

滨州市沾化区西城区老旧小区改造项目 实施方案



项目单位：沾化金海城乡建设有限公司



主管部门：滨州市沾化区住房和城乡建设局



财政部门：滨州市沾化区财政局

2026 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

沾化区西城区老旧小区改造项目

（二）立项单位

本项目单位：沾化金海城乡建设有限公司

项目单位简介：沾化金海城乡建设有限公司成立于 2013 年 04 月 02 日；统一社会信用代码：91371624065915172A；法定代表人为杨瑞；注册资金 14000 万元人民币；注册地位于山东省滨州市沾化区创新数码港大楼；经营范围包括许可项目：建设工程施工；自来水生产与供应；施工专业作业；建筑劳务分包；特种设备安装改造修理。（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）一般项目：市政设施管理；城乡市容管理；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；住房租赁；金属材料销售；建筑材料销售；建筑工程机械与设备租赁；建筑用金属配件销售；建筑装饰材料销售；机械设备销售；机械设备租赁；金属结构销售；土地整治服务；特种设备销售；水果种植；土地使用权租赁。（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）。

（三）项目规划审批

2020 年 3 月，山东舜华房地产评估造价咨询有限公司出

具了《沾化区西城区老旧小区改造项目可行性研究报告》；

2020年3月，滨州市沾化区发展和改革局对该项目出具了《关于沾化金海城乡建设有限公司沾化区西城区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》，批复文号（沾发改投资〔2020〕51号）。

（四）项目规模与主要建设内容

沾化区西城区老旧小区改造项目涉及面积2平方公里，包含何家老街及周边小区等老旧小区，通过对供水、供电、供气、雨污分流等基础设施进行改造，完善市政配套设施。

（五）项目建设计划及现状

本项目建设期为2020年8月至2027年12月；目前已完成部分住宅小区的改造工程，建设进度达60%。

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）《投资项目可行性研究指南》（国家发展计划委员会）；

（3）建设项目经济评价案例（建设部标准定额研究所编著）；

（4）国家现行投资估算的有关规定；

(5) 山东省滨州市材料预算定额价目表;

(6) 项目承办单位提供的有关资料;

(7) 同类工程投资情况。

(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。本项目估算总投资 90,000.00 万元，其中项目单位自有资金 70,000.00 万元；拟发行专项债券资金 20,000.00 万元（已发行专项债 13,000.00 万元，本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，后续发行专项债券 6,000.00 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	90,000.00	100.00%	
一、资本金	70,000.00	77.78%	
（一）自有资金	70,000.00	77.78%	
（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）	20,000.00	22.22%	
（一）已发行专项债券	13,000.00	14.44%	
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00	1.11%	

(三) 后续拟发行专项债券	6,000.00	6.67%
---------------	----------	-------

3、项目总投资、资本金到位情况

本项目总投资 90,000.00 万元，目前资本金到位约 6.65 亿。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目资金测算平衡表

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	34,341.81	-	-	-	-	-
经营活动支出	B	1,542.35	-	-	-	-	-
支付的各项税费	C	627.39	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	32,172.07	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	90,000.00	8,757.34	17,514.69	26,272.03	1,751.47	1,751.47
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-90,000.00	-8,757.34	-17,514.69	-26,272.03	-1,751.47	-1,751.47
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金 (自有资金)	H	70,000.00	10,500.00	14,000.00	21,000.00	14,000.00	3,500.00
专项债券	I	20,000.00	3,000.00	-	5,000.00	-	1,000.00
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	20,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	5,672.60	43.95	87.90	162.15	236.40	236.40
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	64,327.40	13,456.05	13,912.10	25,837.85	13,763.60	4,263.60
四、期初现金	P		-	4,698.71	1,096.12	661.94	12,674.07
期内现金变动	Q=D+G+O	6,499.47	4,698.71	-3,602.59	-434.18	12,012.13	2,512.13
五、期末现金	R=P+Q	6,499.47	4,698.71	1,096.12	661.94	12,674.07	15,186.20

(续上表)

项目/年度	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	-	-	9,630.83	830.00	10,460.83	830.00	8,025.14
经营活动支出	-	-	-	161.50	161.50	161.50	161.50
支付的各项税费	-	-	-	66.04	66.04	66.04	66.04
经营活动现金净流量	-	-	9,630.83	602.46	10,233.29	602.46	7,797.60
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	1,751.47	17,514.69	14,686.85	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-1,751.47	-17,514.69	-14,686.85	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金							
资本金（自有资金）	3,500.00	1,750.00	1,750.00	-	-	-	-
专项债券	-	5,000.00	6,000.00	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	3,000.00	1,000.00
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	260.20	260.20	469.40	574.40	574.40	530.45	486.50
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	3,239.80	6,489.80	7,280.60	-574.40	-574.40	-3,530.45	-1,486.50
四、期初现金	15,186.20	16,674.54	5,649.65	7,874.23	7,902.29	17,561.18	14,633.19
期内现金变动	1,488.33	-11,024.89	2,224.58	28.06	9,658.89	-2,927.99	6,311.10
五、期末现金	16,674.54	5,649.65	7,874.23	7,902.29	17,561.18	14,633.19	20,944.29

