

泰安市东平县 2026 年老旧小区整治改造项目 实施方案

项目单位：东平县房产管理服务中心

主管部门：东平县住房和城乡建设局

财政部门：东平县财政局

2026 年 9 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

东平县 2026 年老旧小区整治改造项目

（二）立项单位

项目立项单位：东平县房产管理服务中心

项目立项单位简介：东平县房产管理服务中心位于东平县城平湖路建设大厦八楼，为县政府直属、县住房和城乡建设局代管正科级公益一类事业单位。主要职责是：贯彻执行国家、省、市关于房产管理的方针政策和法律法规，完善住房市场体系和住房保障体系建设，研究提出房产管理领域重大问题的政策建议；承担全县住房保障、棚户区改造、公共租赁住房等相关政策落实和年度计划的实施。承担县区公共租赁住房、人才保障性租赁型住房、政策性租赁住房、共有产权房等保障性住房相关政策落实工作，承担保障性住房购建项目的投资监控和指导推进工作。会同有关部门做好中央和省、市城镇保障性安居工程资金安排并组织实施；组织实施县区公共租赁住房等保障性住房的建设管理。承担县区住房保障申报和保障性住房销售、分配、使用、退出管理工作。承担县区购置型保障性住房的政府回购、取得产权受理审核等具体工作；配合有关部门推进全县住房制度改革工作，处理房改历史遗留问题；参与拟定县级直管公房管理相关政策、年度计划并组织实施；承担全县

房地产市场管理服务。参与拟订房地产市场政策措施，规范城区房地产市场秩序。指导全县商品房预（销）售证明核发，承担楼盘表建立和管理、房屋面积管理、商品房买卖合同网签和备案、现房销售备案、商品房预售资金监管、房屋租赁市场管理服务、房屋租赁备案、房产估价、房产中介管理服务等具体工作；开展全县住房保障、房地产市场、住房租赁、房屋安全、物业管理信息化建设。承担全县房产管理综合服务平台（含个人住房信息系统和政府租赁信息服务平台）建设管理具体工作，配合推进不动产登记信息化建设。承担全县房产市场监测分析及信息统计上报，承担领导干部个人事项报告关于房产信息抽查核实方面的工作；指导全县物业行业服务管理工作。参与拟订物业行业政策和物业服务规范并组织实施。参与县区住宅小区的物业服务用房规划方案审查和竣工综合验收工作。承担全县物业服务企业的信用评级管理、前期物业管理招投标、住宅专项维修资金管理等工作。承担全县物业行业文明创建指导工作；参与指导全县老旧小区改造工作，参与拟定城市老旧小区环境改造提升相关政策及年度计划并指导实施，指导协调全县既有住宅加装电梯工作；承担全县城市房屋安全服务指导工作，参与拟定城市危旧房屋安全鉴定、危房解危等综合配套政策和有关规范性文件并组织实施；负责本单位安全工作；承办县委、县政府和县住房和城乡建设局交办的其他事项。

（三）项目规划审批

2026 年 1 月 7 日，取得东平县财政局出具的《关于东平县 2026 年老旧小区整治改造项目配套资金的承诺函》；

2026 年 1 月 8 日，取得《关于东平县 2026 年老旧小区整治改造项目不涉及新增用地、符合国土空间规划的情况说明》；

2026 年 1 月 8 日，取得东平县行政审批服务局《关于东平县 2026 年老旧小区整治改造项目可行性研究报告的批复》（东审批（建设基字）【2026】1 号）。

2026 年 1 月 8 日，取得东平县自然资源和规划局《关于东平县 2026 年老旧小区整治改造项目不涉及新增建设用地、符合国土空间规划的情况说明》（东自规复函【2026】1 号）。

2026 年 1 月 19 日，取得东平县住房和城乡建设局《东平县住房和城乡建设局关于东平县 2026 年老旧小区整治改造项目初步设计的批复》（东建字【2026】2 号）

