

淄博市博山区城东街道、山头街道老旧小区改造 项目实施方案

项目单位：淄博市博山区国有资产经营有限公司

主管部门：博山区住房和城乡建设局

财政部门：淄博市博山区财政局

2025 年 06 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

博山区城东街道、山头街道老旧小区改造项目

（二）立项单位

项目单位：淄博市博山区国有资产经营有限公司

统一社会信用代码：91370304673187850Q

法定代表人：陈光耀

注册地址：山东省淄博市博山区城东街道中心路 50 号

成立日期：1993-03-24

企业类型：有限责任公司(国有独资)

企业的经营范围为：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；非居住房地产租赁；非金属矿及制品销售；园林绿化工程施工；工程管理服务；水利相关咨询服务；住房租赁；物业管理；停车场服务；广告制作；广告设计、代理；商业综合体管理服务；充电桩销售；金属材料销售；金属矿石销售；建筑材料销售；有色金属合金销售；建筑装饰材料销售；轻质建筑材料销售；建筑砌块销售；建筑防水卷材产品销售；建筑用钢筋产品销售；建筑工程用机械销售；建筑用金属配件销售；五金产品零售。（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：建设工程施工；非煤矿山矿产资源开采；矿产资源勘查。（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

2023 年 10 月 11 日，淄博市博山区发展和改革局出具《关于博山区城东街道、山头街道老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（博发改项审〔2023〕50 号）。

（四）项目规模与主要内容

项目改造面积约 107.65 万平方米，改造户数 13736 户，涉及城东、山头街道 12 个片区淄博制酸厂、耐火材料厂、钴厂等 12 个老旧小区改造，居民楼 416 幢，增设外墙保温约 22.35 万平方米、外墙及楼道粉刷约 81.5 万平方米、防水约 24.2 万平方米、更换门窗及监控等，配套改造雨污管网 62 公里、供热管网 8 公里、供水 190 公里、道路约 41.1 万平方米及充电桩、停车场、广告牌等。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 12 月至 2025 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

2、《山东省建设工程概算定额》、《山东省安装工程概

算定额》及相应的费用定额

- 3、参照项目所在地材料预算价格和其他类似工程造价；
- 4、现行投资估算的有关规定和政策；
- 5、参照执行国家、省、市有关政策和规定

（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、投资规模及资金来源

本项目估算总投资 43,060.00 万元。其中，项目单位自有资金 10,760.00 万元，已发行专项债券 19,300.00 万元，本期拟发行专项债券 4,000.00 万元，后续拟发行专项债券 9,000.00 万元。项目建设中根据资金需求及融资进度、成本等变化进行科学、合理的调整。

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	43,060.00	100.0%	
一、资本金	10,760.00	24.99%	
（一）自有资金	10,760.00		
（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）	32,300.00	75.01%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（一）已发行专项债券	19,300.00		
（二）本期拟发行专项债券	4,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	9,000.00		
（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

项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	59,558.34				10,106.23	19,932.39	23,186.96
经营活动支出	B							
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	59,558.34				10,106.23	19,932.39	23,186.96
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	42,553.12	100.00	21,000.00	21,453.12			
流动资金支出	F	506.88			506.88			
投资活动现金净流量	G=E-F	-43,060.00	-100.00	-21,000.00	-21,960.00			
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	10,760.00	100.00	2,400.00	8,260.00			
专项债券	I	32,300.00		19,300.00	13,000.00			
银行借款	J							
偿还债券本金	K	32,300.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	8,677.52				930.38	930.38	930.38
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	2,082.48	100.00	21,700.00	21,260.00	-930.38	-930.38	-930.38
四、期初现金	P				700.00		9,175.85	28,177.86
期内现金变动	Q=D+G+O			700.00	-700.00	9,175.85	19,002.01	22,257.18
五、期末现金	R=P+Q			700.00		9,175.85	28,177.86	50,435.04

(续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	2,055.46	2,055.46	555.46	555.46	555.46	555.46	
经营活动支出	B							
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,055.46	2,055.46	555.46	555.46	555.46	555.46	
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			2,000.00			17,300.00	13,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	930.38	930.38	930.38	890.58	890.58	890.58	423.50
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	-930.38	-930.38	-2,930.38	-890.58	-890.58	-18,190.58	-13,423.50
四、期初现金	P	50,435.04	51,560.12	52,685.20	50,310.28	49,975.16	49,640.04	32,004.92
期内现金变动	Q=D+G+O	1,125.08	1,125.08	-2,374.92	-335.12	-335.12	-17,635.12	-13,423.50
五、期末现金	R=P+Q	51,560.12	52,685.20	50,310.28	49,975.16	49,640.04	32,004.92	18,581.42

