

济宁市
邹城市 2025 年老旧小区改造项目
实施方案

项目单位：邹城市利民建设发展集团有限公司
财政部门：邹城市财政局

2025 年 3 月

一、 项目基本情况

(一) 项目名称

邹城市 2025 年老旧小区改造项目

(二) 项目单位

项目立项主体名称: 邹城市利民建设发展集团有限公司,
注册地址: 山东省济宁市邹城市孟子湖新区仁德路邹城双创
园区 999 号; 法定代表人: 高凤军; 注册资本: 70000 万元
人民币; 成立日期: 2012 年 07 月 13 日; 经营范围: 许可
项目: 建设工程施工; 施工专业作业; 住宅室内装饰装修;
非煤矿山矿产资源开采; 道路货物运输(不含危险货物)。
(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。
一般项目: 市政设施管理; 建筑材料销售; 建筑工程机械与
设备租赁; 办公设备租赁服务; 仓储设备租赁服务; 非居住
房地产租赁; 园林绿化工程施工; 以自有资金从事投资活动;
会议及展览服务; 国内货物运输代理; 普通货物仓储服务(不
含危险化学品等需许可审批的项目); 养老服务; 煤炭及制
品销售; 金属材料销售; 金属制品销售; 有色金属合金销售。

(三) 项目规划审批

2024 年 11 月 28 日, 项目单位邹城市利民建设发展集
团有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台取得《邹城
市 2025 年老旧小区改造项目》的备案证明, 项目代码:

2411-370883-04-01-705705。

2024 年 11 月 29 日，项目单位邹城市利民建设发展集团有限公司取得《关于邹城市 2025 年老旧小区改造项目施工许可手续的说明》，该项目不需要办理建筑工程施工许可证。

2024 年 12 月 2 日，项目单位邹城市利民建设发展集团有限公司取得《关于邹城市 2025 年老旧小区改造项目规划手续的情况说明》，该项目无需办理建设工程规划许可证。

2024 年 12 月 29 日，项目单位邹城市利民建设发展集团有限公司取得《关于邹城市 2025 年老旧小区改造项目不新占地且复核规划的情况说明》，本项目不新占用地指标，复核现行城市规划。

2024 年 11 月 28 日，项目单位邹城市利民建设发展集团有限公司完成环境影响登记表备案，备案号：202437088300000205。

2024 年 12 月 23 日，项目单位邹城市利民建设发展集团有限公司做出《不单独进行节能审查的固定资产投资项目的能耗说明和节能承诺》。

（四）项目规模与主要建设内容

邹城市 2025 年老旧小区改造项目涉及钢山、千泉、凫山三个街道 15 处老旧小区改造，楼栋数 199 栋、改造家庭户数 5539 户、房屋建筑面积 529054.2 平方米。建设地点：

宏达苑小区、矿区检察院、石油公司家属院、向阳苑小区、地质苑小区、党校、技校家属院、设计苑、西关小学小区、建业园小区、鑫琦花园（东区）、公路局家属院片区、实验中学家属院片区、邹城市技校家属院片区、国税局家属院片区、农坛片区、海悦花园。主要建设内容：楼外墙保温粉刷 476148.78 平方米、改造楼梯间刷乳胶漆 211621.68 平方米、改造楼梯间扶手粉刷 52905.42 米、更换燃气管网 17108 米、更换排水管网 105810.84 米、更换供水 60000 米、更换供热 1600 米、新增储藏室供电 8000 米、改造道路 3264527.1 平方米、改造停车位 52905.42 平方米、新增照明路灯 260 个、新增充电桩 106 个。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 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、《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》；
- 2、《产业结构调整指导目录（2019 年）》；
- 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、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
- 6、《邹城市 2025 年老旧小区改造项目可行性研究报告》；

7、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。专项债券发行不足部分，申请银行贷款融资补足。

2、资金来源

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 4,262.17 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后续拟发行专项债券 6,900.00 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	21,162.17	100.00%	
一、资本金	4,262.17	20.14%	
（一）自有资金	4,262.17	20.14%	
（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）	16,900.00	79.86%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	47.25%	
（三）后续拟发行专项债券	6,900.00	32.61%	
（四）银行融资			

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)

