

枣庄市薛城区西小社区四期改造工程项目实施方案

项目单位：山东晟鸿城市建设发展集团有限公司

主管部门：枣庄市薛城区住房和城乡建设局

财政部门：枣庄市薛城区财政局

2026 年 8 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

西小社区四期改造工程

（二）立项单位

单位名称：山东晟鸿城市建设发展集团有限公司

单位简介：山东晟鸿城市建设发展集团有限公司成立于 2019 年 11 月 20 日，注册地位于山东省枣庄市薛城区海河路 2 号，法定代表人为王磊。经营范围包括城镇老旧小区改造、棚户区改造、保障房建设；房地产开发及商品房销售；建筑安装工程、土木工程、土石方工程、室内外装修装饰工程、设备安装工程、水电暖安装工程、机电设备安装工程、钢结构工程施工；矿山开采(不含爆破工程);物业管理服务；房屋设施、机械设备的租赁及维修；集中供热设施建设、供热管理和供热服务；建筑材料、装饰材料销售。

（三）项目规划审批

（1）2021 年 8 月 19 日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2108-370403-04-01-823506；

（2）2022 年 3 月 3 日、2022 年 10 月 27 日，取得不动产权证（鲁（2022）枣庄市不动产权第 4002976 号、鲁（2022）枣庄市不动产权第 4014158 号）；

（3）2022 年 3 月 23 日、2022 年 10 月 25 日，取得建设用地规划许可证（地字第 370403202200004 号、地字第 370403202200036 号）；

(4) 2022 年 4 月 4 日、2022 年 12 月 19 日，取得建筑工程施工许可证（编号 370403202204040101、编号 370403202212190201）。

(四) 项目规模与主要建设内容

西小社区四期改造工程建设住房 1760 套，建筑面积 33.32 万平方米；配套建设小区内燃气管网 5.05 公里、排水管网 1.58 公里、供热管网 8.07 公里、小区内道路 2.88 公里、供电管线 5.35 公里，围墙 0.49 公里、垃圾收储等基础设施两处 90 平方米；小区配套停车 2008 个、充电桩 302 个、便民等公共服务设施，社区服务用房 10360 平方米、物业管理用房 791 平方米。

(五) 项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2021 年 11 月至 2026 年 10 月，项目整体工程已完成约 90%，正在进行项目强电、消防施工及电梯调试、热力机组、自来水加压设备安装。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

- 1、国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、《中华人民共和国预算法》；
- 3、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；
- 4、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；
- 5、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置

预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；

6、《产业结构调整指导目录》（2024年本）。

（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 167574.71 万元，其中，项目单位自有资金 97574.71 万元，已发行专项债券 48500 万元，本期拟发行专项债券 10000 万元，后续拟发行专项债券 11500 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	167574.71	100.00%	
一、资本金	97574.71	58.23%	
（一）自有资金	97574.71	58.23%	
（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）	70000	41.77%	
（一）已发行专项债券	48500	28.94%	
（二）本期拟发行专项债券	10000	5.97%	
（三）后续拟发行专项债券	11500	6.86%	
（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 167574.71 万元，其中，项目资本金 97574.71

万元由企业自筹，现已到位。

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	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	166,729.73						
经营活动支出	B	56,862.01						
支付的各项税费	C	-						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	109,867.72		-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	157,982.09	200.00	21,393.68	21,393.68	10,000.00	11,000.00	93,994.73
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-157,982.09	-200.00	-21,393.68	-21,393.68	-10,000.00	-11,000.00	-93,994.73
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金（自有资金）	H	97,574.71	200.00	21,393.68	21,393.68	20,000.00	22,000.00	12,587.35
专项债券	I	70,000.00						70,000.00
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	70,000.00						
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	11,191.39						-
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	86,383.32	200.00	21,393.68	21,393.68	20,000.00	22,000.00	82,587.35
四、期初现金	P			-	-	-	10,000.00	21,000.00
期内现金变动	Q=D+G+O	38,268.95	-	-	-	10,000.00	11,000.00	-11,407.38
五、期末现金	R=P+Q		-	-	-	10,000.00	21,000.00	9,592.62

表2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A							166,729.73
经营活动支出	B							56,862.01
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C		-	-	-	-	-	109,867.72
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							70,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	1,598.77	1,598.77	1,598.77	1,598.77	1,598.77	1,598.77	1,598.77
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	-1,598.77	-1,598.77	-1,598.77	-1,598.77	-1,598.77	-1,598.77	-71,598.77
四、期初现金	P	9,592.62	7,993.85	6,395.08	4,796.31	3,197.54	1,598.77	-0.00
期内现金变动	Q=D+G+O	-1,598.77	-1,598.77	-1,598.77	-1,598.77	-1,598.77	-1,598.77	38,268.95
五、期末现金	R=P+Q	7,993.85	6,395.08	4,796.31	3,197.54	1,598.77	-0.00	38,268.95

