

东营市
东营区 2026 年城镇老旧小区改造项目
实施方案

项目单位：东营区城市发展投资集团有限公司

主管部门：东营区住房和城乡建设局

财政部门：东营区财政局

2026 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

东营区 2026 年城镇老旧小区改造项目

（二）立项单位

立项单位名称：东营区城市发展投资集团有限公司

东营区城市发展投资集团有限公司成立于 2017 年 5 月 2 日，法定代表人为刘康，注册资本为 10000 万元人民币，统一社会信用代码为 91370502MA3DKQ004F，企业地址位于山东省东营市东营区庐山路 1188 号，所属行业为商务服务业，经营范围包含：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；土壤污染治理与修复服务；非居住房地产租赁；住房租赁；工程管理服务；物业管理；园林绿化工程施工。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（三）项目规划审批

2026 年 1 月 9 日取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2601-370502-89-01-511862。

（四）项目规模与主要内容

东营区 2026 年城镇老旧小区改造项目计划对 30 个小区进行改造，其中文汇街道 16 个小区，黄河路街道 5 个小区，辛店街道 9 个小区，涉及居民 5539 户，231 栋楼，建筑面积 59.8 万平方米，其中 2000 年及以前建成小区 20 个，居民 3240 户，155 栋住宅楼，建筑面积 311343 平方米。项目计划总投资 10121 万元。主要改造内容有供电改造，楼宇门更换，楼道内粉刷，停车位规划，道闸加装，路面维修，飞线入地，楼顶防水，监控安装，路灯安装等。

（五）项目建设计划及现状

本项目建设期限为 2026 年 5 月至 2026 年 12 月。目前项目已完成、楼顶防水、监控安装、路灯安装等工程，建设进度达 30%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1.《全国市政工程投资估算指标》（HG247-103-96）；
- 2.市政工程，定额标准以《山东省市政工程消耗量定额》为计算依据，并根据山东省东营市的人工、材料及机械价格水平进行调整，施工取费执行东营市的有关取费标准；
- 3.山东省建设厅鲁建标字〔2006〕2 号《关于印发〈山东省建筑安装市政工程费用项目组成及计算规则〉的通知》；
- 4.《东营区 2026 年城镇老旧小区改造项目可行性研究报告

告》；

5.其它费用，按东营市的相关取费标准估算；

6.山东省东营市材料预算定额价目表；

7.项目承办单位提供的有关资料；

8.同类工程投资情况。

（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、发行专项债券等方式。本项目总投资为 10121.00 万元，其中项目单位自有资金 7,721.00 万元，专项债券 2,400.00 万元；项目本期拟发行专项债券 2,400.00 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	10,121.00	100.00%	
一、资本金	7,721.00	76.29%	
（一）自有资金	7,721.00	76.29%	
（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）	2,400.00	23.71%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	2,400.00	23.71%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

3.项目总投资、资本金到位情况

本项目总投资 10121.00 万元，2026 年拟投入资本金 7721.00 万元（自有资金 85.80 万元、中央预算内投资 4593.00 万元、中央财政城镇保障性安居工程补助资金 3042.20 万元），资本金已到位。

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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	7,182.00		478.80	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80
经营活动支出	B	1,699.77		97.60	99.57	101.59	103.67	105.82	108.03
支付的各项税费	C	623.54		41.70	41.69	41.66	41.65	41.63	41.61
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,858.69		339.50	337.54	335.55	333.48	331.35	329.16
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	10,121.00	10,121.00						
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F	-10,121.00	-10,121.00						
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	7,721.00	7,721.00						
专项债券	I	2,400.00	2,400.00						
银行借款	J								
偿还债券本金	K	2,400.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	1,080.00		72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
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	6,641.00	10,121.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00
四、期初现金	P				267.50	533.04	796.59	1,058.07	1,317.42
期内现金变动	Q=D+G+O	1,378.69		267.50	265.54	263.55	261.48	259.35	257.16
五、期末现金	R=P+Q	1,378.69		267.50	533.04	796.59	1,058.07	1,317.42	1,574.58

