巨野县凤凰街道社区嵌入式服务设施建设项目

实施方案

项目单位：巨野县凤华社区服务有限公司

主管部门：巨野县凤凰街道办事处

财政部门：巨野县财政局

2026 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

巨野县凤凰街道社区嵌入式服务设施建设项目

（二）立项单位

本项目立项单位为巨野县凤华社区服务有限公司，统一社会信用代码：91371724MAD3D57020；住所：山东省菏泽市巨野县凤凰街道办事处文化北路与北关路交叉口西北角；法定代表人：孙自峰；经营范围：一般项目:居民日常生活服务;物业管理，家政服务;企业管理咨询;计算机及办公设备维修，日用电器修理;建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造，房地产经纪，房地产咨询;市场营销策划;会议及展览服务;广告设计、代理;广告制作;人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务);业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训);创业空间服务;软件开发;信息技术咨询服务;计算机系统服务;网络与信息安全软件开发;信息系统运行维护服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;大数据服务，单位后勤管理服务，广告发布;品牌管理;咨询策划服务;项目策划与公关服务;摄像及视频制作服务;数字内容制作服务(不含出版发行);互联网安全服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);企业形象策划，数字技术服务;打字复印;图文设计制作;市场调查(不含涉外调查);机械设

备租赁;办公服务;组织文化艺术交流活动;数字创意产品展览展示服务;自有资金投资的资产管理服务;托育服务;幼儿园外托管服务;中小学生校外托管服务;养老服务;个人互联网直播服务。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:餐饮服务;食品销售。

（三）项目规划审批

2025 年 11 月 24 日，巨野县凤华社区服务有限公司将巨野县凤凰街道社区嵌入式服务设施建设项目进行备案，项目代码：2511-371724-89-01-979568。

2025 年 11 月 25 日，菏泽市生态环境局巨野县分局核发《关于巨野县凤凰街道办事处巨野县凤凰街道社区嵌入式服务设施建设项目无需办理环评的说明》，载明项目无需办理环评手续。

（四）项目规模与主要建设内容

项目建设地点位于菏泽市巨野县，建设规模及内容：项目建设社区党群服务中心两座，总建筑面积 11000 平方米，高标准打造嵌入式服务社区，包括便民服务大厅、医养、幼儿教育、社区食堂、健身房、城市书房等 30 余个社区服务板块。

（五）项目建设期限及现状

本项目预计工期为 2026 年 3 月至 2027 年 12 月。项目现状：目前正在进行主体建设，建设进度达 4.25%。

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纲要》;

2.《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》;

3.《菏泽市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》;

4. 住房和城乡建设部《关于印发〈2009 年工程项目建设标准和建设项目评价方法与参数编制项目计划〉的通知》(建标函[2009]320 号);

5.《中共中央办公厅、国务院办公厅转发〈国家发展和改革委员会关于进一步加强地方政法基础设施建设规范投资保障的意见〉的通知》(厅字〔2011〕4 号);

6.《国家发展改革委、住房和城乡建设部、国务院妇儿工委办公室联合印发<城市儿童友好空间建设导则（试行）>》;

7.《国务院办公厅关于转发国家发展改革委〈城市社区嵌入式服务设施建设工程实施方案〉的通知》(国办函〔2023〕121 号);

8.《产业结构调整指导目录》(2024 年)

9. 建设项目环境保护管理条例(2017 年 7 月 16 日修订);

10. 现行建筑工程综合预算定额;

11. 工程建设专项技术规范、标准;

12．政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲（2023年版）。

（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

项目资金筹措包括项目单位自筹和发行专项债券。项目计划总投资12,000.00万元，其中，项目单位自有资金2,400.00万元，本期拟发行专项债券9,600.00万元。

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	12,000.00	100.00%	
一、资本金	2,400.00	20.00%	
（一）自有资金	2,400.00		
（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）	9,600.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	-		
（二）本期拟发行专项债券	9,600.00		
（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

