

沂南县 2025 年老旧小区改造项目 实施方案

项目单位：沂南县住房保障中心

主管部门：沂南县住房保障中心

财政部门：沂南县财政局

2025 年 3 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

沂南县 2025 年老旧小区改造项目

（二）立项单位

项目单位名称：沂南县住房保障中心；

负责人：马洪涛；

统一社会信用代码：12371321495358732B；

地址：沂南县振兴路东首政务服务中心；

服务宗旨：做好保障性住房、物业管理、商品房销售市场管理、房地产开发等服务工作。业务范围包括：承担保障性住房的服务工作；承担物业服务行业的日常管理和业务指导工作；承担街道、社区物业管理的指导工作；承担新建商品房销售合同的登记备案工作，承担商品房销售市场管理的服务工作；承担商品房预售资金交存、管理、使用等服务工作；承担县域内住宅专项维修资金归集、管理、使用服务工作；承担房地产开发行业的服务工作。

（三）项目规划审批

1、2025 年 1 月 18 日取得沂南县行政审批服务局《关于沂南县 2025 年老旧小区改造项目建议书及可行性研究报告的批复》（沂行审投资许字〔2025〕10 号）。

2、2025 年 1 月 18 日取得沂南县行政审批服务局《关于

沂南县 2025 年老旧小区改造项目环评手续办理的意见》（沂行审投资许字〔2025〕12 号）。

3、2025 年 1 月 19 日取得沂南县行政审批服务局《关于沂南县 2025 年老旧小区改造项目规划手续办理的意见》（沂行审投资许字〔2025〕13 号）。

4、2025 年 1 月 19 日取得沂南县自然资源和规划局《关于出具沂南县 2025 年老旧小区改造项目用地审查意见的复函》（沂自然资规函〔2025〕3 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目已列入临沂市 2025 年城镇老旧小区改造计划，项目计划改造 19 个小区，改造建筑面积 108,433 平方米，改造楼栋数 42 栋，改造户数 1,131 户。对沂南县县城内塑料厂家属院、文化路人保公司家属院、三业成肉联厂家属院住宅楼、星港小区、芙蓉花园老干部楼、花山路公路局小区等 19 个老旧小区改造排水设施，提升排水能力、解决排水管道老化问题，改造小区机动车停车位、非机动车停车棚、智能信包箱、快递柜以及充电桩等工程。

（五）项目建设期限

项目预计工期为 2025 年 4 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、国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);
- 2、国家发改委《投资项目可行性研究报告》;
- 3、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);
- 4、设备材料价格均以市场价格或信息价并参考供应商报价情况估算;
- 5、《全国统一安装工程预算定额河南省单位估价汇总表》、《安装工程计算工程量计算规则》;
- 6、山东省建设厅颁布的有关定额、文件;
- 7、山东省建筑工程计价定额综合单价;
- 8、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 4,876 万元，其中，项目单位自有资金 2,876 万元，本期拟发行专项债券 2,000 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	4,876.00	100.00%	
一、资本金	2,876.00	58.98%	
（一）自有资金	2,876.00	58.98%	
（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）	2,000.00	41.02%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00	41.02%	
（三）后续拟发行专项债券			
（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	2031 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	32,446.81		865.21	988.80	1,112.41	1,112.41	1,112.41	1,112.41
经营活动支出	B	18,383.37		409.45	453.07	496.70	536.04	627.09	633.51
支付的各项税费	C	6,784.45		70.92	97.58	124.24	163.58	254.63	252.50
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,278.99		384.84	438.15	491.47	412.79	230.69	226.40
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	4,831.00	4,831.00						
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-4,831.00	-4,831.00						
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H	2,876.00	2,876.00						
专项债券	I	2,000.00	2,000.00						
银行借款	J								
偿还债券本金	K	2,000.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	2,700.00	45.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
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	176.00	4,831.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00
四、期初现金	P				294.84	642.99	1,044.46	1,367.25	1,507.94
期内现金变动	Q=D+G+O	2,623.99		294.84	348.15	401.47	322.79	140.69	136.40
五、期末现金	R=P+Q	2,623.99		294.84	642.99	1,044.46	1,367.25	1,507.94	1,644.35

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,112.41	1,112.41	1,112.41	1,112.41	1,112.41	1,112.41
经营活动支出	B	633.51	633.51	633.51	633.51	640.24	640.24
支付的各项税费	C	252.50	252.50	252.50	252.50	250.25	250.25
经营活动现金净流量	D=A-B-C	226.40	226.40	226.40	226.40	221.92	221.92
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	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
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	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00
四、期初现金	P	1,644.35	1,780.75	1,917.15	2,053.55	2,189.95	2,321.88
期内现金变动	Q=D+G+O	136.40	136.40	136.40	136.40	131.92	131.92
五、期末现金	R=P+Q	1,780.75	1,917.15	2,053.55	2,189.95	2,321.88	2,453.80

