

滨州市惠民县老旧小区提升改造项目实施方案



项目单位：惠民县城乡建设发展有限责任公司



主管部门：山东惠民城乡建设投资集团有限公司



财政部门：惠民县财政局

2026 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

惠民县老旧小区提升改造项目

（二）立项单位

项目立项单位名称：惠民县城乡建设发展有限责任公司

项目单位简介：惠民县城乡建设发展有限责任公司成立于 1992-04-30，法定代表人为孙建峰，注册资本为 424.6695 万元，统一社会信用代码为 913716217292777768，企业注册地址位于山东省滨州市惠民县惠城南环路，所属行业为房地产业，经营范围包含：房地产综合开发、配套建设、建筑工程施工安装、工程装饰装潢。（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）。企业当前经营状态为在业。

（三）项目规划审批

2024 年 3 月 27 日，惠民县行政审批服务局对该项目出具了《关于惠民县老旧小区提升改造项目核准的批复》惠审批投资（2024）4 号。

（四）项目规模与主要建设内容

对惠民县城区老旧小区内的原有设施进行整治改造，200 千米二级供水管线（材质 PE）、120 千米二级供热管网、100 套管件进行更新，2800 个供水检查井、3000 个水表更换；新施工 50 万平方米外墙保温；更换约 130 个小区变压器、敷设电缆、安装充电桩设备。

（五）项目建设计划及现状

本项目建设期自 2026 年 6 月至 2028 年 5 月，项目现状已完成前期立项等相关手续。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据及原则

- 1、国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》；
- 3、《进一步放开建设项目专业服务价格》（发改价格〔2015〕299 号）；
- 4、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 5、设备材料购置按市场询价估列；
- 6、省内同类工程造价情况。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

- （1）项目投入一定资本金，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、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 18,650.00 万元，本期拟发行专项债券 10,200.00 万元，后续拟发行专项债券 7,000.00 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	35,850.00	100.00%	
一、资本金	18,650.00	52.02%	
（一）自有资金	18,650.00	52.02%	
（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）	17,200.00	47.98%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10,200.00	28.45%	
（三）后续拟发行专项债券	7,000.00	19.53%	
（四）银行融资			

3. 项目总投资、资本金到位情况

本项目尚未开工，资金尚在筹备中。

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 5 项目资金平衡测算表（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	79,213.00	-	-	976.22	1,952.43	2,370.81
经营活动支出	B	5,513.81	-	-	136.33	233.70	233.70
支付的各项税费	C	16,188.68	-	-	109.13	222.38	275.32
经营活动现金净流量	D=A-B-C	57,510.50	-	-	730.76	1,496.36	1,861.79
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	35,251.00	15,047.00	11,554.00	8,650.00	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-35,251.00	-15,047.00	-11,554.00	-8,650.00	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	18,650.00	5,000.00	5,000.00	8,650.00	-	-
专项债券	I	17,200.00	10,200.00	7,000.00	-	-	-
其他资金	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	17,200.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	12,990.00	153.00	446.00	586.00	586.00	586.00
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	5,660.00	15,047.00	11,554.00	8,064.00	-586.00	-586.00
四、期初现金	P		-	-	-	144.76	1,055.12
期内现金变动	Q=D+G+O	27,919.50	-	-	144.76	910.36	1,275.79
五、期末现金	R=P+Q	27,919.50	-	-	144.76	1,055.12	2,330.91

(续上表)

项目/年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	2,789.19	2,789.19	2,789.19	2,789.19	2,789.19	2,789.19	2,789.19	2,789.19	2,789.19
经营活动支出	233.70	233.70	235.43	235.43	235.43	235.43	235.43	164.78	164.78
支付的各项税费	328.27	328.27	328.19	328.19	328.19	328.19	328.19	618.32	618.32
经营活动现金净流量	2,227.22	2,227.22	2,225.56	2,225.56	2,225.56	2,225.56	2,225.56	2,006.09	2,006.09
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	586.00	586.00	586.00	586.00	586.00	586.00	586.00	586.00	586.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-586.00	-586.00	-586.00	-586.00	-586.00	-586.00	-586.00	-586.00	-586.00
四、期初现金	2,330.91	3,972.13	5,613.35	7,252.92	8,892.48	10,532.04	12,171.60	13,811.17	15,231.26
期内现金变动	1,641.22	1,641.22	1,639.56	1,639.56	1,639.56	1,639.56	1,639.56	1,420.09	1,420.09
五、期末现金	3,972.13	5,613.35	7,252.92	8,892.48	10,532.04	12,171.60	13,811.17	15,231.26	16,651.36