续表 1

项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80
经营活动支出	110.31	112.65	115.07	117.56	120.13	122.77	125.50	128.31	131.19
支付的各项税费	41.60	41.57	41.55	41.53	41.52	41.50	41.47	41.44	41.42
经营活动现金净流量	326.89	324.58	322.18	319.71	317.15	314.53	311.83	309.05	306.19
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									2,400.00
偿还银行借款本金									
支付债券利息	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
支付银行借款利息									
融资活动现金净流量	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-2,472.00
四、期初现金	1,574.58	1,829.47	2,082.05	2,332.23	2,579.94	2,825.09	3,067.62	3,307.45	3,544.50
期内现金变动	254.89	252.58	250.18	247.71	245.15	242.53	239.83	237.05	-2,165.81
五、期末现金	1,829.47	2,082.05	2,332.23	2,579.94	2,825.09	3,067.62	3,307.45	3,544.50	1,378.69

（二）应付本息情况

1.专项债券

本期拟发行专项债券 2,400.00 万元，假设债券期限 15 年，利率 3.00%，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 年		2,400.00		2,400.00	3.00%		
2027 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2028 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2029 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2030 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2031 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2032 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2033 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2034 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2035 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2036 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2037 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2038 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2039 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2040 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2041 年	2,400.00		2,400.00		3.00%	72.00	2,472.00
合 计		2,400.00	2,400.00			1,080.00	3,480.00

（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 4,858.69 万元，融资本息合计 3,480.00 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

（1）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，应合理地调整施工作业时间、安排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。夜间作业人员比较疲惫，容易出现不安全因素。

（2）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。

（3）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。

(4) 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) 工期变化产生的风险：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

(2) 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，无视回报一味地投入、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。

(3) 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。

(4) 收入变动风险：本项目收入变动风险主要是价格随市场

变化等带来的收入减少，影响项目年度收入规模，进而降低偿债能力。

(5) 利率波动风险：在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目综合投资收益的平衡。

六、项目事前绩效评估

(一) 项目概况

东营区 2026 年城镇老旧小区改造项目主管部门为东营区住房和城乡建设局，项目单位为东营区城市发展投资集团有限公司，本次拟申请专项债券 0.24 亿元用于项目建设。

(二) 项目绩效目标

1. 项目总体绩效目标

(1) 总体产出目标

全面完成东营区 30 个老旧小区标准化改造建设，覆盖文汇街道 16 个、黄河路街道 5 个、辛店街道 9 个老旧小区，惠及居民 5539 户、231 栋住宅楼，改造总建筑面积 59.8 万平方米。重点完成 20 个 2000 年及以前建成的老旧小区重点提质改造，覆盖 3240 户居民、155 栋住宅楼、311343 平方米老旧建筑。全面落地供电设施升级、楼宇门更换、楼道墙体粉刷、规范停车位规划、小区道闸加装、道路路面维修、空中飞线入地、楼顶防水修缮、智能监控安装、照明路灯布设等十大核心改造工程，彻底解决老旧小区电路老

化、墙面破损、道路坑洼、私拉乱接飞线、屋面漏水、安防缺失、照明不足、停车混乱等突出问题，实现辖区老旧小区基础设施全覆盖升级、公共服务配套标准化完善、小区环境规范化提升。

（2）融资成本管控目标

本项目总投资 10121.00 万元，资金来源采用“自有资金+上级补助+专项债券”多元化组合模式，严格管控整体融资成本，实现资金配置最优化、融资成本最小化。其中项目自有资金合计 7721.00 万元，包含企业自筹资金 85.80 万元、中央预算内投资 4593.00 万元、中央财政城镇保障性安居工程补助资金 3042.20 万元，无偿财政资金占比高，无融资成本压力；本期拟发行专项债券 2400.00 万元，为项目唯一市场化融资资金。总体目标为严格按照地方政府专项债券管理规定合规发行、使用资金，严控债券发行利率、发行手续费等各类融资成本，杜绝额外融资费用、资金闲置成本及违规资金占用成本，确保专项债券资金专款专用、精准投入项目建设，整体项目综合融资成本控制在区域同类老旧小区改造项目平均水平以下，实现资金使用效益最大化。

（3）偿债风险防控目标

建立专项债券全周期偿债风险管控体系，筑牢项目资金安全底线。一是严格落实专项债券对应项目收益与融资自求平衡机制，依托老旧小区改造后小区物业管理提质、停车配套运营、公共空间增值、片区人居价值提升等衍生稳定收益，作为专项债券偿债核心来源，保障 2400 万元专项债券本息按期足额兑付，实现项目收益