年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	70,952.27		1,272.42	1,676.68	1,887.39	1,904.80	1,924.56	2,034.92	2,060.38	2,089.26	2,122.05
经营支出	B	11,731.65		195.10	207.22	218.48	229.05	241.05	258.30	273.74	291.27	311.17
支付的各项税费	C	8,616.05		67.86	124.22	184.61	187.00	189.70	218.33	221.82	225.78	230.28
经营活动产生的现金净额	D=A-B-C	50,604.57		1,009.46	1,345.24	1,484.30	1,488.75	1,493.81	1,558.29	1,564.82	1,572.21	1,580.60
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	21,162.17	21,162.17									
流动资金支出	F											
投资活动产生的现金净额	G=E-F	-21,162.17	-21,162.17									
三、融资活动产生的现金	—											
资本金 (自有资金)	H	4,262.17	4,262.17									
专项债券	I	16,900.00	16,900.00									
银行借款	J											
偿还债券本金	K	16,900.00										
偿还银行借款本金	L											
支付债务利息	M	22,434.75		760.50	760.50	760.50	760.50	760.50	760.50	760.50	760.50	760.50
支付银行借款利息	N											
融资活动产生的现金净额	O=H+I-J-K-L-M-N	-18,172.58	21,162.17	-760.50	-760.50	-760.50	-760.50	-760.50	-760.50	-760.50	-760.50	-760.50
四、期初现金	P				248.96	833.70	1,557.50	2,285.75	3,019.06	3,816.85	4,621.17	5,432.88
期末现金变动	Q=D+G+O	11,269.82		248.96	584.74	723.80	728.25	733.31	797.79	804.32	811.71	820.10
五、期末现金	R=P+Q	11,269.82		248.96	833.70	1,557.50	2,285.75	3,019.06	3,816.85	4,621.17	5,432.88	6,252.98

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1) 表2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	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	2,159.25	2,293.78	2,341.70	2,396.09	2,457.81	2,457.83	2,554.75	2,554.75	2,554.75	2,554.75
经营活动支出	B	333.75	363.22	392.30	425.31	462.77	462.77	466.79	466.79	466.79	466.79
支付的各项税费	C	235.38	267.98	274.56	282.02	290.50	290.50	318.65	318.65	318.65	318.65
经营活动产生的现金净额	D=A-B-C	1,590.12	1,662.58	1,674.84	1,688.76	1,704.54	1,704.56	1,769.31	1,769.31	1,769.31	1,769.31
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E										
流动资金支出	F										
投资活动产生的现金净额	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	760.50	760.50	760.50	760.50	760.50	760.50	760.50	760.50	760.50	760.50
支付银行借款利息	N										
融资活动产生的现金净额	O=H+I+J-K-L-M+N	-760.50	-760.50	-760.50	-760.50	-760.50	-760.50	-760.50	-760.50	-760.50	-760.50
四、期初现金	P	6,252.98	7,082.60	7,984.68	8,899.02	9,827.28	10,771.32	11,715.38	12,724.19	13,733.00	14,741.81
期内现金变动	Q=D+C+O	829.62	902.08	914.34	928.26	944.04	944.06	1,008.81	1,008.81	1,008.81	1,008.81
五、期末现金	R=P+Q	7,082.60	7,984.68	8,899.02	9,827.28	10,771.32	11,715.38	12,724.19	13,733.00	14,741.81	15,750.62

(续2) 表2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

年度	公式	2045年	2046年	2047年	2048年	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	2,554.75	2,656.53	2,656.53	2,656.53	2,656.53	2,656.53	2,763.39	2,763.39	2,763.39	2,763.39	2,763.39
经营活动支出	B	466.79	471.01	471.01	471.01	471.01	471.01	475.43	475.43	475.43	475.43	475.43
支付的各项税费	C	318.65	348.20	348.20	348.20	348.20	348.20	379.24	379.24	379.24	379.24	474.30
经营活动产生的现金净额	D=A-B-C	1,769.31	1,837.32	1,837.32	1,837.32	1,837.32	1,837.32	1,908.72	1,908.72	1,908.72	1,908.72	1,813.66
二、投资活动产生的现金	—											
购建成本支出	E											
流动资金支出	F											
投资活动产生的现金净额	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											16,900.00
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	760.50	760.50	760.50	760.50	760.50	760.50	760.50	760.50	760.50	760.50	380.25
支付银行借款利息	N											
融资活动产生的现金净额	O=H+I+J-K-L-M-N	-760.50	-760.50	-760.50	-760.50	-760.50	-760.50	-760.50	-760.50	-760.50	-760.50	-17,280.25
四、期初现金	P	15,750.62	16,759.43	17,836.25	18,913.07	19,989.89	21,066.71	22,143.53	23,291.75	24,439.97	25,588.19	26,736.41
期末现金变动	Q=D+G+O	1,008.81	1,076.82	1,076.82	1,076.82	1,076.82	1,076.82	1,148.22	1,148.22	1,148.22	1,148.22	-15,466.59
五、期末现金	R=P+Q	16,759.43	17,836.25	18,913.07	19,989.89	21,066.71	22,143.53	23,291.75	24,439.97	25,588.19	26,736.41	11,269.82