项目估算总投资 12,000.00 万元，资本金到位 51.00 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	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	96,198.80	-	-	3,317.20	3,317.20	3,317.20	3,317.20	3,317.20	3,317.20	3,317.20	3,317.20
经营活动支出	B	6,817.16	-	-	213.30	213.30	213.30	213.95	213.95	213.95	214.63	214.63
支付的各项税费	C	20,336.16	-	-	707.56	707.56	707.56	707.40	707.40	707.40	707.23	707.23
经营活动现金净流量	D=A-B-C	69,045.49	-	-	2,396.34	2,396.34	2,396.34	2,395.86	2,395.86	2,395.86	2,395.35	2,395.35
二、投资活动产生的现金	—	-										
建设成本支出	E	9,768.00	9,651.00	117.00		-		-	-	-	-	-
流动资金支出	F	2,232.00	-	2,232.00								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-12,000.00	-9,651.00	-2,349.00		-						
三、融资活动产生的现金	—	-										
资本金（自有资金）	H	2,400.00	51.00	2,349.00	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	9,600.00	9,600.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	9,600.00	-	-		-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	12,528.00			432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
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	-10,128.00	9,651.00	2,349.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00
四、期初现金	P		-	-	-	1,964.34	3,928.69	5,893.03	7,856.88	9,820.74	11,784.59	13,747.94
期内现金变动	Q=D+G+O	46,917.49	-	-	1,964.34	1,964.34	1,964.34	1,963.86	1,963.86	1,963.86	1,963.35	1,963.35
五、期末现金	R=P+Q	46,917.49	-	-	1,964.34	3,928.69	5,893.03	7,856.88	9,820.74	11,784.59	13,747.94	15,711.28
项目/年度	公式	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	3,317.20	3,317.20	3,317.20	3,317.20	3,317.20	3,317.20	3,317.20	3,317.20	3,317.20	3,317.20	3,317.20
经营活动支出	B	214.63	215.34	215.34	215.34	216.09	216.09	216.09	755.34	216.88	216.88	217.70
支付的各项税费	C	707.23	707.05	707.05	707.05	706.86	706.86	706.86	546.90	706.66	706.66	706.46
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,395.35	2,394.81	2,394.81	2,394.81	2,394.25	2,394.25	2,394.25	2,014.96	2,393.66	2,393.66	2,393.04
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	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00

	-L-M-N											
四、期初现金	P	15,711.28	17,674.63	19,637.44	21,600.25	23,563.07	25,525.32	27,487.57	29,449.82	31,032.78	32,994.43	34,956.09
期内现金变动	Q=D+G+O	1,963.35	1,962.81	1,962.81	1,962.81	1,962.25	1,962.25	1,962.25	1,582.96	1,961.66	1,961.66	1,961.04
五、期末现金	R=P+Q	17,674.63	19,637.44	21,600.25	23,563.07	25,525.32	27,487.57	29,449.82	31,032.78	32,994.43	34,956.09	36,917.13
项目/年度	公式	2047年	2048年	2049年	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	3,317.20	3,317.20	3,317.20	3,317.20	3,317.20	3,317.20	3,317.20	3,317.20	3,317.20	3,317.20	-
经营活动支出	B	,217.70	217.70	218.57	218.57	218.57	219.48	219.48	219.48	220.44	220.44	-
支付的各项税费	C	706.46	706.46	706.24	706.24	706.24	706.01	706.01	706.01	705.77	705.77	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,393.04	2,393.04	2,392.39	2,392.39	2,392.39	2,391.71	2,391.71	2,391.71	2,390.99	2,390.99	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,600.00	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	-
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	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-10,032.00	-

四、期初现金	P	36,917.13	38,878.18	40,839.22	42,799.61	44,760.00	46,720.39	48,680.10	50,639.80	52,599.51	54,558.50	
期内现金变动	Q=D+G+O	1,961.04	1,961.04	1,960.39	1,960.39	1,960.39	1,959.71	1,959.71	1,959.71	1,958.99	-7,641.01	-
五、期末现金	R=P+Q	38,878.18	40,839.22	42,799.61	44,760.00	46,720.39	48,680.10	50,639.80	52,599.51	54,558.50	46,917.49	

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券9,600.00万元，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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2026年	-	9,600.00	-	9,600.00	4.50%	-	-
2027年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2028年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2029年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2030年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2031年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2032年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2033年	9,600.00	-	-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2034年	9,600.00		-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2035年	9,600.00		-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2036年	9,600.00		-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2037年	9,600.00		-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2038年	9,600.00		-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2039年	9,600.00		-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2040年	9,600.00		-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2041年	9,600.00		-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2042年	9,600.00		-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2043年	9,600.00		-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2044年	9,600.00		-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2045年	9,600.00		-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2046年	9,600.00		-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2047年	9,600.00		-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2048年	9,600.00		-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2049年	9,600.00		-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2050年	9,600.00		-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2051年	9,600.00		-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00

