

滨州市博兴县城镇老旧小区改造工程项目实施方案

项目单位：博兴县城建集团有限公司

主管部门：博兴县住房和城乡建设局

财政部门：博兴县财政局

2025 年 2 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

博兴县城镇老旧小区改造工程项目

（二）立项单位

项目单位：博兴县城建集团有限公司

博兴县城建集团有限公司成立于 2015 年 12 月 28 日，营业期限为长期，统一社会信用代码为 91371625MA3C4UH641。经营范围：土地储备开发经营；新农村、小城镇建设投资；道路桥梁承建；水利水电建筑施工、设备安装、承建；水资源调配、蓄水、供排水；农田水利工程、污水处理；中水回用及与水相关的水土资源综合利用；市政工程承建；湿地保护及开发利用；文化项目、旅游项目投资建设开发；智慧城市建设；国有资产投资经营管理；基础设施开发建设。（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；不得从事本地产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。

（三）项目规划审批

2024 年 2 月，山东宏信建设工程咨询有限公司对该项目出具了《博兴县城镇老旧小区改造工程项目可行性研究报告》；

2024 年 2 月 6 日，博兴县发展和改革局出具《关于博兴县城镇老旧小区改造工程项目可研报告的批复》（博发改[2024]32 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目已列入《关于公布 2023 年城镇老旧小区改造计划的通知》

(鲁建物字【2022】4号)。项目纳入计划改造面积为46万平方米，改造户数3522户，包括蒲姑小区、市政小区、欧亚花园等23个小区。

本项目主要是对城镇老旧小区内外配套设施及建筑外立面进行升级改造，改造提升老旧小区外道路40km、健身步道10km，整治“空中飞线”15km，完善停车及充电设施150套、十五分钟生活智慧圈等社区配套工程。

(五) 项目建设期限

本项目工期为2024年9月至2026年12月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

1、编制依据及原则

(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)《山东省建设工程概算定额》;

(4)参考财政部《关于印发<基本建设财务管理规定>的通知》(财建[2002]394号);

(5)参考国家发展改革委、建设部《关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号);

(6)参考山东省物价局等转发国家计委《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》的通知(鲁价费发[1999]367号);

(7)参考国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》

的通知(计价格[2002]10号)

(8)参考山东省物价局、山东省建设厅《关于新增建设工程造价咨询服务项目收费标准的通知》(鲁价费发[2004]239号)。

(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 128,900.00 万元，其中，项目单位自有资金 90,900.00 万元，政府专项债券 38,000.00 万元，前期已发行专项债券 13,100.00 万元，其中于其他项目调整至本项目 5,000.00 万元，本次拟发行专项债券 10,000.00 万元，其中 4,500.00 万元用作项目资本金，后续拟发行专项债券 14,900.00 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	128,900.00	100.00%	
一、资本金	95,400.00	74.01%	
(一) 自有资金	90,900.00	70.52%	
(二) 专项债券	4,500.00	3.49%	
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券	4,500.00	3.49%	

3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	33,500.00	25.99%	
（一）已发行专项债券	13,100.00	10.16%	
（二）本期拟发行专项债券	5,500.00	4.27%	
（三）后续拟发行专项债券	14,900.00	11.56%	
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金平衡测算表

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	144,195.60	-	-	-	4,478.13	4,750.78
经营活动支出	B	12,531.75	-	-	-	410.09	412.87
支付的各项税费	C	19,055.94	-	-	-	595.93	633.18
经营活动现金净流量	D=A-B-C	112,607.92	-	-	-	3,472.10	3,704.74
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	124,491.00	42,966.67	42,966.67	38,557.67	-	-
流动资金支出	F	797.00	-	-	-	797.00	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-125,288.00	-42,966.67	-42,966.67	-38,557.67	-797.00	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	90,900.00	45,900.00	32,000.00	13,000.00	-	-
专项债券	I	38,000.00	13,100.00	24,900.00	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	38,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	33,194.10	170.34	863.57	1,386.47	1,386.47	1,386.47
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	57,705.90	58,829.67	56,036.43	11,613.53	-1,386.47	-1,386.47
四、期初现金	P		-	15,863.00	28,932.76	1,988.63	3,277.26
期内现金变动	Q=D+G+O	45,025.82	15,863.00	13,069.76	-26,944.14	1,288.63	2,318.27
五、期末现金	R=P+Q	45,025.82	15,863.00	28,932.76	1,988.63	3,277.26	5,595.53

