,908.00 万元。投入项目资本金 1,508.00 万元；拟发行政府专项债券 1,400.00 万元。项目概算精细化程度高、依据较为充分，与市场价格标准相吻合，符合国家相关规定，总体经费指标合理。

### 5. 项目成熟度

2024 年 8 月，取得中恒和咨询有限公司编制的《东阿县 2024 年老旧小区改造项目可行性研究报告》；

2024 年 9 月 5 日，取得东阿县行政审批服务局关于东阿县 2024 年老旧小区改造项目用地预审和选址意见（东行审规划字〔2024〕28 号）；

2024 年 9 月 20 日，该项目环境影响登记表完成备案，备案号：202437152400000151；

2024 年 9 月 23 日，东阿县发展和改革局对该项目出具了《关于东阿县 2024 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复意见》（东发改审〔2024〕73 号）；

2025 年 3 月 10 日，项目进行了《不单独进行节能审查的固定资产投资项目能耗说明和节能承诺》。

#### 6. 项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 2,908.00 万元，其中，项目单位自有资金 1,508.00 万元，拟发行专项债券 1,400.00 万元。

#### 7. 项目收入、成本、收益预测合理性

项目现金流入、成本和收益预测都参考可研报告进行披露，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 2026 年拟申请债券资金 1,400.00 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

《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。

#### （四）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 4,748.25 万元，融资本息合计为 2,240.00 万元，项目本息覆盖倍数为 2.12，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。