全覆盖债券偿债需求。二是严控债务规模，本项目专项债券融资规模合理、债务压力可控，无隐性债务新增风险，贴合东营区财政承受能力与城市建设偿债规划。三是建立资金动态监管机制，全程跟踪债券资金拨付、使用、结算全流程，杜绝资金挪用、滞留、违规使用等问题，规避资金管理风险、偿债逾期风险，保障项目债务风险整体可控、安全平稳化解，持续维护区域财政金融稳定。

（4）总体效益目标

通过项目整体改造实施，全面提升片区居民居住品质，消除老旧小区安全隐患，改善城市立面形象与基层治理环境，补齐城市基础设施短板。有效提升居民幸福感、获得感与满意度，化解老旧小区民生诉求难题，夯实基层民生保障基础。同时优化片区人居营商环境，带动老旧小区周边片区价值提升，助力东营区城市更新、文明城市创建及城镇保障性安居工程提质增效，实现社会效益、民生效益、环境效益多维共赢。

2.2026 年项目绩效目标

（1）年度建设内容目标

2026 年全面启动并完成东营区 30 个老旧小区全部改造施工任务，覆盖文汇、黄河路、辛店三大街道全部规划改造点位，完成 5539 户居民、231 栋楼、59.8 万平方米建筑的配套改造工程，重点完成 2000 年及以前建成的 20 个老旧小区、3240 户居民、155 栋老旧住宅楼的重点修缮升级。年内全面落地各项细分改造工程，完成老旧小区供电系统全方位改造、所有楼栋破损楼宇门统一更换、

全部楼道墙面翻新粉刷、小区公共停车位科学规划布设、出入口智能道闸加装、小区主次路面维修翻新、全域空中飞线规整入地、老旧楼顶防水防渗修缮、小区公共区域监控设备全覆盖安装、道路及公共区域路灯布设亮化等全部建设内容，确保 2026 年 12 月底前项目整体竣工、工程验收合格，如期完成全部建设任务。

（2）年度产出指标

1）数量指标：2026 年内完成 30 个老旧小区改造升级，覆盖居民 5539 户、楼栋 231 栋、改造建筑面积 59.8 万平方米；重点完成 20 个老旧小区提质改造，覆盖 155 栋老旧住宅楼、311343 平方米老旧建筑；全面完成供电改造、楼宇门更换、楼道粉刷、停车位规划、道闸加装、路面维修、飞线入地、楼顶防水、监控安装、路灯安装十大专项工程，实现改造点位全覆盖、建设内容无遗漏。

2）质量指标：2026 年度所有施工工程严格遵循城镇老旧小区改造工程建设标准、市政工程施工规范及安全规范，工程施工合格率 100%，竣工验收合格率 100%；改造后基础设施运行稳定，供电、安防、照明、道路等配套设施达标运行，楼顶防水、飞线整治等工程质保达标，无质量安全隐患，工程质量满足设计及行业规范要求。

3）时效指标：严格按照建设周期推进，2026 年 12 月底前完成全部施工、调试、验收工作，项目按期完工率 100%，无工期延误、停工滞工等情况。

4）成本指标：2026 年度严格按照总投资预算管控建设成本，

资金专款专用，财政补助资金、自有资金、专项债券资金精准匹配年度建设任务，项目建设成本控制在预算范围内，无超预算支出、无效支出、浪费支出情况，年度资金使用合规率 100%。

（3）年度效益指标

1）社会效益：2026 年项目竣工后，彻底消除片区老旧小区用电安全、屋面漏水、高空飞线、道路破损等各类安全隐患，有效解决居民长期反映的居住痛点、难点问题；完善小区安防、照明、交通、电力等基础配套，规范小区停车秩序，提升小区精细化治理水平，大幅改善片区人居环境，切实保障辖区群众民生权益。

2）民生效益：项目年内落地见效后，5539 户居民直接受益，居住环境整洁度、安全性、便利性显著提升，居民居住品质全面升级，群众对老旧小区改造民生工程的认可度、满意度显著提升，助力提升辖区民生保障水平与基层治理效能。

3）资金效益：2026 年度实现全部财政资金、专项债券资金高效落地使用，资金拨付及时、使用规范、闭环管理，无资金闲置、挪用、浪费问题，当期资金使用效率、合规性达标，充分发挥财政资金与专项债券资金的民生赋能作用。