续上表：

项目/年度	公式	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	5,023.44	5,180.46	5,180.46	5,180.46	5,180.46	5,180.46
经营活动支出	B	415.65	417.25	417.25	428.42	428.42	428.42
支付的各项税费	C	670.42	684.53	684.53	684.52	684.52	684.52
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,937.37	4,078.67	4,078.67	4,067.52	4,067.52	4,067.52
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	1,386.47	1,386.47	1,386.47	1,386.47	1,386.47	1,386.47
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	-1,386.47	-1,386.47	-1,386.47	-1,386.47	-1,386.47	-1,386.47
四、期初现金	P	5,595.53	8,146.43	10,838.63	13,530.83	16,211.88	18,892.94
期内现金变动	Q=D+G+O	2,550.90	2,692.20	2,692.20	2,681.05	2,681.05	2,681.05
五、期末现金	R=P+Q	8,146.43	10,838.63	13,530.83	16,211.88	18,892.94	21,573.99

续上表：

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	5,180.46	5,180.46	5,180.46	5,180.46	5,180.46	5,180.46
经营活动支出	B	428.42	428.42	440.70	440.70	440.70	440.70
支付的各项税费	C	684.52	684.52	684.51	684.51	684.51	684.51
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,067.52	4,067.52	4,055.25	4,055.25	4,055.25	4,055.25
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	10,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,176.47	966.47	966.47	966.47	966.47	966.47
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	-11,176.47	-966.47	-966.47	-966.47	-966.47	-966.47
四、期初现金	P	21,573.99	14,465.04	17,566.09	20,654.87	23,743.65	26,832.43
期内现金变动	Q=D+G+O	-7,108.95	3,101.05	3,088.78	3,088.78	3,088.78	3,088.78
五、期末现金	R=P+Q	14,465.04	17,566.09	20,654.87	23,743.65	26,832.43	29,921.21

续上表：

项目/年度	公式	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	5,180.46	5,180.46	5,180.46	5,180.46	5,180.46	5,180.46
经营活动支出	B	440.70	454.21	454.21	454.21	454.21	454.21
支付的各项税费	C	684.51	684.50	684.50	684.50	684.50	684.50
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,055.25	4,041.76	4,041.76	4,041.76	4,041.76	4,041.76
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	966.47	966.47	966.47	966.47	966.47	966.47
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	-966.47	-966.47	-966.47	-966.47	-966.47	-966.47
四、期初现金	P	29,921.21	33,009.99	36,085.28	39,160.56	42,235.85	45,311.13
期内现金变动	Q=D+G+O	3,088.78	3,075.29	3,075.29	3,075.29	3,075.29	3,075.29
五、期末现金	R=P+Q	33,009.99	36,085.28	39,160.56	42,235.85	45,311.13	48,386.42

续上表：

项目/年度	公式	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	5,180.46	5,180.46	5,180.46	5,180.46	5,180.46	5,180.46
经营活动支出	B	469.07	469.07	469.07	469.07	469.07	485.41
支付的各项税费	C	684.49	684.49	684.49	684.49	684.49	684.47
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,026.91	4,026.91	4,026.91	4,026.91	4,026.91	4,010.58
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	966.47	966.47	966.47	966.47	966.47	966.47
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	-966.47	-966.47	-966.47	-966.47	-966.47	-966.47
四、期初现金	P	48,386.42	51,446.86	54,507.30	57,567.74	60,628.18	63,688.62
期内现金变动	Q=D+G+O	3,060.44	3,060.44	3,060.44	3,060.44	3,060.44	3,044.11
五、期末现金	R=P+Q	51,446.86	54,507.30	57,567.74	60,628.18	63,688.62	66,732.72

续上表:

项目/年度	公式	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—			
经营活动收入	A	5,180.46	5,180.46	431.71
经营活动支出	B	485.41	485.41	40.45
支付的各项税费	C	684.47	684.47	43.81
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,010.58	4,010.58	347.44
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	-	13,100.00	14,900.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-
支付债券利息	M	966.47	796.14	312.90
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	-966.47	-13,896.14	-15,212.90
四、期初现金	P	66,732.72	69,776.83	59,891.28
期内现金变动	Q=D+G+O	3,044.11	-9,885.56	-14,865.46
五、期末现金	R=P+Q	69,776.83	59,891.28	45,025.82

(二) 应付本息情况以及相关税费

专项债券

本项目 2024 年 6 月发行专项债券 8,100.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.57%，2024 年 12 月调整专项债券 5,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.65%，本次拟发行 10,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.2%，剩余额度 14,900.00 万元假设于 2025 年发行完毕，利率为 4.20%，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 4 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
2024	-	13,100.00	-	13,100.00	2.57%-2.65%	170.34	170.34
2025	13,100.00	24,900.00	-	38,000.00	2.57%-4.2%	863.57	863.57
2026	38,000.00	-	-	38,000.00	2.57%-4.2%	1,386.47	1,386.47
2027	38,000.00	-	-	38,000.00	2.57%-4.2%	1,386.47	1,386.47
2028	38,000.00	-	-	38,000.00	2.57%-4.2%	1,386.47	1,386.47
2029	38,000.00	-	-	38,000.00	2.57%-4.2%	1,386.47	1,386.47
2030	38,000.00	-	-	38,000.00	2.57%-4.2%	1,386.47	1,386.47
2031	38,000.00	-	-	38,000.00	2.57%-4.2%	1,386.47	1,386.47
2032	38,000.00	-	-	38,000.00	2.57%-4.2%	1,386.47	1,386.47
2033	38,000.00	-	-	38,000.00	2.57%-4.2%	1,386.47	1,386.47

2034	38,000.00	-	-	38,000.00	2.57%-4.2%	1,386.47	1,386.47
2035	38,000.00	-	10,000.00	28,000.00	2.57%-4.2%	1,176.47	11,176.47
2036	38,000.00	-	-	38,000.00	2.57%-4.2%	966.47	966.47
2037	38,000.00	-	-	38,000.00	2.57%-4.2%	966.47	966.47
2038	38,000.00	-		38,000.00	2.57%-4.2%	966.47	966.47
2039	38,000.00	-	-	38,000.00	2.57%-4.2%	966.47	966.47
2040	38,000.00	-	-	38,000.00	2.57%-4.2%	966.47	966.47
2041	38,000.00	-	-	38,000.00	2.57%-4.2%	966.47	966.47
2042	38,000.00	-	-	38,000.00	2.57%-4.2%	966.47	966.47
2043	38,000.00	-	-	38,000.00	2.57%-4.2%	966.47	966.47
2044	38,000.00	-	-	38,000.00	2.57%-4.2%	966.47	966.47
2045	38,000.00	-	-	38,000.00	2.57%-4.2%	966.47	966.47
2046	38,000.00	-	-	38,000.00	2.57%-4.2%	966.47	966.47
2047	38,000.00	-	-	38,000.00	2.57%-4.2%	966.47	966.47
2048	38,000.00	-	-	38,000.00	2.57%-4.2%	966.47	966.47
2049	38,000.00	-	-	38,000.00	2.57%-4.2%	966.47	966.47
2050	38,000.00	-	-	38,000.00	2.57%-4.2%	966.47	966.47
2051	38,000.00	-	-	38,000.00	2.57%-4.2%	966.47	966.47
2052	38,000.00	-	-	38,000.00	2.57%-4.2%	966.47	966.47
2053	38,000.00	-	-	38,000.00	2.57%-4.2%	966.47	966.47
2054	38,000.00	-	13,100.00	24,900.00	2.57%-4.2%	796.14	13,896.14
	24,900.00	-	14,900.00	10,000.00	4.20%	312.90	15,212.90

合计		38,000.00	38,000.00			33,194.10	71,194.10
----	--	-----------	-----------	--	--	-----------	-----------

（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 112,607.92 万元，融资本息合计 71,194.10 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.58。