2026 年 1 月 19 日，取得东平县行政审批服务局《东平县行政审批服务局关于东平县 2026 年老旧小区整治改造项目投资概算的批复》（东审批建设基字【2026】2 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目主要对农机公司家属院、橡胶厂家属院、邮政局家属院等 24 个老旧小区实施整治改造提升工程，涉及住宅单体建筑 39 幢，住户 695 户，总建筑面积约 10 万平方米。其

中：对小区内 14619 平方米道路进行维修改造；铺设雨污分流管网 13190 米；完成 695 户住户直供电改造，实施弱电线路整治改造 16550 米；新建充电车棚 39 处，建设健身场地及设施 3 处（含场地硬化、健身设备购置与安装），安装道闸设备 2 套，改造路灯 135 处；新增及提升绿化面积 540 平方米；建设物业及便民服务用房 2 处，总建筑面积 81 平方米；对 27130 平方米住宅屋面及女儿墙进行防水处理；铺设外墙保温及真石漆粉刷 84630 平方米；维修楼道门 117 个。

（五）项目建设计划及现状

本项目建设周期拟定为 2026 年 8 月至 2027 年 3 月，总工期 7 个月。项目前期审批工作已完成，2026 年 1 月取得以东审批（建设）基字〔2026〕1 号可研报告批复，以东建字（2026）2 号、东审批（建设）基字（2026）2 号批复初步设计和概算；计划于 2026 年 10 月前完成勘察、设计、工程招投标等全部前期准备工作，2026 年 8 月正式开工建设，2027 年 3 月竣工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- （1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- （3）《山东省建筑工程概算定额》（2018 版本）；

(4) 参照最新版《泰安工程造价信息》主要建筑材料情况说明；

(5) 材料及工程建设其他费用参照市场价；

(6) 类似工程的建设投资指标；

(7) 建设单位提供的相关资料。

(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 4756.00 万元，其中，项目单位自有资金 1956.00 万元作为项目资本金，拟发行专项债券 2800.00 万元。

表 1 项目资金来源情况（金额单位：万元）

资金来源	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	4,756.00	100.00%	
一、资本金	1,956.00	41.13%	
(一) 自有资金	1,956.00	41.13%	
(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）	2,800.00	58.87%	
(一) 已发行专项债券	-	0.00%	
(二) 本期拟发行专项债券	2,800.00	58.87%	

(三) 后续拟发行专项债券	-	0.00%	
(四) 银行融资	-	0.00%	

3、项目总投资、资本金到位情况

项目总投资 4756.00 万元,其中项目资本金 1956.00 万元,目前累计下达中央预算内投资 941.00 万元,累计完成自有资金投资 26 万元。

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	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	11,748.12	-	177.95	261.28	285.46	304.84
经营活动支出	B	2,488.42	-	48.62	66.13	67.46	68.53
支付的各项税费	C	600.73	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,658.97	-	129.33	195.15	218.00	236.31
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	4,700.00	3,767.00	933.00	-		
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-4,700.00	-3,767.00	-933.00	-		
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金 (自有资金)	H	1,956.00	967.00	989.00	-		
专项债券	I	2,800.00	2,800.00	-	-		
银行借款	J	-	-	-	-		
偿还债券本金	K	2,800.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	3,360.00	-	112.00	112.00	112.00	112.00
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	-1,404.00	3,767.00	877.00	-112.00	-112.00	-112.00
四、期初现金	P		-	-	73.33	156.48	262.48
期内现金变动	Q=D+G+O	2,554.97	-	73.33	83.15	106.00	124.31
五、期末现金	R=P+Q	2,554.97	-	73.33	156.48	262.48	386.79

