

德州市武城县  
武城县 2026 年城镇老旧小区改造项目  
实施方案

项目单位：武城县住房和城乡建设局

主管部门：武城县住房和城乡建设局

财政部门：武城县财政局

2026 年 6 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

武城县 2026 年城镇老旧小区改造项目

### （二）立项单位

项目单位：武城县住房和城乡建设局

武城县住房和城乡建设局贯彻党中央关于住房和城乡建设工作的方针政策和决策部署，落实省委、市委工作要求和县委工作安排，在履行职责过程中坚持和加强党对住房和城乡建设工作的集中统一领导。

### （三）项目规划审批

2026 年 1 月，华瑞国际工程咨询集团有限公司对该项目出具了《武城县 2026 年城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》；

2026 年 1 月，武城县发展和改革局出具《关于武城县 2026 年城镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（武发改〔2026〕11 号）。

### （四）项目规模与主要内容

建设与华星小区、中华胡同楼等 9 个老旧小区（涉及 690 套、总建筑面积 9.1663 万平方米）相配套的基础设施，主要包括：

（1）在小区内改造路面 35347.41 平方米；改造 DN110-DN300 排水管网 15.95 公里，采用 HDPE 双壁波纹管及 PVC-U 管道；改造 DN75-DN150 消防管网 2.41 公里，采用镀锌无缝钢管；改造检查井 524 座；改造微型消防站 13 个；改造室内外消防设施 52 套；改造照明设施 256 套；改造监控设施 74 套等基础设施。

(2) 在小区内改造充电桩 24 套；改造垃圾分类设施 73 套；改造自行车棚 2967.5 平方米等公共服务设施。

(3) 在小区内改造内外墙面 64675.67 平方米；改造屋面防水 10824.9 平方米等楼本体改造。

(4) 在小区 21 栋楼内加装电梯 76 部等设施。

### **(五) 项目建设计划及现状**

本项目工期为 2026 年 6 月至 2026 年 12 月，本项目已取得前期立项等相关手续，项目未开工。

## **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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券。其中，项目单位自有资金 3,500.00 万元，申请专项债券 2,000.00 万元，本次拟发行专项债券 1,000.00 万元用于补充资本金，后续拟发行专项债券 1,000.00 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	5,500.00	100.00%	
一、资本金	4,500.00	81.82%	
（一）自有资金	3,500.00	63.64%	
（二）专项债券	1,000.00	18.18%	
1、已发行专项债券	-		
2、本期拟发行专项债券	1,000.00	18.18%	
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	1,000.00	18.18%	
（一）已发行专项债券			

（二）本期拟发行专项债券			
（三）后续拟发行专项债券	1,000.00	18.18%	
（四）银行融资			

### 3. 项目总投资、资本金到位情况

该项目总投资为 5,500.00 万元，资本金已到位 3,500.00 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	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	8,666.17	-	294.60	294.60	294.60	294.60
经营活动支出	B	1,606.88	-	50.70	50.70	50.70	50.70
支付的各项税费	C	911.85	-	31.00	31.00	31.00	31.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6,147.45	-	212.90	212.90	212.90	212.90
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	5,438.12	5,438.12	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-		-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-5,438.12	-5,438.12		-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	3,500.00	3,500.00	-	-	-	-
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	2,400.00	20.00	80.00	80.00	80.00	80.00
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	1,100.00	5,480.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00
四、期初现金	P		-	41.88	174.78	307.69	440.59
期内现金变动	Q=D+G+O	1,809.33	41.88	132.90	132.90	132.90	132.90
五、期末现金	R=P+Q	1,809.33	41.88	174.78	307.69	440.59	573.49

续上表:

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	294.60	294.60	294.60	294.60	294.60	294.60
经营活动支出	B	50.70	52.20	52.20	52.20	52.20	52.20
支付的各项税费	C	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	212.90	211.40	211.40	211.40	211.40	211.40
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	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
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	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00
四、期初现金	P	573.49	706.40	837.80	969.20	1,100.61	1,232.01
期内现金变动	Q=D+G+O	132.90	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40
五、期末现金	R=P+Q	706.40	837.80	969.20	1,100.61	1,232.01	1,363.41

续上表:

项目/年度	2037 年	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	294.60	294.60	294.60	294.60	294.60	294.60	294.60
经营活动支出	53.78	53.78	53.78	53.78	53.78	55.43	55.43
支付的各项税费	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00
经营活动现金净流量	209.83	209.83	209.83	209.83	209.83	208.17	208.17
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金							
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00
四、期初现金	1,363.41	1,493.24	1,623.07	1,752.90	1,882.72	2,012.55	2,140.73
期内现金变动	129.83	129.83	129.83	129.83	129.83	128.17	128.17
五、期末现金	1,493.24	1,623.07	1,752.90	1,882.72	2,012.55	2,140.73	2,268.90



续上表：

项目/年度	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	294.60	294.60	294.60	294.60	294.60	294.60	294.60
经营活动支出	55.43	55.43	55.43	57.17	57.17	57.17	57.17
支付的各项税费	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00
经营活动现金净流量	208.17	208.17	208.17	206.44	206.44	206.44	206.44
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金							
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00
四、期初现金	2,268.90	2,397.08	2,525.25	2,653.42	2,779.86	2,906.30	3,032.74
期内现金变动	128.17	128.17	128.17	126.44	126.44	126.44	126.44
五、期末现金	2,397.08	2,525.25	2,653.42	2,779.86	2,906.30	3,032.74	3,159.18