（二）应付本息情况

本项目 2024 年 8 月已发行专项债券 14,300.00 万元，期限 10 年，利率 2.26%；2024 年 10 月已发行专项债券 3,000.00 万元，期限 10 年，利率 2.23%；2024 年 11 月已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 7 年，利率为 1.99%；本期拟发行专项债券 4,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 3.85%；后续拟发行专项债券 9,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 3.85%。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。

（1）本项目 2024 年 8 月已发行专项债券 14,300.00 万元，期限 10 年，利率 2.26%，具体如下：

专项债券还本付息情况表（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
2024 年		14,300.00		14,300.00	2.26%		
2025 年	14,300.00			14,300.00	2.26%	323.18	323.18
2026 年	14,300.00			14,300.00	2.26%	323.18	323.18
2027 年	14,300.00			14,300.00	2.26%	323.18	323.18
2028 年	14,300.00			14,300.00	2.26%	323.18	323.18
2029 年	14,300.00			14,300.00	2.26%	323.18	323.18
2030 年	14,300.00			14,300.00	2.26%	323.18	323.18
2031 年	14,300.00			14,300.00	2.26%	323.18	323.18
2032 年	14,300.00			14,300.00	2.26%	323.18	323.18
2033 年	14,300.00			14,300.00	2.26%	323.18	323.18
2034 年	14,300.00		14,300.00		2.26%	323.18	14,623.18
合计		14,300.00	14,300.00			3,231.80	17,531.80

(2) 本项目 2024 年 10 月已发行专项债券 3,000.00 万元，
期限 10 年，利率 2.23%，具体如下：

专项债券还本付息情况表（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
2024 年		3,000.00		3,000.00	2.23%		
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.23%	66.90	66.90
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.23%	66.90	66.90
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.23%	66.90	66.90
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.23%	66.90	66.90
2029 年	3,000.00			3,000.00	2.23%	66.90	66.90
2030 年	3,000.00			3,000.00	2.23%	66.90	66.90
2031 年	3,000.00			3,000.00	2.23%	66.90	66.90
2032 年	3,000.00			3,000.00	2.23%	66.90	66.90
2033 年	3,000.00			3,000.00	2.23%	66.90	66.90
2034 年	3,000.00		3,000.00		2.23%	66.90	3,066.90
合计		3,000.00	3,000.00			669.00	3,669.00

(3) 本项目 2024 年 11 月已发行专项债券 2,000.00 万元，
期限 7 年，利率 1.99%，具体如下：

专项债券还本付息情况表（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
2024 年	-	2,000.00		2,000.00	1.99%		-
2025 年	2,000.00			2,000.00	1.99%	39.80	39.80
2026 年	2,000.00			2,000.00	1.99%	39.80	39.80
2027 年	2,000.00			2,000.00	1.99%	39.80	39.80
2028 年	2,000.00			2,000.00	1.99%	39.80	39.80
2029 年	2,000.00			2,000.00	1.99%	39.80	39.80
2030 年	2,000.00			2,000.00	1.99%	39.80	39.80
2031 年	2,000.00		2,000.00	-	1.99%	39.80	2,039.80
合计		2,000.00	2,000.00			278.60	2,278.60

(4) 本项目本期拟发行专项债 4,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 3.85%，具体如下：

专项债券还本付息情况表（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		4,000.00		4,000.00	3.85%	77.00	77.00
2026 年	4,000.00			4,000.00	3.85%	154.00	154.00
2027 年	4,000.00			4,000.00	3.85%	154.00	154.00
2028 年	4,000.00			4,000.00	3.85%	154.00	154.00
2029 年	4,000.00			4,000.00	3.85%	154.00	154.00
2030 年	4,000.00			4,000.00	3.85%	154.00	154.00
2031 年	4,000.00			4,000.00	3.85%	154.00	154.00
2032 年	4,000.00			4,000.00	3.85%	154.00	154.00
2033 年	4,000.00			4,000.00	3.85%	154.00	154.00
2034 年	4,000.00			4,000.00	3.85%	154.00	154.00
2035 年	4,000.00		4,000.00	-	3.85%	77.00	4,077.00
合计		4,000.00	4,000.00			1,540.00	5,540.00