(续1) 表2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

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	304.84	340.61	340.61	340.61	340.61	340.61
经营活动支出	B	68.53	74.02	74.02	74.02	74.02	74.02
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	236.31	266.59	266.59	266.59	266.59	266.59
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	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00
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	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00
四、期初现金	P	386.79	511.10	665.69	820.28	974.87	1,129.46
期内现金变动	Q=D+G+O	124.31	154.59	154.59	154.59	154.59	154.59
五、期末现金	R=P+Q	511.10	665.69	820.28	974.87	1,129.46	1,284.05

(续2) 表2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	374.88	374.88	374.88	374.88	374.88	412.74
经营活动支出	B	79.77	79.77	79.77	79.77	79.77	86.13
支付的各项税费	C	-	-	-	2.01	1.71	8.90
经营活动现金净流量	D=A-B-C	295.11	295.11	295.11	293.10	293.40	317.71
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	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00
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	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00
四、期初现金	P	1,284.05	1,467.16	1,650.27	1,833.38	2,014.48	2,195.88
期内现金变动	Q=D+G+O	183.11	183.11	183.11	181.10	181.40	205.71
五、期末现金	R=P+Q	374.88	374.88	374.88	374.88	374.88	412.74

(续3) 表2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	412.74	412.74	412.74	412.74	454.43	454.43	454.43
经营活动支出	B	86.13	86.13	86.13	86.13	93.13	93.13	93.13
支付的各项税费	C	8.90	30.36	32.33	32.33	42.72	42.72	42.72
经营活动现金净流量	D=A-B-C	317.71	296.25	294.28	294.28	318.58	318.58	318.58
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	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00
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	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00
四、期初现金	P	2,401.59	2,607.30	2,791.55	2,973.83	3,156.11	3,362.69	3,569.27
期内现金变动	Q=D+G+O	205.71	184.25	182.28	182.28	206.58	206.58	206.58
五、期末现金	R=P+Q	2,607.30	2,791.55	2,973.83	3,156.11	3,362.69	3,569.27	3,775.85

(续4) 表2 项目资金测算平衡表 (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	454.43	454.43	500.09	500.09	500.09	500.09	500.09
经营活动支出	B	93.13	93.13	100.78	100.78	100.78	100.78	100.78
支付的各项税费	C	42.72	42.72	54.12	54.12	54.12	54.12	54.12
经营活动现金净流量	D=A-B-C	318.58	318.58	345.19	345.19	345.19	345.19	345.19
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	-	-	-	-	-	-	2,800.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00
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	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-2,912.00
四、期初现金	P	3,775.85	3,982.43	4,189.01	4,422.20	4,655.40	4,888.59	5,121.78
期内现金变动	Q=D+G+O	206.58	206.58	233.19	233.19	233.19	233.19	-2,566.81
五、期末现金	R=P+Q	3,982.43	4,189.01	4,422.20	4,655.40	4,888.59	5,121.78	2,554.97

（二）应付本息情况

1、专项债券

项目计划申请专项债 2800.00 万元，假设债券发行期限为 30 年，年利率为 4.0%，专项债券每半年付息一次，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况见下表：

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	0.00	2,800.00		2,800.00	4.00%	0.00	0.00
2027	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2028	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2029	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2030	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2031	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2032	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2033	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2034	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2035	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2036	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2037	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2038	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2039	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2040	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2041	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2042	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2043	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2044	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2045	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2046	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2047	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2048	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2049	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2050	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00

2051	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2052	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2053	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2054	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2055	2,800.00			2,800.00	4.00%	112.00	112.00
2056	2,800.00		2,800.00	0.00	4.00%	112.00	2,912.00
合计		2,800.00	2,800.00			3,360.00	6,160.00

（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 8658.97 万元，融资本息合计 6160.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.41，项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡的要求。

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.工程风险

本项目施工风险主要来自建筑企业水平，其中包含承揽项

目的建筑队伍人员素质、装备能力、施工期间的成本控制及质量管理等。主要危害为工程质量不合格、工期拖延、工程造价突破预算、出现大的安全事故等,造成工程不能如期投入使用,导致项目不能正常运行,造成经济损失和负面影响。