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,112.41	1,112.41	1,112.41	1,112.41	1,112.41	1,112.41
经营活动支出	B	640.24	640.24	640.24	647.31	647.31	647.31
支付的各项税费	C	250.25	250.25	250.25	247.89	247.89	247.89
经营活动现金净流量	D=A-B-C	221.92	221.92	221.92	217.21	217.21	217.21
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	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
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	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00
四、期初现金	P	2,453.80	2,585.72	2,717.64	2,849.56	2,976.78	3,103.99
期内现金变动	Q=D+G+O	131.92	131.92	131.92	127.21	127.21	127.21
五、期末现金	R=P+Q	2,585.72	2,717.64	2,849.56	2,976.78	3,103.99	3,231.20

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	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	1,112.41	1,112.41	1,112.41	1,112.41	1,112.41	1,112.41
经营活动支出	B	647.31	647.31	654.74	654.74	654.74	654.74
支付的各项税费	C	247.89	247.89	245.42	245.42	245.42	245.42
经营活动现金净流量	D=A-B-C	217.21	217.21	212.25	212.25	212.25	212.25
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						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
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	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00
四、期初现金	P	3,231.20	3,358.41	3,485.62	3,607.88	3,730.13	3,852.38
期内现金变动	Q=D+G+O	127.21	127.21	122.25	122.25	122.25	122.25
五、期末现金	R=P+Q	3,358.41	3,485.62	3,607.88	3,730.13	3,852.38	3,974.63

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	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	1,112.41	1,112.41	1,112.41	1,112.41	1,112.41	557.68
经营活动支出	B	654.74	662.53	662.53	662.53	662.53	331.90
支付的各项税费	C	245.42	242.82	242.82	242.82	242.82	121.92
经营活动现金净流量	D=A-B-C	212.25	207.06	207.06	207.06	207.06	103.86
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						2,000.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	45.00
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	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-2,045.00
四、期初现金	P	3,974.63	4,096.88	4,213.95	4,331.01	4,448.07	4,565.13
期内现金变动	Q=D+G+O	122.25	117.06	117.06	117.06	117.06	-1,941.14
五、期末现金	R=P+Q	4,096.88	4,213.95	4,331.01	4,448.07	4,565.13	2,623.99

（二）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 2,000 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
2025 年		2,000.00		2,000.00	4.50%	45.00	45.00
2026 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2032 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2033 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2034 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2035 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2036 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2037 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2038 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00

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
2039 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2040 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2041 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2042 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2043 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2044 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2045 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2046 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2047 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2048 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2049 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2050 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2051 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2052 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2053 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2054 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2055 年	2,000.00		2,000.00		4.50%	45.00	2,045.00
合计		2,000.00	2,000.00			2,700.00	4,700.00

（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 7,278.99 万元，

融资本息合计 4,700 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.55。

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、自然条件风险

自然条件风险主要表现在两个方面，一是由于自然条件的复杂多变，容易发生严寒、酷暑、多雨、塌方等对工程质量、进度的影响。二是当地出现的异常地质、气候、水文等不可抗拒的自然灾害。

规避以上风险的主要策略有搞好水文地质勘探工作、搞好项目建设的招标工作、做出工程施工进度的详细计划，购买工程保险进行风险转移等。

2、施工扰民风险

项目施工过程中可能会出现一些施工扰民的事件，估计引起较大矛盾的可能性很小。为避免纠纷发生，保证施工现场周围的单位、居民有一个良好的工作、学习和生活环境，在施工过程中将严格执行以下不扰民施工措施：

（1）加强环境管理，控制扬尘、噪声和水污染，把环境作为文明施工的重要内容。

（2）采取多种形式进行环保宣传教育活动，不断提高职工的环保意识和法制观念，经常进行检查，并做好记录。

（3）清理建筑垃圾，必须搭设封闭式临时专用运输道或采用容器吊运，严禁随意凌空抛撒，施工垃圾应及时清运，适量洒水，减少扬尘。

（4）在施工现场，采取洒水降尘措施，并指定专人负责。

（5）现场围挡连续封闭，施工现场脚手架外侧使用绿色密目网进行全封闭。

（6）凡进行现场搅拌作业的，在搅拌机前台及运输车辆清洗过道设置沉淀池，废水经沉淀后方可排入市政排污管线或回用于洒水降尘。

（7）凡在居民区进行施工作业的，应防止施工噪音污染。控制作业时间，一般不超过夜间 10 点，特殊情况需连续作业的，应尽量采取降噪音措施，报经所在地环保局许可后公告周围居民群众，方可施工。

(8) 对人为的施工噪声应有降噪措施，应进行严格控制，最大限度地减少扰民。

(9) 施工现场不得焚烧有毒有害物质，夜间施工照明不得直射居民住宅区。

经过实施严格的施工期管理措施，能够有效解决、规避扰民风险。

3、外部环境风险

外部的自然环境、社会环境、经济环境和政府的相关政策等因素的变化也可能引起风险。该项目符合国家、地方的相关政策，经济和社会适应性较好，无相关政策变化的风险。

(二) 与项目收益相关的风险

本项目投资较大，由于资金具有很大的时间价值和机会成本，如果在资金投入后，金融市场出现意外的变动，就会导致企业大量资金的积压和流失，给企业带来很大的风险。在建设项目中影响金融风险的因素包括以下方面：

