

东营市利津县
利津县老旧小区改造配套设施提升项目
项目实施方案

项目单位：利津县财金投资集团有限公司

主管部门：利津县住房和城乡建设局

财政部门：东营市利津县财政局

2025 年 3 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

利津县老旧小区改造配套设施提升项目

（二）立项单位

项目立项单位名称：利津县财金投资集团有限公司。

利津县财金投资集团有限公司成立于 2017 年，利津县财金投资集团成员，位于山东省东营市，是一家以从事金融业为主的企业。许可项目：公募基金管理业务；建设工程施工；水利工程建设监理；水利工程质量检测；自来水生产与供应。（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：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；水资源管理；房屋拆迁服务；非居住房地产租赁；住房租赁；电动汽车充电基础设施运营；融资咨询服务；土地整治服务；土地使用权租赁；工程管理服务；海洋服务；基础地质勘查；海洋环境服务；水污染防治服务。（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

2025 年 1 月 17 日，利津县老旧小区改造配套设施提升项目在山东省投资项目在线审批监管平台完成备案，备案号：2501-370522-89-01-100117，总投资金额 8000.00 万元。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目建设地点位于利津县城城区，实施 2005 年前建成的老旧小区配套设施完善工程全覆盖，结合前期旧改、既有建筑节能改造、供配电设施改造等项目实施情况，对全县 2005 年前 80 个老旧小区实施针对性、个性化的老旧小区改造提升，主要针对小区内路网，照明，水、电、气、暖改造直管到户等。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 2 月至 2027 年 12 月。

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）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；

（3）建筑工程费，定额标准以《山东省建筑工程消耗量定额》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；

（4）其他费用按东营市人民政府相关文件规定计算；

(5) 预备费用，参照国家计委计算[1985]352 号文件有关规定，按工程费用和其他费用之和的比例计算；

(6) 东营市材料预算定额价目表；

(7) 国家现行投资估算的有关规定；

(8) 项目承办单位提供的有关资料；

(9) 同类工程投资情况。

(10) 《利津县老旧小区改造配套设施提升项目可行性研究报告》

(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 8000.00 万元，其中，项目单位自有资金 2000.00 万元，本期拟发行专项债券 2000.00 万元，后续拟发行专项债券 4000.00 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	8,000.00	100.00%	
一、资本金	2,000.00	25.00%	
（一）自有资金	2,000.00	25.00%	

（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）	6,000.00	75.00%	
（一）已发行专项债券	0.00	0.00%	
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00	25.00%	
（三）后续拟发行专项债券	4,000.00	50.00%	
（四）银行融资			

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	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	31,396.56	0.00	0.00	0.00	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64
经营活动支出	B	8,102.34	0.00	0.00	0.00	277.66	277.66	277.66	277.66	277.66	278.35	278.35
支付的各项税费	C	5,875.54	0.00	0.00	0.00	0.00	208.28	208.28	208.28	208.28	208.11	208.11
经营活动现金净流量	D=A-B-C	17,418.68	0.00	0.00	0.00	804.98	596.70	596.70	596.70	596.70	596.18	596.18
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	7,505.00	2,955.00	4,320.00	230.00							
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=-E-F	-7,505.00	-2,955.00	-4,320.00	-230.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—											
资本金 (自有资金)	H	2,000.00	1,000.00	500.00	500.00							
专项债券	I	6,000.00	2,000.00	4,000.00								
银行借款	J											
偿还债券本金	K	6,000.00										
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	8,100.00	45.00	180.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
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	-6,100.00	2,955.00	4,320.00	230.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00
四、期初现金	P	0.00		0.00	0.00	0.00	534.98	861.68	1,188.38	1,515.08	1,841.78	2,167.96
期内现金变动	Q=D+G+O	3,813.68	0.00	0.00	0.00	534.98	326.70	326.70	326.70	326.70	326.18	326.18
五、期末现金	R=P+Q	3,813.68	0.00	0.00	0.00	534.98	861.68	1,188.38	1,515.08	1,841.78	2,167.96	2,494.15

(续表 1)