2.管理风险

本项目管理风险是指在项目提供服务和管理过程中,由于管理者的行为疏忽或管理不善,不能满足社会安全稳定的需要。造成上述风险的主要因素包括管理者的业务素质、职业道德水平和管理制度等。

3.资金风险

项目实施期间,物价上涨、建筑材料价格调整、设计变更、配套资金不落实,项目实施过程中管理办法和管理制度不完善、执行不严,造成工程计量超合同、材料超供应等方面的不确定性。造成危害主要是工程费用的增加和资金成本的加大。

风险控制措施: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,确保工程的质量和进度;签订规范的合同(包括在承包商不能履行合同义务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。采取积极有效措施,落实工程建设所需的各项资金。积极争取各方面对工程建设的资金投入。用好、管好上级补助资金,制定切实可行的资金筹措方案,保证建设资金能够及时

到位。

建立风险预警机制，密切关注市场建筑材料的价格变化情况，推行工程量清单计价，将工程招标放在建筑材料市场价格较低的时间，降低工程建设费用。

在建设中还应加强项目财务收支管理，节约财务支出，建立严格的财务管理制度。加快项目建设进度，要求工程监理单位对施工过程的工程量计量、结算进行全过程监控，及时解决施工过程中遇到的实际问题，及时调整工程的费用，保证工程项目的进行。

（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，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运用后的正常安全运营及运营效益。

风险控制措施：加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，节约成本；设计、施工和管理中采用新设备、新技术，提高项目安全运营水平；建立健全安全应急机制，提高安全事件处置能力，降低突发事件对运营管理的影响。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

东平县 2026 年老旧小区整治改造项目，项目主管部门东

平县住房和城乡建设局,项目建设单位为东平县房产管理服务中心,本次拟申请专项债券 2800.00 万元用于项目建设,融资利率 4.0%,债券期限为 30 年。

(二) 项目绩效目标

表 4 专项债券项目绩效目标表（2026 年度）

项目总体目标		年度目标		
项目目标	预期产出：项目主要对农机公司家属院、橡胶厂家属院、邮政局家属院等 24 个老旧小区实施整治改造提升工程，涉及住宅单体建筑 39 幢，住户 695 户，总建筑面积约 10 万平方米。其中：对小区内 14619 平方米道路进行维修改造；铺设雨污分流管网 13190 米；完成 695 户住户直供电改造，实施弱电线路整治改造 16550 米；新建充电车棚 39 处，建设健身场地及设施 3 处（含场地硬化、健身设备购置与安装），安装道闸设备 2 套，改造路灯 135 处；新增及提升绿化面积 540 平方米；建设物业及便民服务用房 2 处，总建筑面积 81 平方米；对 27130 平方米住宅屋面及女儿墙进行防水处理；铺设外墙保温及真石漆粉刷 84630 平方米；维修楼道门 117 个。		预期产出：对小区内道路进行维修改造；铺设雨污分流管网；完成 695 户住户直供电改造，实施弱电线路整治改造；新建充电车棚，建设健身场地及设施（含场地硬化、健身设备购置与安装），安装道闸设备，改造路灯；新增及提升绿化；建设物业及便民服务用房，住宅屋面及女儿墙进行防水处理；铺设外墙保温及真石漆粉刷；维修楼道门。	
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值