（二）应付本息情况

1. 已发行债券

发行人于 2026 年 1 月成功发行 2026 年山东省政府专项债券，发行金额为 25000 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.74%；2026 年 3 月成功发行 2026 年山东省政府专项债券，发行金额为 19600 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.77%；2026 年 5 月成功发行 2026 年山东省政府专项债券，发行金额为 3900 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.65%；在债券存续期每年支付债券利息，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	0	25000		25,000.00	1.74%	--	--
2027 年	25,000.00			25,000.00	1.74%	435	435
2028 年	25,000.00			25,000.00	1.74%	435	435
2029 年	25,000.00			25,000.00	1.74%	435	435
2030 年	25,000.00			25,000.00	1.74%	435	435
2031 年	25,000.00			25,000.00	1.74%	435	435
2032 年	25,000.00			25,000.00	1.74%	435	435
2033 年	25,000.00		25000	0.00	1.74%	435	25435
合计		25000	25000			3045	28045

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 年	0	19600		19,600.00	1.77%	--	--
2027 年	19,600.00			19,600.00	1.77%	346.92	346.92
2028 年	19,600.00			19,600.00	1.77%	346.92	346.92
2029 年	19,600.00			19,600.00	1.77%	346.92	346.92
2030 年	19,600.00			19,600.00	1.77%	346.92	346.92
2031 年	19,600.00			19,600.00	1.77%	346.92	346.92
2032 年	19,600.00			19,600.00	1.77%	346.92	346.92

2033 年	19,600.00		19600	0.00	1.77%	346.92	19946.92
合计		19600	19600			2428.44	22028.44

表 5 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	0	3900		3,900.00	1.65%	-	-
2027 年	3,900.00			3,900.00	1.65%	64.35	64.35
2028 年	3,900.00			3,900.00	1.65%	64.35	64.35
2029 年	3,900.00			3,900.00	1.65%	64.35	64.35
2030 年	3,900.00			3,900.00	1.65%	64.35	64.35
2031 年	3,900.00			3,900.00	1.65%	64.35	64.35
2032 年	3,900.00			3,900.00	1.65%	64.35	64.35
2033 年	3,900.00		3,900.00	0.00	1.65%	64.35	3,964.35
合计		3,900.00	3,900.00			450.45	4,350.45

2.本期专项债券发行情况

本期拟发行专项债券 10000 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.5%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 6 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	0	10,000		10,000	3.50%	-	-
2027 年	10,000			10,000	3.50%	350	350
2028 年	10,000			10,000	3.50%	350	350
2029 年	10,000			10,000	3.50%	350	350
2030 年	10,000			10,000	3.50%	350	350
2031 年	10,000			10,000	3.50%	350	350
2032 年	10,000			10,000	3.50%	350	350
2033 年	10,000		10,000	0	3.50%	350	10,350
合计		10,000	10,000			2,450	12,450

3.后续债券发行情况

发行人就本项目，后期拟发行专项债券 11500 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.5%，在债券存续期每年支付债券利息，

到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 7 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	0	11,500		11,500	3.50%	-	-
2027 年	11,500			11,500	3.50%	402.5	402.5
2028 年	11,500			11,500	3.50%	402.5	402.5
2029 年	11,500			11,500	3.50%	402.5	402.5
2030 年	11,500			11,500	3.50%	402.5	402.5
2031 年	11,500			11,500	3.50%	402.5	402.5
2032 年	11,500			11,500	3.50%	402.5	402.5
2033 年	11,500		11,500	0	3.50%	402.5	11,902.5
合计		11,500	11,500			2,817.5	14,317.5

（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 109867.72 万元，融资本息合计 81191.39 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.35，能够满足偿债要求。

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

自然环境与施工条件的风险：项目工程贯穿春夏秋冬四季，

雨天是工期滞后的主要因素，对雨天带来的工期滞后，应合理的调整施工作业时间、夜间加班来保证工程的质量和工期节点。夜班作业是施工期间的工作制度，不是突击行为，项目部管理人员坚持现场带班，坚守施工现场。各项工艺、工序严格做好夜间施工记录。夜间作业人比较疲惫，容易出现不安全因素。