(二) 应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 6,900.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 4.50%。在债券存续期每半年支付一次债券利息，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		10,000.00		10,000.00	380.25	380.25
	10,000.00	6,900.00		16,900.00		
2026 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2027 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2028 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2029 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2030 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2031 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2032 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2033 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2034 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2035 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2036 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2037 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2038 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2039 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2040 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2041 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2042 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2043 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2044 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2045 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50

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
2046 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2047 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2048 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2049 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2050 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2051 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2052 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2053 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2054 年	16,900.00			16,900.00	760.50	760.50
2055 年	16,900.00		16,900.00		380.25	17,280.25
合计		16,900.00	16,900.00		22,815.00	39,715.00

(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 50,604.57 万元，融资本息合计 39,715.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27。

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、运营风险

运营风险因国民经济状况变化因素主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定因素。包括：市场供求风险、财务风险、地价风险、融资风险、管理风险、工程招标投标风险、国民经济状况变化风险。

2、资金筹措风险

项目的资金风险主要来自于各方面的影响使得工程方案变动造成的工程量增加、工期延长以及人工、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高。

3、技术风险

技术方面的风险主要指项目采用先进技术和新技术应用上的可靠性和适应性等存在的不确定性可能给项目带来的风险。

4、工程风险

本项目的工程风险主要包括设计方案、工程地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。

(二) 与项目收益相关的风险

1、价格达不到预期风险

项目收益对小区广告收入、充电桩收入等较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，广告收入、充电桩收入价格波动较大，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，特别是外购燃料及动力、工资及福利费和修理费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、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

邹城市 2025 年老旧小区改造项目，实施单位为邹城市利民建设发展集团有限公司，本项目本期拟申请发行专项债券 10,000.00 万元。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合国家产业政策和行业政策

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（2019 年本）》。该目录由鼓励、限制、淘汰三类产业组成。分析认为本项目不属于以上三类，但是为国家允许建设的项目，因此，项目建设符合国家产业政策的规定。

（2）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》的要求

《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》中指出：转变城市发展方式。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。

(3)项目符合《“十四五”建筑节能与绿色建筑发展规划》的要求

《“十四五”建筑节能与绿色建筑发展规划》中指出：提高既有居住建筑节能水平。除违法建筑和经鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑外，不大规模、成片集中拆除现状建筑。在严寒及寒冷地区，结合北方地区冬季清洁取暖工作，持续推进建筑用户侧能效提升改造、供热管网保温及智能调控改造。在夏热冬冷地区，适应居民采暖、空调、通风等需求，积极开展既有居住建筑节能改造，提高建筑用能效率和室内舒适度。在城镇老旧小区改造中，鼓励加强建筑节能改造，

形成与小区公共环境整治、适老设施改造、基础设施和建筑使用功能提升改造统筹推进的节能、低碳、宜居综合改造模式。引导居民在更换门窗、空调、壁挂炉等部品及设备时，采购高能效产品。

（4）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》的要求

《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》中指出：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。

（5）项目符合《山东省“十四五”绿色建筑与建筑节能发展规划》的要求

《山东省“十四五”绿色建筑与建筑节能发展规划》中指出：扎实推进既有建筑节能改造。结合冬季清洁取暖、老旧

小区改造、城市更新等工作，统筹推进既有居住建筑节能改造。研究制定建筑节能改造与老旧小区改造融合互促工作机制，推动将外墙、外窗节能改造作为重点改造内容，鼓励采取可再生能源建筑应用、雨水收集与中水回用、供热管网与供热计量等多元化改造措施，推动老旧小区向绿色社区转变。积极创建公共建筑能效提升重点城市，以机关办公建筑、大型公共建筑等为重点，稳步实施公共建筑节能改造，鼓励开展绿色化改造。引导社会资本参与公共机构节能改造，加快推广合同能源管理、合同节水管理、政府和社会资本合作（PPP）等市场化改造模式。深入推进公共建筑节能监测体系建设，推动省、市公共建筑能耗监管平台升级改造，实现能耗信息的自动采集、数据传输、统计分析以及能耗对标诊断、预警，逐步完善基于能耗限额的公共建筑用能管理机制。推动提高农村既有建筑节能水平，开展农房节能改造试点示范。

（6）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》中指出：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。

2、项目实施的公益性

（1）项目符合邹城市社会事业发展的要求

加快解决中低收入群众住房保障问题，切实改善城乡居民的居住条件和生活环境是社会发展的必然要求。实施老旧小区综合整治有利于改善城市低收入家庭和弱势群体的生活条件，加快建立和完善住房保障制度。住房制度改革是我国经济体制改革的重要组成部分，通过十多年改革发展，实现了城镇居民住房的私有化，也促进了房地产业发展和城镇建设。但是，由于多方面因素，住房制度改革的一些政策措施还没有完全到位，比如住房货币化分配问题，最低收入家庭住房保障制度建立问题等等。完善房改配套政策措施的重要推动力量。通过实施老旧小区综合整治改造，将进一步完善社会救助机制和保障体系，让社会弱势群体和贫困