(续上表)

项目/年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	2,789.19	2,789.19	2,789.19	2,789.19	2,789.19	2,789.19	2,789.19	2,789.19	2,789.19
经营活动支出	164.78	164.78	164.78	166.61	166.61	166.61	166.61	166.61	168.51
支付的各项税费	618.32	656.57	694.82	694.30	694.30	694.30	694.30	694.30	693.77
经营活动现金净流量	2,006.09	1,967.84	1,929.59	1,928.27	1,928.27	1,928.27	1,928.27	1,928.27	1,926.91
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	10,200.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	586.00	433.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-586.00	-10,633.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00
四、期初现金	16,651.36	18,071.45	9,406.29	11,055.89	12,704.16	14,352.44	16,000.71	17,648.98	19,297.26
期内现金变动	1,420.09	-8,665.16	1,649.59	1,648.27	1,648.27	1,648.27	1,648.27	1,648.27	1,646.91
五、期末现金	18,071.45	9,406.29	11,055.89	12,704.16	14,352.44	16,000.71	17,648.98	19,297.26	20,944.17

(续上表)

项目/年度	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	2,789.19	2,789.19	2,789.19	2,789.19	2,789.19	2,789.19	2,789.19	2,789.19	1,394.60
经营活动支出	168.51	168.51	168.51	168.51	170.46	170.46	170.46	170.46	84.18
支付的各项税费	693.77	693.77	693.77	693.77	693.22	693.22	693.22	705.16	352.84
经营活动现金净流量	1,926.91	1,926.91	1,926.91	1,926.91	1,925.51	1,925.51	1,925.51	1,913.57	957.57
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	7,000.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	140.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-7,140.00
四、期初现金	20,944.17	22,591.08	24,238.00	25,884.91	27,531.82	29,177.34	30,822.85	32,468.36	34,101.93
期内现金变动	1,646.91	1,646.91	1,646.91	1,646.91	1,645.51	1,645.51	1,645.51	1,633.57	-6,182.43
五、期末现金	22,591.08	24,238.00	25,884.91	27,531.82	29,177.34	30,822.85	32,468.36	34,101.93	27,919.50

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 10,200.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.00%，剩余额度假设在 2027 年发行 7,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.00%，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	-	10,200.00	-	10,200.00	3%-4%	153.00	153.00
2027	10,200.00	7,000.00	-	17,200.00	3%-4%	446.00	446.00
2028	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	586.00	586.00
2029	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	586.00	586.00
2030	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	586.00	586.00
2031	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	586.00	586.00
2032	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	586.00	586.00
2033	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	586.00	586.00
2034	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	586.00	586.00
2035	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	586.00	586.00
2036	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	586.00	586.00
2037	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	586.00	586.00
2038	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	586.00	586.00
2039	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	586.00	586.00
2040	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	586.00	586.00
2041	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	433.00	433.00
2042	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	280.00	280.00
2043	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	280.00	280.00
2044	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	280.00	280.00
2045	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	280.00	280.00
2046	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	280.00	280.00

2047	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	280.00	280.00
2048	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	280.00	280.00
2049	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	280.00	280.00
2050	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	280.00	280.00
2051	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	280.00	280.00
2052	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	280.00	280.00
2053	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	280.00	280.00
2054	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	280.00	280.00
2055	17,200.00	-	-	17,200.00	3%-4%	280.00	280.00
2056	17,200.00	-	10,200.00	7,000.00	3%-4%	280.00	10,480.00
2057	7,000.00	-	7,000.00	-	3%-4%	140.00	7,140.00
合计		17,200.00	17,200.00			12,990.00	30,190.00

(六) 本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 57,510.50 万元，融资本息合计 30,190.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.90。

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

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

1、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成。

（二）与项目收益相关的风险

1、供水量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对项目的财务生存较为敏感，如果项目供水量不足，则会导致收益率不足，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正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

3、同行业项目竞争风险

项目未能制定有效的出售策略，而导致在市场竞争中失败。

六、项目绩效情况

（一）项目概况

惠民县老旧小区提升改造项目，项目实施单位为惠民县城乡建设发展有限责任公司，主管部门为山东惠民城乡建设投资集团有限公司，本次拟申请专项债券 10,200.00 万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