施工方风险：施工现场的情况千变万化，若承包单位的施工方案不恰当、计划不周详、管理不完善、解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。因此，在工程投标阶段对组织机构及管理模式进行详细的规划，结合目前流行的、先进的管理模式及组织机构，组织精干、高效、富有创造力及充满活力的专业化管理团队。项目任职的主要管理人员和施工人员均具有丰富的工程施工经验，并均具有类似工程的管理和施工经验。

设计单位与供应商风险：由于原设计有问题需要修改，或由于业主提出了新的要求等原因造成设计图纸质量问题；施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等不能按期运抵施工现场或运抵后发现不符合有关标准的要求，都会影响施工进度。

工程事故风险：工程事故是在工程施工中指能够对人造成伤亡或对物造成突发性损害的因素。常见工程危险因素有高处坠落、物体打击、起重伤害、坍塌、机械伤害、触电、车辆伤害、中毒和窒息、火灾等。

（二）与项目收益相关的风险

1.经营风险：市场把控不合理，随着市场竞争的加剧以及周边环境的变化。无视回报一味的投入、扩张将可能成为企业发

展的绊脚石。成本控制不当，成本是企业产品定价的依据。也是企业资源消耗的载体，成本管控的好坏，直接影响企业的经营效益。

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。

六、项目绩效情况

（一）项目概况

西小社区四期改造工程项目主管部门为枣庄市薛城区住房和城乡建设局，项目单位为山东晟鸿城市建设发展集团有限公司，本项目拟申请专项债券 70000 万元，本次拟申请专项债券 10000 万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

西小社区四期改造工程项目项目总体绩效目标为建设棚改住房 1760 套，建筑面积 33.32 万平方米；配套建设小区内燃气管网 5.05 公里、排水管网 1.58 公里、供热管网 8.07 公里、小区内道路 2.88 公里、供电管线 5.35 公里，围墙 0.49 公里、垃圾收储等基础设施两处 90 平方米；小区配套停车 2008 个、充电桩 302 个、便民等公共服务设施，社区服务用房 10360 平方米、物业管理用房 791 平方米。

2026 年项目绩效目标为项目主体工程基本完工，强电、消

防施工及电梯调试、热力机组、自来水加压设备安装。

（三）事前绩效评估内容

1、项目实施的必要性

1) 项目是贯彻国家棚改政策，解决群众住房困难的需要本项目是枣庄市、薛城区认真贯彻国家政策、构建和谐社会为人民办实事，履行地方责任，体现“以人为本，执政为民”执政理念的客观要求。

近年来，城市住宅建设持续快速发展，城市居民住房条件总体上有了较大改善。但随着部分城市房价快速上涨，部分被拆迁居民大多数都是低收入困难群体，难以承担购房的经济压力。经过棚户区改造，采取切实有效的措施实施救助，解决城镇中低收入家庭住房困难，实现“住有所居”的目标。项目让更多的低收入群体享受改革开放和经济发展带来的成果，也体现了社会的公平与正义。

2) 项目是改善群众住房条件，提升人居环境质量的需要从现实情况看薛城区的绝大部分棚户区存在房屋密度大，建成使用时间长，破损严重，基础设施配套严重不足，雨污合流、旱季闷热、雨季污水横流、防火抗震性能差等不足，特别是消防安全和治安隐患突出，居住条件和环境状况亟需改善，群众的呼声也日益强烈。

实施棚户区改造，是一个城市走向现代化的必由之路，是改善城市面貌和居住环境、提升生活层次、改善居民宜居环境的民心工程。因此本项目通过对西小社区棚户区改造，加快了

城市基础设施建设步伐，完善了城市功能，提升了人居环境质量，使原来落后的城市面貌变为县城靓丽的风景。

3) 项目是盘活存量土地资源，实现土地集约化利用的需要。本项目所涉及的棚户区域范围建筑密度大，容积率低，土地利用极不充分，对土地资源日益紧张的城市建设来说是一种浪费。本项目依据薛城区合理的城市规划，推动城区开发建设方式由粗放外延式转向集约内涵型，将土地资源进行优化再配置，盘活存量土地资源，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好的解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平

通过棚改工程，可盘活城市存量低效用地，促进土地集约高效利用，对提升薛城区城市形象、经营城市价值具有重要的作用。

2、项目实施的公益性

推进保障性安居工程建设，是党中央、国务院为推动科学发展加快转变经济发展方式、保障和改善民生采取的重大举措。对于区域市民而言，保障性安居工程直接关系到人民群众生命财产安全和住房困难家庭居住条件的改善，关系经济发展与社会和谐稳定的大局涉及面广、公益性强、社会影响大。实施保障性安居工程，是推动社会发展、加快转变经济发展方式的具体实践，具有重大的现实意义和深远的历史影响。