项目产出	数量指标	指标 1: 道路维修改造	16319 m ²
		指标 2: 雨污分流管网改造/直供电改造/弱电改造	13190m/8670m1103 户/695 户/16550m
		指标 3: 配套设施改造如停车棚/健身场地及设施/新增设道闸系统/安装路灯/修补改造绿化面积/建设物业用房/屋面及女儿墙防水处理/铺设外墙保温及真石漆粉刷/维修楼道门	39 处个/3 处/2 套/135 盏/540 m ² /15 处 /81 平 方 米 /27130 平 方 米 /84630 平 方 米 /117 个
	质量指标	指标 1: 工程验收合格率	=100%
		指标 2: 政府债券资金规范使用率	=100%
	时效指标	指标 1: 工程进度延迟率	≤5%
		指标 2: 政府债券资金三个月内形成支出	≤90 天
	成本指标	指标 1: 实际成本超概(预)算比	≤5%
项目效益	经济效益指标	指标 1: 收益覆盖债券本息倍数	≥1.40
	社会效益指标	指标 1: 改善东平县老旧小区环境现状, 提升居民居住环境和生活质量。	显著提升
		指标 2: 推进城市更新和开发建设方式转型, 促进经济高质量发展	有效提升

(三) 评估内容

1.项目实施的必要性

(1) 保障社会稳定, 提升县域安全韧性水平

东平县老旧小区多建成于 2005 年前, 建设标准低、使用年限长, 水电气暖管网锈蚀、雨污合流内涝、消防设施缺失、建筑结构隐患等问题突出, 不仅影响居民正常生活, 更直接威

胁生命财产安全，成为城市安全运行的薄弱环节。本项目通过系统性更新老化设施、实施雨污分流、补齐消防安防短板、加固危房等举措，可直接消除现存安全隐患，提升基础设施抗风险能力，推动城市安全治理从“被动应对”向“主动防控”转型。在极端天气频发的背景下，项目实施是筑牢城市安全底线、保障社会稳定、提升县域整体安全韧性的迫切需要。

（2）衔接城乡融合战略，夯实城镇化辐射带动基础

东平县正处于城乡融合发展关键阶段，乡村人口向县城集聚趋势明显，但老旧小区设施落后、服务缺失的现状，既难以满足进城人口居住需求，制约城镇化率提升，也削弱了中心城区对乡村的辐射带动作用。本项目通过提质改造，优化老旧小区居住环境，吸引乡村人口进城落户；同时完善“15分钟社区生活圈”，整合教育、医疗、养老等资源，强化中心城区公共服务承载功能。项目可破解城乡融合中“城市载体不足”的瓶颈，优化城市空间布局，提升土地利用效率，推动形成“以城带乡、城乡互补”的良性发展格局

（3）践行绿色低碳理念，推动城乡建设转型

践行绿色低碳发展、推动城乡建设转型，是东平县落实“生态立县、绿色发展”定位的关键举措。当前，县域2005年前建成的老旧小区，存在建筑节能水平低、绿化不足、雨水调蓄缺失、垃圾分类设施简陋等突出问题，不仅能耗高、碳排放强

度大，还制约生态宜居目标实现，成为绿色低碳转型的主要阻碍。本项目将绿色低碳理念贯穿改造全程，通过实施建筑节能改造、更换节能门窗、增设保温层降低能耗，增加绿化面积，优先选用环保建材减少施工污染。项目实施既能直接提升小区绿色品质，更能为县域存量建筑改造、城乡绿色转型提供可复制经验，助力夯实生态立县基础，推动生态保护与高质量发展协同推进，为县域碳达峰碳中和目标落实提供坚实保障。

（4）提升县域区域形象，增强人才吸引力与竞争力

老旧小区“脏、乱、差”的现状，严重影响东平县中心城区形象，成为吸引人才、集聚资本的阻碍。在县域经济竞争加剧的背景下，优质居住环境与城市品质是人才流动的关键考量因素。本项目通过外立面翻新、环境美化、设施升级，彻底改善老旧小区面貌，打造“城水相依、宜居宜业”的城市风貌，彰显县域生态与人文优势。良好的城市形象既能增强本地居民归属感，更能提升县域对外吸引力，吸引人才、资本、技术等优质资源集聚，优化营商环境，为产业升级和高质量发展提供支撑，增强县域核心竞争力。