（1）总体绩效目标

通过实施本项目，系统解决惠民县城区老旧小区供水、供热、电力及建筑节能等基础设施老化问题，全面提升小区居住品质与运行安全水平。到 2028 年 5 月，完成对约 130 个老旧小区的综合整治改造，实现二级供水管网（PE 材质）更新 200 千米、二级供热管网更新 120 千米、供水检查井 2800 个及水表 3000 个的更换；新增外墙保温面积 50 万平方米；同步完成老旧变压器更换、电缆敷设及充电桩安装等电力配套设施建设。项目建成后，显著降低供水漏损与供热能耗，提升居民用水用热保障能力，改善建筑能效与居住舒适度，消除电力安全隐患，推动绿色出行，惠及城区广大老旧小区居民，实现社会、经济、

生态效益的统一，居民满意度达到 85%以上。

（2）2026 年绩效目标

2026 年项目绩效目标为完成供水、供热管网的更新改造，完成 2800 个供水检查井、3000 个水表更换。

（三）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）是增强群众幸福感的迫切需要

惠民县在县区更新发展的进程日益加快，生活水平日益提升，人民群众对居住环境的要求也越来越高。绝大多数 20 世纪末期建成的住宅小区，受当时县城规划、设计规范、科技发展等诸多因素的限制，如今存在配套设施不足、实际使用不便、社区环境差、基础设施年久失修等诸多问题，与现代化成熟社区的差距较为明显。本项目的建设旨在完善小区内供水、供热、外墙保温、充电桩等配套设施，可大大提高小区居民的生活质量，增强群众的幸福感、获得感。

（2）是带领低碳生活、推进绿色发展的重要举措

随着全球气候变化、能源消耗和环境污染等问题的日益严重，绿色未来已经成为全球范围内的共识。为了实现可持续发展，每个人都应该从自己做起，践行环保。通过推广电动车和搭建充电桩基础设施，我们能够减少对传统燃油车的依赖，降低碳排放，改善空气质量，促进可再生能源的发展。同时，使用电动车和充电桩可以减少尾气排放，改善城市空气质量，保护人民的健康。

2、项目实施的公益性

本项目具有良好的社会效益，将带动项目区的发展，项目经济效益明显。实施本项目符合国家产业政策，符合市场经济要求。项目技术上可靠，经济上可行，实施该项目，社会意义大，同时也提升了项目区城市化进程，促进地方经济的发展。

3. 项目实施的收益性

本项目专项债券本息优先从自身项目现金流入中偿还，可以覆盖项目融资本息的合计，本项目预期收入主要来源于充电桩服务费现金流入，具有收益性。

4、项目投资建设合规性

2024年3月27日，惠民县行政审批服务局对该项目出具了《关于惠民县老旧小区提升改造项目核准的批复》惠审批投资〔2024〕4号。

5、项目成熟度

2024年3月27日，惠民县行政审批服务局对该项目出具了《关于惠民县老旧小区提升改造项目核准的批复》惠审批投资〔2024〕4号。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为35,850.00万元，其中拟发行地方政府专项债券17,200.00万元，约占项目总投资的47.98%，其余18,650.00万元由项目单位自筹。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据可行性研究报告数据，该项目服务价格参考周边类似项目价格、消费者实际购买能力综合考虑进行确定。

为控制项目投资成本和建设费用，在可行性分析报告的批复文件以及其他相关文件中，要求对项目的建筑工程、安装工程、勘察、设计和监理等采用公开招标的方式，采取委托招标的组织形式进行招投标。在具体工程实施和建设中以及未来节约成本方面，作出相关节约水电费和节约能源的设计和考虑。在项目建设组织中，论述强化项目资金管理，项目建设资金实行专款专用，专人管理，并严格按工程预算进行列支，坚决杜绝拼占、挪用，并接受有关部门的检查、监督；组织好均衡连续施工，对工期、质量、成本和安全进行科学的监督、检查和控制，力求达到“高质量、高工效、低成本”的目标，使工程早日竣工验收。

经评估论证：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，收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 35,850.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 17,200.00 万元，约占项目总投资的 47.98%，其余 18,650.00 万元由项目单位自筹。项目资本金比例为 52.02%，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。

10、绩效目标合理性

本项目绩效目标拟设置建设规模、建设投资、工程质量、建设工期、运营收入、运营成本、利润、生态环境保护、拉动效益、社会就业、社会公众满意度、服务对象满意度等指标，指标设置符合财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）文件的规定。

（四）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 57,510.50 万元，融资本息合计 30,190.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.90，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。