3、项目实施的收益性

通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出，本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 109867.72 万元，融资本息合计 81191.39 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.35，能够满足偿债要求。

4、项目建设投资合规性

该项目符合枣庄市国民经济和社会发展第十四个五年规划；项目经可行性研究，结论是建设必要的、可行的；项目建设获得了审批部门的立项批复。

5、项目成熟度

（1）2021 年 8 月 19 日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2108-370403-04-01-823506；

（2）2022 年 3 月 3 日、2022 年 10 月 27 日，取得不动产权证（鲁（2022）枣庄市不动产权第 4002976 号、鲁（2022）枣庄市不动产权第 4014158 号）；

（3）2022 年 3 月 23 日、2022 年 10 月 25 日，取得建设用地规划许可证（地字第 370403202200004 号、地字第 370403202200036 号）；

（4）2022 年 4 月 4 日、2022 年 12 月 19 日，取得建筑工程施工许可证（编号 370403202204040101、编号 370403202212190201）。

6、项目资金来源和到位可行性

项目自有资金为 97574.71 万元，占总投资的比例为 58.23%。项目自有资金在随工程进度逐步投入，能够保证项目前期费用

及后期融资所需，确保本项目顺利实施。

建设单位公司实力雄厚，项目资金按期到位有保障。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目的现金流入、成本预测充分考虑了项目所在地的市场情况、通货膨胀、长期竞争规律等因素，预测合理。

8、债券资金需求合理性

通过精确测算项目建设各阶段经费需求，本着债券资金“逐次到位”、“按需发放”、“精准保障”、“债券资金拨付与库款支出进度的衔接匹配”的原则，合理确定债券资金需求。

经测算，该项目拟申请专项债券资金 70000 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

（1）项目偿债计划

本次拟发行债券为 7 年期固定利率，每年付息一次，到期一次偿还本金。

项目偿债计划符合专项债券特征，偿债金额与每年运营现金流入相匹配，发行期内各阶段均可顺利还款，项目偿债计划合理可行。

（2）偿债风险

①经营风险

由于项目运营期限较长，市场情况存在一定的不确定性，公司在项目运营过程管理存在一定风险。

②财务风险

项目财务风险主要表现在应收账款上，如管理不善，后期可能存在欠费现象。

（3）偿债风险的应对措施

1) 集团资金支持

建设单位实力雄厚、资金充裕，可在必要时为项目提供资金支持。

2) 偿债专项小组人员安排

公司在本次债券发行前成立偿债专项小组，专项小组自本期债券发行日起履行职责，全面负责本期债券存续期的各项事务，并在兑付日执行相关兑付工作。并视需要在本期债券兑付完成后执行后续相关工作。

3) 严格按照法律法规和相关规定

完善的风险管理体系，公司遵循《公司法》、《证券法》、《证券公司内部控制指引》、中国证监会等监管机构及《公司章程》的有关规定,构建科学完善的法人治理结构,建立符合公司发展需要的组织架构和运行机制。

4) 建立财务预警分析指标体系,防范财务风险

市场竞争中，竞争的基本动机和目标是实现最大化现金流入。但是，竞争者的预期利益目标并不是总能实现的，实际上，竞争本身也会使竞争者面临不能实现其预期利益目标的危险，甚至在经济利益上受到损失。这种实际实现的利益与预期利益目标发生背离的可能性，就是竞争者面对的风险。风险是由不确定性因素而造成损失或获益的可能性。所有对公司而言建立

财务预警系统是非常有必要性的，在建立短期财务预警系统的同时，还要建立长期财务预警系统。对其中获利能力、偿债能力、经济效率、发展前景进行综合性的剖析。

5) 管理风险

预防负责人管理不善，造成公司运营受阻；管理经验不足，公司各部门不能紧密合作，协调发展。对此健全管理机制，加强奖惩制度，寻找更多的客户渠道，为公司创造更多的利益。

6) 可聘请更高水平的技术人员指导运营工作。

10、绩效目标合理性

一是依据《关于贯彻落实〈中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见〉的通知》、财政部门绩效指标框架及行业绩效指标体系，结合项目及行业特点，科学设计本项目的绩效指标，包括产出指标、效益指标、服务对象满意度指标。产出指标具体包括数量指标、质量指标、时效指标，效益指标具体包括经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标等。

二是对各个指标提出量化目标，量化目标不能过高，否则实施结果可能完不成预期目标，也不能过低，使项目单位成本远高于行业通常的标准。

该项目绩效目标科学合理、细化量化、可比可测。

（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109867.72万元，融资本息合计为81191.39万元，项目净现金流

覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.35，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。