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64
经营活动支出	B	278.35	278.35	278.35	279.06	279.06	279.06	279.06	279.06	279.79	279.79	279.79
支付的各项税费	C	208.11	208.11	208.11	207.93	207.93	207.93	207.93	207.93	207.75	207.75	207.75
经营活动现金净流量	D=A-B-C	596.18	596.18	596.18	595.65	595.65	595.65	595.65	595.65	595.10	595.10	595.10
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
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	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00
四、期初现金	P	2,494.15	2,820.33	3,146.51	3,472.69	3,798.34	4,123.99	4,449.64	4,775.29	5,100.94	5,426.04	5,751.14
期内现金变动	Q=D+G+O	326.18	326.18	326.18	325.65	325.65	325.65	325.65	325.65	325.10	325.10	325.10
五、期末现金	R=P+Q	2,820.33	3,146.51	3,472.69	3,798.34	4,123.99	4,449.64	4,775.29	5,100.94	5,426.04	5,751.14	6,076.24

(续表 2)

项目/年度	公式	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	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	A	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64
经营活动支出	B	279.79	279.79	280.55	280.55	280.55	280.55	280.55	281.32	281.32	281.32	281.32
支付的各项税费	C	207.75	207.75	207.56	207.56	207.56	207.56	207.56	207.36	207.36	218.61	252.36
经营活动现金净流量	D=A-B-C	595.10	595.10	594.54	594.54	594.54	594.54	594.54	593.95	593.95	582.70	548.95
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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										2,000.00	4,000.00
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	225.00	90.00
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	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-2,225.00	-4,090.00
四、期初现金	P	6,076.24	6,401.34	6,726.44	7,050.98	7,375.51	7,700.05	8,024.58	8,349.12	8,673.07	8,997.02	7,354.73
期内现金变动	Q=D+G+O	325.10	325.10	324.54	324.54	324.54	324.54	324.54	323.95	323.95	-1,642.30	-3,541.05
五、期末现金	R=P+Q	6,401.34	6,726.44	7,050.98	7,375.51	7,700.05	8,024.58	8,349.12	8,673.07	8,997.02	7,354.73	3,813.68

(二) 应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 2000.00 万元，下期发行专项债券 4000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%。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
2025 年		2,000.00		2,000.00	4.50%	45.00	45.00
2026 年	2,000.00	4,000.00		6,000.00	4.50%	180.00	180.00
2027 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2028 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2029 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2030 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2031 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2032 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2033 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2034 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2035 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2036 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2037 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00

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
2038 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2039 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2040 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2041 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2042 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2043 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2044 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2045 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2046 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2047 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2048 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2049 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2050 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2051 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2052 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2053 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2054 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2055 年	6,000.00		2,000.00	4,000.00	4.50%	225.00	2,225.00
2056 年	4,000.00		4,000.00	0.00	4.50%	90.00	4,090.00
合计		6,000.00	6,000.00			8,100.00	14,100.00

（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 17418.68 万元，融资本息合计 14100 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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《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，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、项目事前绩效评估

（一）项目概况

利津县老旧小区改造配套设施提升项目主管部门为利津县住房和城乡建设局，项目单位为利津县财金投资集团有限公司，本次拟申请专项债券 0.20 亿元用于项目建设，后期申请专项债券 0.40 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合国家产业政策

本项目属于《产业结构调整指导目录》（2024 年本）中鼓励类第二十二类“城镇基础设施”中第 3 条“城镇园林绿化及生态小区建设”，符合相关产业政策。

（2）本项目是改善人居环境的重要举措

(1)国家政策要求

加快解决中低收入群众住房保障问题,切实改善城乡居民的居住条件和生活环境是社会发展的必然要求。实施旧城的改造有利于改善城市低收入家庭和弱势群体的生活条件,加快建立和完善住房保障制度。建立更加完善的社会保障体系是“十三五”期间利津县的一项重点工作。住房制度改革是我国经济体制改革的重要组成部分,通过多年改革发展,实现了城镇居民住房的私有化,也促进了房地产业发展 and 城镇建设。但是,由于多方面因素,住房制度改革的一些政策措施还没有完全到位,比如住房货币化分配问题,最低收入家庭住房保障制度建立问题等等。老旧小区改造是进一步加快住房制度改革、完善房改配套政策措施的重要推动力量。通过实施城镇老旧小区改造,将进一步完善社会救助机制和保障体系,建立住房社会保障制度,完善住房公积金制度,深化住房制度改革,让社会弱势群体和贫困群众分享改革发展和振兴所取得的成果。