（4）年度风险管控目标

2026 年建设期内，严格管控专项债券资金使用风险、工程建设质量安全风险、工期进度风险，确保债券资金按工程进度合规拨付使用，无资金风险隐患；工程施工全程落实安全管控，零安全事故、零质量事故发生；按期完成全部建设任务，保障年度建设目标

圆满落地，为项目后续长效运营、债务平稳兑付筑牢基础。

（三）评估内容

1.项目实施的必要性

（1）符合国家产业政策

本项目符合《产业结构调整指导目录（2024 年本）》中鼓励类“二十二、城镇基础设施”中“3、城市品质提升和住房保障：城镇园林绿化及生态小区建设，城市生态系统关键技术应用，城市照明系统智能化改造，保障性住房（含保障性租赁住房）建设、运营和管理，城乡社区基础服务设施及综合服务网点建设”。符合国家产业政策。

（2）符合国家、省市“十五五”规划纲要

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》中指出：推动城市发展方式转变，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。实施激发产业创新活力专项行动，提升城市产业创新策源力。高质量推进城市更新，开展城市体检，加快建设完整社区，健全城市更新实施机制，建立与建筑功能转换和混合利用需求相适应的规划调整机制，构建可持续的城市建设运营投融资体系。高效利用城市地下空间。推动城市发展方式绿色低碳转型，优化城市公共交通服务，健全城市公园、绿道网络和慢行交通系统，不断完善 15 分钟健身圈。加快城市基础设施生命线安全工程建设，推进老旧管网和危旧房改造，提升城市排水防涝能力。严格限制超高层建筑，提升高层建筑火灾防范和救援能

力。加强城市风貌和建筑设计管理，推动城市建筑更好体现中华美学和时代风尚。加强互嵌式社区建设。推进城市全域数字化转型，完善城市管理机制和运行管理服务平台，推动城市治理智慧化精细化。

《山东省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》中指出：“建设高品质现代城市。坚持城市内涵式发展，创新治理模式，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。实施激发产业创新活力专项行动，提升城市产业创新策源力，建设创新型产业社区、商务社区。高质量开展城市更新行动，稳步推进老旧小区、城中村和危旧房改造，开发高品质住宅，建设完整社区，建立可持续的城市建设运营投融资体系。高效利用城市地下空间。加快城市生态空间保护修复，健全城市公园、绿道网络和慢行交通系统。完善城市体检制度，加强地下综合管廊、老旧管线、排水防涝设施改造升级，守护好交通物流、供电供水、信息通信、燃气管道等城市生命线。赓续保护城市文脉和自然景观，涵养城市精神，塑造彰显中华美学和时代风尚的城市特色风貌。完善城市管理体制和运行服务平台，提升城市智能化精细化管理水平。支持威海打造高品质宜居宜业宜游精致城市。”

《东营市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》中指出：推进城市更新。按照完整社区理念，有序推进片区综合更新改造，促进片区功能完善提升。加快城镇老旧小区品质提升，支持油田企业退城入园，稳步有序实施城中村和城镇棚户区改造。加快燃

气、热力、电力、供水、排水等管道和设施更新改造提升，高效利用城市地下空间。强化地下管网智慧化建设，提升设施动态感知和智慧化管理能力。用好城市管理运行平台，提升城市精细化管理水平。结合邻里中心建设，完善社区综合服务功能，促进 15 分钟社区生活圈全覆盖。发挥社区党建引领、网格化管理优势，着力解决电梯故障多发、车辆乱停、乱占消防通道、房屋修缮等群众反映强烈的问题。到 2030 年，全面完成 2005 年前建成老旧小区改造任务，实现所有居民小区供电直管到户，推动既有住宅加装电梯“愿加尽加”。

（3）符合国家及地方“城市更新”相关政策意见

《城市更新“十五五”规划》中指出：持续推动城镇老旧小区改造。重点对建成 20 年及以上的城镇住宅小区开展专项体检，聚焦补齐基础设施短板、提升服务功能和环境品质实施针对性改造。支持具备条件的楼栋加装电梯。结合改造同步完善长效管理机制，提高管理维护水平。

《中共山东省委办公厅 山东省人民政府办公厅关于持续推进城市更新行动的实施意见》中指出：改造整治城镇老旧小区老化管线，支持有条件的楼栋加装电梯，完善停车、充电、消防、通信等配套设施。持续推进既有居住建筑和公共建筑节能改造以及无障碍、适老化、适儿化等改造，加强建筑保温材料管理。