综上所述，本项目作为改善城市风貌与居住环境的保障性安居工程，实施价值显著。通过系统性改造，可精准解决老旧小区道路老化破损、住宅楼墙皮脱落影响市容、配套设施缺失不全等核心痛点，既是保障居民基本居住权益、提升居住品

质的关键举措，也是优化城市整体环境、推动城市基础设施功能集聚升级的有效路径。项目实施将在节约资源消耗、促进社会和谐稳定、厚植城市文化底蕴、提升城市整体形象等多个维度释放多元社会效益，对充分展示东平县宜居宜业的良好城市风貌具有重要现实意义。

2.项目实施的公益性

本项目通过城镇老旧小区改造，将有效改善东平县老旧小区环境现状，提升居民居住环境和生活质量，推进城市更新和开发建设方式转型，促进经济高质量发展。该项目实施是为公共利益服务，注重社会、区域发展长期利益，项目实施具有公益性。

3.项目实施的收益性

本项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.41 倍，项目收入主要来源于物业收入、车位出租收入、楼宇及道闸广告收入、停车棚充电设施租赁收入等，收益用于保障项目日常运营及债券本息偿还。

4.项目建设投资合规性

该项目于 2026 年 1 月 8 日取得东平县行政审批服务局下发的《关于东平县 2026 年老旧小区整治改造项目可行性研究报告的批复》(东审批（建设基字）【2026】1 号)，本项目赋码为 2601-370923-89-05-504776，因此该项目投资建设具备合

规性。

5.项目成熟度

该项目前期立项、可研等资料齐备，预计 2026 年 8 月开工。由项目法人对项目的策划、资金筹措、建设实施等进行全过程负责。在项目建设过程中，项目承办单位抽出精干人员，设立施工监督部、财务部、办公室等机构，对项目的概算控制、资金使用、施工组织、建设工期及工程质量等进行管理，确保项目按时完成。

6.项目资金来源和到位可行性

项目建设所需资金拟申请政府专项债券 2800.00 万元。项目建设资金 41.13%来源于建设单位自筹（财政统筹），58.87%来源于专项债券。项目资金来源渠道、性质、额度明确，符合国家相关法规政策要求，资金到位可行性较高。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

项目以改造、提升老旧小区的基础设施，收入主要来源于物业收入、车位出租收入、楼宇及道闸广告收入、停车棚充电设施租赁收入等，运营成本费用主要包括燃料动力费、人员工资及福利费、修理费及其他费用，根据项目可研报告并结合实际情况，对项目收入来源、运营成本和项目收益进行了充分论证，预计产生运营收入 11748.12 万元，产生运营成本 2488.42 万元，预测结果较为合理。

8.债券资金需求合理性

本项目投向领域为保障性安居工程（含配套基础设施）领域，属于地方政府专项债支持投向领域。本次申请的专项债券资金需求明确，运营收入、运营成本费用均细化编制 1.41 倍，符合专项债申请相关政策要求，债券需求额度合理。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

本项目计划通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以改造小区的物业收入、车位出租收入、楼宇及道闸广告收入、停车棚充电设施租赁收入等所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。项目主管单位将遵守政府专项债券管理相关政策法规的要求，负责专项债券资金收支和项目运营收支的规范管理，按要求及时足额上缴项目对应的政府性基金收入和对应偿债的专项收入，确保专项债券本息按时偿付。评估认为，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行。

（2）项目偿债风险点

本项目对可能存在的风险进行了全面分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施。评估认为，本项目对偿债风险的认识较为全面，偿债风险基本可控。

10.绩效目标合理性

评估认为，该项目绩效目标设定明确，与部门长期规划目标、年度工作目标能够保持一致，与项目预计解决的问题、现实需求基本匹配，绩效目标和指标设置与项目相关，且进行了细化、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项目的息前净现金流量 8658.97 万元，融资本息合计 6160.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.41，项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡的要求。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，相关手续齐备，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。