城市总体规划、和谐社区要求都对城市功能的完善及基础设施的配套提出了更高的要求。老旧小区多位于旧城中心片区,拥有得天独厚的区位优势,它的改造和开发完善了城市功能,体现出独特性和吸引力,必将给城市注入新的活力。同时老旧小区大都是基础设施严重不配套的平房、简易房、危险房集中区域,建设年代久远,房屋破旧,低矮潮湿,拥挤不堪,

环境脏乱，排水不畅，安全隐患大，居民生活极为不便，加快改造刻不容缓。实施老旧小区改造还有利于改善城市面貌，提高城市品位，使基础设施更加完备，城市整体功能进一步完善，也会使城市土地实现集约高效利用。同时，有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

利津县有独特的区位和资源优势，文化底蕴深厚，交通便捷，项目配套的各项商业设施可以利用优惠的招商政策，良好的发展环境，可加快和推进利津县现代化城市建设进度，为打造利津县生态和谐的新型城区奠定坚实的基础，是促进利津县经济快速健康发展的必然选择。同时项目建设可根本上改善旧城居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平。

2.项目实施的公益性

本工程实施后可取得显著的社会效益、经济效益和生态效益，是实实在在的“德政工程”、“民生工程”，让老百姓得到实惠，为建设“生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主”的社会主义新农村提供有力的保障，可从根本上实现东营市城乡供水一体化的目标，对实现乡村振兴战略，缩小城乡差别，保障城乡经济发展，提高人民生活水平，全面建成小康社会具有重要的意义。

3.项目实施的收益性

经测算，整个项目计算期财务内部收益率大于行业基准收益率，说明盈利能力满足了行业最低要求；财务净现值大于零，该项目在财务上是可以考虑接受的；项目的资本金财务内部收益率、总投资收益率和资本净利润率指标适宜，说明本项目对国家积累的贡献达到了本行业的评价水平。

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和专项债券，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：本项目总投资为 8000.00 万元，项目来

源为项目建设单位自筹 2000.00 万元，自有资金占项目总投资的 25.00%，大于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

项目已完成立项，项目代码：2501-370522-89-01-100117。

6.项目资金来源和到位可行性

项目建设投资为 8000.00 万元，拟发行专项债券融资 6000.00 万元，项目单位自有资金 2000.00 万元。本项目属于基础设施建设项目，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

根据项目可行性研究报告，同时参考周边同类项目收益情况，对本项目收入、成本、收益情况进行合理预测。本项目预期收入主要是广告收入及配套设施租赁费、停车收入等。项目运营成本包括运营成本、折旧、税金及附加、财务费用等。

本项目的收入、成本、收益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。但是在项目运营过程中，项目收益受市场环境、宏观政策等方面影响较大，收入可实现性存在一定的不足。

8.债券资金需求合理性

本项目总投资为 8000.00 万元，项目来源为项目建设单位自筹 2000.00 万元，拟申请政府专项债券 6000.00 万元，自有

资金占项目总投资的 25.00%。根据《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知（国发〔2019〕26号）》，项目最低资本金比例为 20%，本项目资本金比例 25.00%，符合国务院对资本金的规定，且融资中的专项债券专项用于利津县建成区基础设施配套改造提升工程，符合专项债券的支持方向，因此，本项目债券资金需求合理。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

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。

项目偿债风险可能存在以下三点：（1）投资风险：因投资测算不准确，估算投资不能完成项目建设的风险，影响项目投入使用时间，不能实现预期收益。（2）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。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。（3）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。

综上所述，本项目偿债计划可行。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。

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。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 17418.68 万元，融资本息合计 14100.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24，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。