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

项目在施工期对自然环境和生态环境都会产生一定的污染。大量取土会破坏土地的原有自然结构，此外，施工机械噪声影响当地居民生活。要采取必要措施使负面影响降到最低。该项目为市政配套工程，所以在运营期不存在负面影响。

（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运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

博兴县城镇老旧小区改造工程项目，实施单位为博兴县城建集团有限公司，主管单位为博兴县住房和城乡建设局，本次拟申请发行专项债券1亿元用于博兴县城镇老旧小区改造工程项目建设，年限为10年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

项目的实施符合山东省行业发展规划、国家政策和规划；项目建设内容符合主管部门职能要求，符合主管部门本年度规划及当年重点工作要求；项目的实施具有良好的经济、社会和生态效益，具有良好的可持续性，项目建设内容属于财政资金专项债支持内容范围，因此项目的实施是必要的。

2、项目实施的公益性

本项目的建设提高人们的生活质量、消除老旧隐患、创造优美环

境、完善社区功能、更适合居民居住，对于形成和谐的人际关系、维护社会安定团结有着十分重要的作用。项目建设具有良好的公益性。

3、项目实施的收益性

本项目建成投产后，预期现金流入主要为租赁现金流入等，项目具有较好的盈利能力，计算期内各年现金流入均大于现金流出，具备较好的财务生存能力。

4、项目投资合规性

2024年2月6日，博兴县发展和改革局出具《关于博兴县城镇老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（博发改[2024]32号）。

5、项目成熟度

2024年2月，山东宏信建设工程咨询有限公司对该项目出具了《博兴县城镇老旧小区改造工程项目可行性研究报告》；

2024年2月6日，博兴县发展和改革局出具《关于博兴县城镇老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（博发改[2024]32号）。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资128,900.00万元，申请债券38,000.00万元解决，其余90,900.00万元由项目单位自筹解决，资金来源充足，债券发行合理合规，具有较强的可行性。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大逆周期调节力度，更好发挥地方政府专项债券（以下简称专项债券）的重要作用，着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度，增加有效投资、优化经济结构、

稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014 年，国务院出台《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。本项目符合专项债支持项目。

7、项目现金流入、成本、收益预测合理性

该项目收益来源主要为租赁现金流入等，成本主要包括运营成本，利息及借款本金，本项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，现金流入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 128,900.00 万元，需要债券资金 38,000.00 万元，其中 4500.00 万元用作项目资本金，项目资本金为 95,400.00 万元，其中 4500.00 万元通过发行政府专项债券，项目资本金比例为 74.01%，满足项目资本金不低于 20%的要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。本项目收费价格稳定，偿债计划具有可行性。

10、绩效目标合理性

博兴县城镇老旧小区改造工程项目主要建设内容为改造面积为

46 万平方米，改造户数 3522 户，包括蒲姑小区、市政小区、欧亚花园等 23 个小区。本项目主要是对城镇老旧小区内外配套设施及建筑外立面进行升级改造，改造提升老旧小区外道路 40km，整治“空中飞线” 15km，完善停车及充电设施 150 套、十五分钟生活智慧圈等社区配套工程。

明确目标，整体规划。以总体规划为先导，并与各类专项规划有机衔接，充分考虑城乡统筹发展布局、经济发展状况和人口分布等因素，合理制定项目目标、总体方案和具体工作计划。

近远结合，逐步推进。近期和远期相结合，本着需要与现状推动相结合的原则，合理制定分期建设项目。

部门联动，政策保障。坚持政府主导，强化部分协作，明确职责分工，完善政策法规体系，鼓励多渠道融资，健全河道日常维护管理机制。

项目绩效目标设置比较明确，与亟需解决的现实需求相匹配，绩效目标设置与部门长期规划目标、年度工作目标相一致，受益群体较为准确；绩效目标和指标设置与项目实施内容相关。绩效目标的设置基本实现了细化、量化，对不能定量的指标使用定性的指标进行界定，指标值设计也都比较合理，有着一定的现实需求。

（三）评估结论

博兴县城镇老旧小区改造工程项目收益 112,607.92 万元，项目债券本息合计 71,194.10 万元，本息覆盖倍数为 1.58，符合专项债发行要

求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为本项目提供足够的资金支持,保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，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。