《东营市城市更新行动实施方案》指出：深入推进城镇老旧小区改造。一区一策制定城镇老旧小区改造方案，提升质量效果，强

化长效管理，积极引导住区居民出资参与。积极推进既有住宅加装电梯、增设电动自行车及汽车停放充电设施，同步实施适老化和无障碍设施改造。有序推进非供电公司“一户一表”管理小区供配电设施改造，补齐供电设施短板。

综上，项目的建设符合产业政策，符合中央、省、市“十五五”规划纲要及城市更新等有关文件要求。

2.项目实施的公益性

本项目为城镇老旧小区改造工作，项目建设有利于完善城市功能、加快推进城镇化进程，能够改善居民居住条件和环境，促进项目区经济社会协调发展、维护社会和谐稳定。

3.项目实施的收益性

本项目运营期的收入来源为停车位租赁收入等。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 4,858.69 万元，融资本息合计 3,480.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.40，能够满足偿债要求。

4.项目建设投资合规性

筹资合规性：（1）该项目资金来源渠道为建设单位自有资金、专项债券，符合相关规定；（2）资金筹措程序科学规范，论证资料齐全；（3）资金筹措体现了权责对等，财权和事权匹配。

财政投入能力：（1）各级财政资金配套方式和承受能力科学合理；（2）各级财政部门和其他部门无类似项目资金重复投入；

(3) 财政资金支持方式科学合理。

筹资风险可控性：(1) 对筹资风险认识全面；(2) 有针对预期风险设定应对的措施；(3) 应对措施可行、有效。

财政投入可行性：(1) 财政支持方式合理；(2) 符合预算法、政府债务管理等相关规定；(3) 筹资规模合理。

资金分配合理性：(1) 资金分配依据合理，具有或符合相关政策、测算标准或定额标准；(2) 资金分配结果与政策目标、政策内容相匹配。

投资情况合规性：本项目概算总投资为 10121.00 万元，项目来源为项目建设单位自筹 7721.00 万元，自有资金占项目总投资的 76.29%，符合国家规定的建设项目资本金不得小于 20% 的规定，符合政策要求。

5. 项目成熟度

2026 年 1 月 9 日取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2601-370502-89-01-511862。

6. 项目资金来源和到位可行性

本项目概算总投资为 10121.00 万元，项目来源为项目建设单位自筹 7721.00 万元，自有资金占项目总投资的 76.29%，符合国家规定的建设项目资本金不得小于 20% 的规定，符合政策要求。本项目属于地方政府专项债券支持项目。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

根据建设单位收入来源情况汇报拟通过在建设期公司可获得

的营业收入等，收入的测算根据类似项目、仙河镇当地的实际收费价格进行测算，成本预测按照近期运营数据及日常管理人员等进行测算，预测基本合理。

8.债券资金需求合理性

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，该项目本次申请债券资金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

按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

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，将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。

项目偿债计划可行性强。根据本项目资金测算平衡情况，①期末累计现金结存额大于零；②专项债券资金当年可使用完毕；③现金流与专项债券期限相匹配。

（2）偿债风险

①经营风险：若项目投入运营后的收益未能达到预测值，将影

响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

②资金风险：本项目资金为上级资金和地方资金配套，通过综合分析，本项目资金有保证，风险较小。

③财务风险：项目财务风险主要表现在账款回收周期与偿债周期存在时间差问题，如管理不善，后期可能存在现金流不一致现象。

（3）偿债风险的应对措施

①偿债专项小组人员安排

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，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。

②建立财务预警分析指标体系，防范财务风险

建立财务预警系统是非常有必要的，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，对其获利能力、偿债能力、经济效率、发展前景进行综合性的剖析，防范财务风险。

③管理风险

预防因管理不善造成的运营受阻、各部门不能协调发展等问题。应健全并严格执行管理机制和奖惩制度，为公司创造更多的利益。

10.绩效目标合理性

本项目处于项目建设期，绩效目标以项目建设进展及项目建

成投产后预期还款收益测算作为绩效目标确定，目标既考虑了项目建设的进度及必要条件，也考虑了项目建成投产后还款资金来源需满足专项债券资金还款要求，同时，也根据项目具有公益性的特点确定了项目的社会满意度，绩效目标合理。

（四）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 4,858.69 万元，融资本息合计为 3,480.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.40，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。