续上表：

项目/年度	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	294.60	294.60	294.60	294.60	294.60	122.75
经营活动支出	57.17	58.99	58.99	58.99	58.99	24.58
支付的各项税费	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	12.92
经营活动现金净流量	206.44	204.61	204.61	204.61	204.61	85.26
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金						
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	2,000.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	60.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-2,060.00
四、期初现金	3,159.18	3,285.61	3,410.23	3,534.84	3,659.46	3,784.07
期内现金变动	126.44	124.61	124.61	124.61	124.61	-1,974.74
五、期末现金	3,285.61	3,410.23	3,534.84	3,659.46	3,784.07	1,809.33

## (二) 应付本息情况以及相关税费

该项目本次拟发行 1,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.0%，剩余额度 1,000.00 万元拟后续发行，假设利率为 4.00%，期限 30 年，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
2026	-	2,000.00	-	-	4.00%	20.00	20.00
2027	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2028	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2029	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2030	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2031	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2032	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2033	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2034	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2035	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2036	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2037	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2038	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2039	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2040	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2041	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2042	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2043	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2044	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2045	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2046	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2047	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2048	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2049	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00

2050	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2051	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2052	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2053	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2054	2,000.00	-		2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2055	2,000.00	-		2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2056	2,000.00	-	2,000.00		4.00%	60.00	2,060.00
合计		2,000.00	2,000.00			2,400.00	4,400.00

### (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 6,147.45 万元，融资本息合计 4,400.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.40。

### 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**

武城县 2026 年城镇老旧小区改造项目实施单位为武城县住房和城乡建设局，主管单位为武城县住房和城乡建设局，本次拟申请发行专项债券 0.1 亿元用于项目建设，年限为 30 年。

### **(二) 项目绩效目标**

#### **1.项目总体绩效目标**

本项目聚焦武城县 2026 年城镇老旧小区改造项目，覆盖，涉及改造住宅 9 个老旧小区、总建筑面积约 9.1663 万 m<sup>2</sup>。通过实施小区内部消防设施整修及沥青铺设、公共基础设施翻新整治、雨污分流改造、机动车停车位新建及规整、新能源充电桩安装布设，同步配套建设小区外接城市主干路网、供水、排水、公共停车场等城镇基础设施，补

齐老旧小区民生短板、完善市政配套功能。

该项目现已完成 9 个小区屋面防水、停车位、充电桩等分项工程建设。整体实现老旧小区居住环境提质、市政管网提档、便民设施完善；合理控制项目融资规模与资金使用成本，规范资金拨付及还本付息安排，严控债务偿付风险，保障项目建设运营可持续，提升居民居住幸福感、安全感与城市老旧片区整体风貌品质。

## 2. 2026 年度项目绩效目标

建设内容：接续完成剩余 5 个老旧小区未完工改造内容，全面收尾小区基础设施整修、公共设施翻新、雨污分流、停车位扩容、充电桩布设等工程；完成小区外部衔接城市主干道、供水排水管网、配套停车场等市政基础设施建设收尾及竣工验收。

### （三）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

##### （1）政策相关性

根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，该项目属目录所列国家鼓励建设的项目。经专家论证，该项目建设与国家、山东省以及德州市相关行业宏观政策相关。符合国家和山东省国民经济和社会发展规划第十四个五年规划纲要的要求。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)需求相关性

项目为城镇基础设施建设工程，有利于完善城市功能，促进社会发展，是社会进步发展的需要。经专家论证，该项目建设具有现实需求，需求迫切；无可替代性；有确定的受益对象

## 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停车现金流入、充电服务现金流入等，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、项目建设投资合规性

2026 年 1 月，武城县发展和改革局出具《关于武城县 2026 年城镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（武发改〔2026〕11 号）。

## 5、项目成熟度

2026 年 1 月，华瑞国际工程咨询集团有限公司对该项目出具了《武城县 2026 年城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》；

2026 年 1 月，武城县发展和改革局出具《关于武城县 2026 年城镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（武发改〔2026〕11 号）。

## 6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 5,500.00 万元，申请债券 2,000.00 万元解决，其余 3,500.00 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停车现金流入充电现金流入以及物业费，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 5,500.00 万元，需要债券资金 2,000.00 万元，项目资本金为 3,500.00 万元，项目资本金比例为 63.64%，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

项目绩效主要设置产出指标、效益指标、满意度指标等项目绩效，负责具体组织实施本部门的绩效考评工作；财政厅负责制定统一的绩效考评规章制度，指导、监督、检查省直部门的绩效考评工作，并视情况对部门的绩效考评结果进行检查，可以聘请或授权社会中介组织和有关专家学者参与其中。绩效考评范围方面，起步阶段可只限于具体项目，以行政事业类项目和其他类项目为主，一般不考评基建项目，同时应主要选择具有较大社会效益、部门有较大自主决策权的项目进行考评。取得经验后，要逐步改变目前对具体的财政支出项目进行绩效考评的做法，逐步将绩效考评的范围扩大到包括消耗性支出、公共工程支出等所有公共支出。

经专家论证，绩效目标设置与项目预计需要解决的问题相匹配，绩效目标有着一定的现实需求，绩效指标值设置合理，基本做到了量化、细化。

#### (四) 评估结论

武城县 2026 年城镇老旧小区改造项目收益 6,147.45 万元，项目债券本息合计 4,400.00 万元，本息覆盖倍数为 1.40，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。