2052年	9,600.00		-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2053年	9,600.00		-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2054年	9,600.00		-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2055年	9,600.00		-	9,600.00	4.50%	432.00	432.00
2056年	9,600.00		9,600.00	-	4.50%	432.00	10,032.00
合计	-	9,600.00	9,600.00			12,960.00	22,560.00

（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69,045.49万元，融资本息合计22,560.00万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为3.06。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

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，巨野县凤华社区服务有限公司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）外部配套条件风险

外部配套条件风险为较小风险。项目预测的社会条件及社会环境发生变化的可能性较小，该风险为项目的较小风险。

（2）工程风险

项目的过程风险是指因工程地质、水文地质和设计等因素发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期延误所造成的损失，就项目场地现状考察，该风险为一般风险。

（3）本项目可能引发社会稳定风险的主要因素为噪声防治不当、拖欠农民工工资等可能带来的不利影响。

（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，项目收益对价格较为敏感，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、培训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、项目事前绩效评估

（一）项目概况

实施单位为巨野县凤华社区服务有限公司，本次拟申请专项债券 0.96 亿元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

项目总体绩效目标：建设社区党群服务中心两座，总建筑面积 11000 平方米，高标准打造嵌入式服务社区，包括便民服

务大厅、医养、幼儿教育、社区食堂、健身房、城市书房等30余个社区服务板块。

2026年度绩效目标：年度主要建设内容与绩效目标如下：

建设内容：完成项目前期手续办理、施工图设计及施工招标；开工建设两座党群服务中心主体工程，推进基础及主体结构施工。

成本控制指标：将年度融资成本控制在4.5%以内。

（三）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目具有重大的公共利益和社会意义。它将极大改善社区居民生活质量，促进城市可持续发展，符合国家对民生改善的战略要求。

（2）项目建设和运营需要大量资金投入，仅靠地方财政和企业自筹难以完全承担。国家补助资金能够有效缓解资金压力，确保项目的顺利推进和持续稳定运行。

（3）项目实施后带来的长期经济效益和社会效益显著。将为城市创造持续的价值，同时也有助于推动相关产业的发展。

（4）该项目符合国家关于推动社区惠民设施建设的相关规划和政策导向，对于实现全国范围内的社会目标具有重要的示范和引领作用。

2、项目实施的公益性

（1）满足社会服务质量持续改善的要求。为了保持巨野县良好的社会形象，必须提升社区惠民设施和服务的水平，以实现社区居民生活质量的稳步提升。

（2）保障居民健康的需要。打造更加清洁、卫生的生活环境，保障社区居民医疗水平，有利于保障居民的身体健康，提升居民的生活质量和幸福感。

3、项目实施的收益性

巨野县凤凰街道社区嵌入式服务设施建设项目总体绩效目标为项目计算期年营业收入3126.43万元，年利润总额2006.53万元，年净利润1505.10万元，项目收益良好。

4、项目建设投资合规性

2025年11月24日，巨野县凤华社区服务有限公司将巨野县凤凰街道社区嵌入式服务设施建设项目进行备案，项目代码：2511-371724-89-01-979568。

5、项目成熟度

2025年11月24日，巨野县凤华设区服务有限公司将巨野县凤凰街道社区嵌入式服务设施建设项目进行备案，项目代码：2511-371724-89-01-979568。

2025年11月25日，菏泽市生态环境局巨野县分局核发《关于巨野县凤凰街道办事处巨野县凤凰街道社区嵌入式服

务设施建设项目无需办理环评的说明》，载明项目无需办理环评手续。

6、项目资金来源和到位可行性

本工程的建设投资较大，地方财政难以承受，拟工程总投资的20.00%为自有资金、80.00%为专项债券，项目所需要的财政资金均为财政一般公共预算，财政资金支持具有一定程度的合理性。

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9,600.00万元，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。

（四）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为69,045.49万元，融资本息合计22,560.00万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为3.06，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。