群众分享改革发展和振兴所取得的成果。

（2）项目符合邹城市城市更新发展的要求

城市总体规划、和谐社区要求都对城市功能的完善及基础设施的配套提出了更高的要求。旧住宅区多位于旧城中心片区，拥有得天独厚的区位优势，它的改造和开发将完善城市功能，体现出独特性和吸引力，必将给城市注入新的活力。同时旧住宅区大都是基础设施严重不配套的平房、简易房、危险房集中区域，建设年代久远，房屋破旧，低矮潮湿，拥挤不堪，环境脏乱，排水不畅，安全隐患大，居民生活极为不便，加快改造刻不容缓。实施旧宅改造还有利于改善城市面貌，提高城市品位，使基础设施更加完备，城市整体功能进一步完善，也会使城市土地实现集约高效利用。同时，有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

（3）项目是拉动邹城市投资和消费的要求

实施综合整治改造，有利于拉动投资和消费，有利于加速房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来讲，近些年来，我国一些经济发达地区，如北京、上海、江苏、浙江，房地产投资已经占固定资产投资的50%以上，有的城市甚至达到60%，其支柱产业地位已经牢固确立。特别是房地产业发展带动了机械加工、建筑建材、冶金制造、交通运输等三十多个相关行业的发展，还为社会提供了大量的就业岗

位。一般情况下，房地产投入每增长 10 个百分点，GDP 就增长 0.5 到 0.6 个百分点。可以看出，开展综合整治改造、激活房地产市场对启动内需、拉动经济增长的作用是十分明显的。再从消费方面来讲，住房消费是最大的消费，而且全部是居民个人消费。同时，由于房地产业具有生产的地域性和消费的本地化特点，这对于促进本地投资和消费的增长以及经济发展，是其它行业无法与之相比的。所以，通过综合整治改造，将会极大地增强邹城市经济活力。

（4）该项目建成后，直接解决该项目多处老旧小区外墙无保温，乳胶漆脱落掉色；水泥硬化地面破损严重，水、电、气、热力等管线布局不合理，基础设施配套老化；安防设施不齐全，缺乏生活、娱乐等公共服务设施，现状无法满足小区居民对生活质量和居住环境的的需求的问题。将大大提高居民生活质量，改善居民的精神面貌，提升居民居住档次和品位。

（5）良好的居住条件可以强化社区的发展基础，更好的带动邹城市中心城区老旧小区的居民和周边环境的经济发展。

（6）该项目在建设期间，产生的噪声、扬尘、建筑垃圾等，会对周边区域的大气环境、生活环境、道路交通和附近居民日常生活造成一定的影响。

（7）项目对所在地基础设施、社会服务容量的影响

该项目在建设期间，会增加或占用当地的基础设施，包括道路、供电、给排水等设施。建议建设单位与各部门做好协调工作，尽量减少对当地居民的不利影响。

该项目的建设在改善当地居民住房条件的情况同时，能有效拉动当地消费需求，同时房地产市场关联度大，能带动建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展，为当地社会稳定、经济健康、平稳的发展，做出贡献。通过住宅的集约型规划，可以有大批土地被再次利用，可进行招商引资等。

3、项目实施的收益性

本项目每年可收取广告位租赁收入、停车位租赁收入、充电桩收入和充电桩体广告收入等，并经估算，通过与运营成本对比分析，到期预计可达到的资金覆盖倍数，因此该项目的实施具有一定的收益性。

4、项目投资合规性

项目的实施，符合国家及地方发展规划和企业发展要求，是加快企业发展，全面提高企业经济效益的必然要求 2024 年 11 月 28 日，项目单位邹城市利民建设发展集团有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台取得《邹城市 2025 年老旧小区改造项目》的备案证明，项目代码：2411-370883-04-01-705705。

5、项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，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，该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 4,262.17 万元，占总投资 20.14%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 16,900.00 万元，占总投资 79.86%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 21,162.17 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是主要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

项目收入是在结合济宁及济宁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 21,162.17 万元，本项目资本金 4,262.17 万元，占总投资 20.14%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 16,900.00 万元，占总投资 79.86%。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

本项目收入为广告位租赁收入、停车位租赁收入、充电桩收入和充电桩体广告收入。结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑该项目的运营期收入，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。

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，项目实施单位和邹城市财政局拟通过增加项目资本金方式进行弥补，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，与部门单位的职责和中长期规划目标、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。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 50,604.57 万

元，融资本息合计 39,715.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27。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。