(续上表)

项目/年度	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	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	415.00
经营活动支出	161.50	163.30	163.30	163.30	163.30	81.65
支付的各项税费	66.04	66.04	66.04	66.04	66.04	33.02
经营活动现金净流量	602.46	600.66	600.66	600.66	600.66	300.33
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	5,000.00	-	-	-	5,000.00	6,000.00
偿还银行借款本金						
支付债券利息	388.45	314.20	314.20	314.20	314.20	105.00
支付银行借款利息		-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-5,388.45	-314.20	-314.20	-314.20	-5,314.20	-6,105.00
四、期初现金	20,944.29	16,158.30	16,444.76	16,731.22	17,017.68	12,304.14
期内现金变动	-4,785.99	286.46	286.46	286.46	-4,713.54	-5,804.67
五、期末现金	16,158.30	16,444.76	16,731.22	17,017.68	12,304.14	6,499.47

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目拟发行专项债券 20,000.00 万元，其中 2020 年 5 月已发行专项债券金额 9,000.00 万元，实际用于本项目专项债券金额 3,000.00 万元，2020 年 10 月调出 5,700.00 万元和 300.00 万元，分别调入沾化区富国街.新村（棚户区改造）项目和山东省（沾化）新型智慧城市建设提升工程（一期）两个项目使用，债券发行期限为 10 年，债券发行利率为 2.93%；2022 年 1 月已发行专项债券金额 5,000.00 万元，债券发行期限为 10 年，实际发行利率为 2.97%；2024 年 4 月已发行专项债券金额 1,000.00 万元，债券发行期限为 7 年，实际发行利率为 2.38%；2026 年 9 月已发行专项债券金额 4,000.00 万元，债券发行期限为 10 年，实际发行利率为 1.73%；本期发行专项债券金额 1,000.00 万元，剩余 6,000.00 万元计划 2027 年发行完毕，债券发行期限为 10 年，假设债券发行利率为 3.50%，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内 7 年期每年支付一次债券利息，10 年期每半年支付一次债券利息。应还本付息情况如下：

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
2020	-	3,000.00	-	3,000.00	2.93%	43.95	43.95
2021	3,000.00	-	-	3,000.00	2.93%	87.90	87.90
2022	3,000.00	5,000.00	-	8,000.00	2.93%-2.97%	162.15	162.15
2023	8,000.00	-	-	8,000.00	2.93%-2.97%	236.40	236.40

2024	8,000.00	1,000.00	-	9,000.00	2.93%-3.5%	236.40	236.40
2025	9,000.00	-	-	9,000.00	2.38%-3.5%	260.20	260.20
2026	9,000.00	5,000.00	-	14,000.00	2.38%-3.5%	260.20	260.20
2027	14,000.00	6,000.00	-	20,000.00	1.73%-3.5%	469.40	469.40
2028	20,000.00	-	-	20,000.00	1.73%-3.5%	574.40	574.40
2029	20,000.00	-	-	20,000.00	1.73%-3.5%	574.40	574.40
2030	20,000.00	-	3,000.00	17,000.00	1.73%-3.5%	530.45	3,530.45
2031	17,000.00	-	1,000.00	16,000.00	1.73%-3.5%	486.50	1,486.50
2032	16,000.00	-	5,000.00	11,000.00	1.73%-3.5%	388.45	5,388.45
2033	11,000.00	-	-	11,000.00	1.73%-3.5%	314.20	314.20
2034	11,000.00	-	-	11,000.00	1.73%-3.5%	314.20	314.20
2035	11,000.00	-	-	11,000.00	1.73%-3.5%	314.20	314.20
2036	11,000.00	-	5,000.00	6,000.00	1.73%-3.5%	314.20	5,314.20
2037	6,000.00	-	6,000.00	-	3.50%	105.00	6,105.00
合计		20,000.00	20,000.00			5,672.60	25,672.60

（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 32,172.07 万元，融资本息合计 25,672.60 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.25。

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、工程风险

工程具体实施过程中的工程地质条件、水文条件与预测时的条件发生重大变化，从而导致工程量大量增加，或工期大大延长。由此投资额度的超支导致项目失去进入经营的最佳时期，从而不能实现预期的效益。

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时，将导致项目工期拖延甚至被迫中止。

3、组织管理风险

项目在实施中由于组织机构不当、内部控制制度不完善等因素，都会导致项目不能按时完成，造成项目原定目标不能实现。

4、外部协作风险

项目实施过程中，供电、垃圾处理等外部配套与现状存在较大差异，将导致项目实施和经营困难。

（二）与项目收益相关的风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对收费标准和运营负荷较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少或者收费标准降低，将会对项目的收益带来一定风险。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