(1) 利率变动情况。在项目投资过程中，利率的变动会对财务的折现产生影响。

(2) 投资基准收益率变动情况。行业投资基准收益率的标准直接影响到项目的决策，如果项目开展后行业的基准收益率发生波动，那么决策就会受到影响。

(3) 物价变动风险。从总投资额的构成可以看出，物价

指数是否平稳关系到各种费用估算准确与否，如果经济形势波动很大，物价飞涨，决策者很难对总投资额做出准确估算，其结果必然带来投资的巨大风险。

（4）营运过程中的财务风险。项目建成后现金流入是否稳定，对项目投资收益将产生巨大影响，而营运中的现金流入受到诸多因素的影响，只有通过对相关因素的变化情况分析，才能做出有利的决策。

（5）融资风险。大型投资项目投资额巨大，资金筹措困难是经常遇到的重大风险，如果建设和运行过程中出现资金问题，还有可能引发其他一系列风险，所以分析和决策时必须对这一问题充分重视。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

沂南县 2025 年老旧小区改造项目项目单位为沂南县住房保障中心，本次拟申请专项债券 2,000 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

习近平总书记提出了以人民为中心的发展思想，特别在民生工作上，总书记多次强调，“人民对美好生活的向往，就是我们的奋斗目标”、“特别要从解决群众最关心最直接最现实的利益问题入手，做好普惠性、基础性、兜底性民生建设”。而

安居乐业，尤其是“安居”问题，就是老百姓最基础、最现实的需求。

沂南县城旧区老旧小区存在的问题有建筑密度大，建设管理混乱、道路规划不合理，增加交通风险、公共基础设施匮乏，人居环境受影响，老旧小区仍固守传统的经济和生活形态尤其是其严峻的卫生和治安状况。大多是没有规律的建筑物，和新式建筑形成强烈的反差。在发展规划中，如果不能得到科学、有效的管理，将来的建设成本就会大大增加，对沂南县整体形象发展有不利影响。本项目通过对老旧小区的改造，将大大改善当地的生态环境，提升区域环境质量和居民生活水平。

2、项目实施的公益性

通过老旧小区改造，将损坏的道路及时修补，照明设施得到增设，方便出行；拆除私搭乱建，腾出场地建设绿地、停车场和休闲健身活动场所等等，居住条件改善了，环境优美了，身心也会愉悦，精神文明建设水平将会自然提升，是改善民生的重要举措。项目的建设将对改善项目区附近居民的生活质量和生活水平的提高产生良好的影响，为居民提供一个更加健康美好的生活环境。提高群众的生活质量和生活品位，增加市民对城市的认可度和自信心。

3、项目实施的收益性

本项目收入来源为充电桩现金流入、停车位租赁现金流入

以及垃圾清运费现金流入，为项目提供了充足、稳定的现金流入。

4、项目投资合规性

本项目实施程序合法合规，符合国资委、发改委、商务部、规划、土地、环保主管部门相关规定，项目参与主体的主体资格、财务实力、融资实力均符合要求。本项目为老旧小区改造，符合财政部办公厅、国家发展改革委办公厅关于新增专项债券项目资金需求支持领域中“保障性安居工程”的范围。

5、项目成熟度

本项目经过多次论证，已按照规定程序完成可行性研究、立项等项目前期工作。本项目的建设期、运营期不会对周边土壤和居民造成较大的影响，不会破坏当地的自然环境，项目的建设得到当地政府的大力支持。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 4,876 万元，其中债券筹资 2,000 万元，单位自筹 2,876 万元，债券发行成功率较高，资金到位可行性高。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

参考可行性研究报告，类比同类型项目，充电桩收入、停车位租赁收入以及垃圾清运费收入，项目运营成本测算依据充分、合理。

8、债券资金需求合理性

该项目债券资金按照相关规定申请资金，符合相关规定。该项目资金在专项债券资金支持范围内。该项目采用部分资金申请专项债券资金支持项目建设的方式科学合理。

项目自有资金占项目总投资额的 58.98%，地方政府专项债券占项目总投资的 41.02%，且专项债券资金未用做项目资本金，债券资金需要合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目充电桩现金流入、停车位租赁现金流入以及垃圾清运费现金流入等后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入。测算得出本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 7,278.99 万元，融资本息合计 4,700 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.55，充分满足沂南县 2025 年老旧小区改造项目还本付息要求。

10、绩效目标合理性

项目事前绩效目标主要为项目建设进度及债券资金支付进度。选用项目建设进度及债券资金支付进度作为绩效目标符合相关要求，同时符合实际情况，具有科学规范、统筹兼顾、激励约束、公开透明的特点。

（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为 7,278.99 万元，融资本息合计为 4,700 万元，项目本息覆盖倍

数为 1.55，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。