沾化区西城区老旧小区改造项目单位为沾化金海城乡建设有限公司，主管部门为滨州市沾化区住房和城乡建设局，本次拟申请专项债券 0.1 亿元用于本项目建设。

（二）项目绩效目标

项目总体绩效目标为提高居民的居住品质，维护社会的稳定，改善居民的居住条件，提高居民生活的质量，加快和谐社区的构建和美好城市的建设。在整个项目建设过程中要抓住规划设计、基础建设等多个环节，统筹安排、科学协调各项内容，力求快速、优质地搞好项目建设。通过明确融资成本、收入支撑力、风险监控等细化指标，实现“债务规模可控、偿还能力匹配、风险可防”，确保项目不仅完成民生、城市功能目标，还可实现财务可持续，避免因偿债问题拖累整体效益。

2026 年项目绩效目标为对全区 30 千米集中供热管网系统进行升级改造。

（三）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出：“坚持创新在我国现代化建设全局中的核心地位，把科技自立自强作为国家发展

的战略支撑，面向世界科技前沿、面向经济主战场、面向国家重大需求、面向人民生命健康，深入实施科教兴国战略、人才强国战略、创新驱动发展战略，完善国家创新体系，加快建设科技强国。”

“支持有条件的地方建设区域科技创新中心。强化国家自主创新示范区、高新技术产业开发区、经济技术开发区等创新功能。适度超前布局国家重大科技基础设施，提高共享水平和使用效率。集约化建设自然科技资源库、国家野外科学观测研究站（网）和科学大数据中心。加强高端科研仪器设备研发制造。构建国家科研论文和科技信息高端交流平台。”

（2）《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》指出：“推动产业体系优化升级。坚决改造提升传统动能，以高端化、智能化、绿色化为重点，滚动实施“万项技改”“万企转型”，推动产业基础再造，促进全产业链整体跃升。瞄准产业链终端、价值链高端，推动机械、轻工、化工、冶金、纺织、建材等优势产业从加工制造向研发设计、品牌营销等环节延伸。大力发展智能制造、个性化定制、柔性生产、云制造等新模式。积极培育平台经济、共享经济、体验经济、创意经济。”

综上，本项目符合我国及我省国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要的要求。

2、项目实施的公益性

通过实施该项目,把何家老街及周边建设成设施齐全、生活便利、环境优美的社区,既是拉动内需,全面落实科学发展观的重要体现,也是改善民生、加快殷实和谐经济文化强区建设的重大举措。

随着滨州市沾化区经济社会的不断发展,滨州市沾化区地方财力有了较快增长,为项目建设提供了财力支撑。项目建设坚持政府主导与市场化运作相结合,投入产出自求平衡,不会给政府形成新的负担,为新增建设腾空用地指标。

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,具有收益性。

4、项目投资合规性

通过专业机构对包含建筑工程费、设备购置费及安装工程费、其他费用和预备费等进行估算,项目总投资 90,000.00 万元。相关费用主要测算依据《山东省建筑工程概算定额(2018 版)》、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)、滨州市最新一期材料预算价格,同类工程造价情况、材料市场价格、国家现行投资估算的有关规定、等投资估算有关数据、有关设备的询价资料以及现行建筑工程投资估算的有关规定和项目单位提供的有关资料等。

经专家论证,本项目投资估算依据、编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

5、项目成熟度

滨州市沾化区发展和改革局对该项目出具了《关于沾化金海城乡建设有限公司沾化区西城区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》，批复文号（沾发改投资〔2020〕51号）。

6、项目资金来源和到位可行性

沾化区西城区老旧小区改造项目总投资 90,000.00 万元，其中建设单位自有资金 70,000.00 万元，申请专项债券 20,000.00 万元。资金来源基本明确。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目现金流入依据沾化区发展实际及建设单位多年的运营经验，同时结合同地区同类型其他项目发展情况进行测算确定，本项目收益点符合市场需求，预测合理。

基于此，本项目收益分析贴合实际，预测合理。绩效目标较明确，与项目预计解决的问题，现实需求基本匹配。

8、债券资金需求合理性

本项目债券需求 20,000.00 万元，占总投资 22.22%，符合发债项目资金比例有关规定。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

加强资金安排。项目实施前，成立专门的资金管理部门，全面分析具体核定项目建设所需资金，不同阶段所需资金的具体变化，以对项目所需资金进行合理安排。

单一的申请专项债券渠道极易带来巨大风险，而多渠道

筹集资金将较有效保证资金供给的及时性和承继性。其次，控制好投资比例，以保证资金链的安全。资金链的安全和风险的分担，可以从投资比例上来进行合理的分配和调整，这样可以达到预期目的。

10、绩效目标合理性

通过项目的实施，预期可达到：①项目能够拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，为扩大就业增添岗位；②项目可通过产业链条的拉长、地方税收的增加、创造就业机会等，使覆盖区群众受益。

综上所述，本项目目标设置合理、可行。

（四）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为32,172.07万元，融资本息合计25,672.60万元，项目本息覆盖倍数为1.25，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券方式完成资金筹措，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。