(5) 本项目后续拟发行专项债券 9,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 3.85%，具体如下：

专项债券还本付息情况表（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		9,000.00		9,000.00	3.85%		-
2026 年	9,000.00			9,000.00	3.85%	346.50	346.50
2027 年	9,000.00			9,000.00	3.85%	346.50	346.50
2028 年	9,000.00			9,000.00	3.85%	346.50	346.50
2029 年	9,000.00			9,000.00	3.85%	346.50	346.50
2030 年	9,000.00			9,000.00	3.85%	346.50	346.50
2031 年	9,000.00			9,000.00	3.85%	346.50	346.50
2032 年	9,000.00			9,000.00	3.85%	346.50	346.50
2033 年	9,000.00			9,000.00	3.85%	346.50	346.50
2034 年	9,000.00			9,000.00	3.85%	346.50	346.50

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
2035 年	9,000.00		9,000.00		3.85%	346.50	9,346.50
合计		9,000.00	9,000.00			3,465.00	12,465.00

(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 59558.34 万元，融资本息合计 41484.40 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44。

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、项目建设风险: 如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善,可能导致项目不能按期完工。

2、项目运营风险: 如果发生政策调整或者项目运营方经

营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

3、项目管理风险：在项目建设期间，如果发生质量管理、资金管理以及检查验收等方面的管理风险，可能会导致项目不能如期完成。

（二）与项目收益相关的风险

1、利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2、流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

博山区城东街道、山头街道老旧小区改造项目主管部门为博山区住房和城乡建设局，项目单位为淄博市博山区国有资产经营有限公司，本次拟申请专项债券 0.4 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

符合国家、省、市、区相关规划及政策，其中：

(1) 项目符合国家“十四五规划和 2035 年远景目标纲要”要求,“推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式,统筹地上地下空间利用,增加绿化节点和公共开敞空间,新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控,落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针,加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新,改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能,推进老旧楼宇改造,积极扩建新建停车场、充电桩”。

“丰富爱国卫生工作内涵,促进全民养成文明健康生活方式。加强公共卫生环境基础设施建设,推进城乡环境卫生整治,强化病媒生物防制。深入推进卫生城镇创建。加强健康教育和健康知识普及,树立良好饮食风尚,制止餐饮浪费行为,开展控烟限酒行动,坚决革除滥食野生动物等陋习,推广分餐公筷、垃圾分类投放等生活习惯。”

(2) 项目符合山东省“十四五规划和 2035 年远景目标纲要”要求,“强化城市载体功能。优化城市空间布局,统筹地上地下空间利用,建立功能混用、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式。实施城市更新行动,加快老旧小区、街区、厂区和城中村改造。”

“推进“无废城市”建设,加强塑料污染全链条防治,倡导减量包装、可降解包装,推进设区市垃圾分类处置全覆盖。加强城

市公共交通和慢行系统建设管理，鼓励公众降低私家车使用强度。坚持不懈制止餐饮浪费。创建生态文明建设示范区、“绿水青山就是金山银山”实践创新基地、环境保护模范城市。”

（3）项目符合淄博市“十四五规划和 2035 年远景目标纲要”要求，“扩大补短板强弱项工程投资。聚焦新型城镇化，系统推进县城补短板强弱项工程，补齐市政工程、能源水利、物资储备、防灾减灾等领域短板，加大老旧小区改造、市政公用设施提档升级、农村人居环境整治等领域投入。”

“倡导绿色生活方式。加强生态保护知识宣传教育，积极培育生态文化，引导公众提高节约意识、环保意识和生态意识。广泛开展绿色生活行动，提倡勤俭节约、绿色低碳、文明健康的绿色生活方式。大力推广绿色出行。深入推进垃圾分类处理，实现生活垃圾分类处理全覆盖。”

因此，该项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

本项目改造是实现包容性发展的具体举措。真正让发展成果惠及人民群众，真正把资金投入到解决人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题上，千方百计为困难群众多办好事，有利于满足社区居民改善居住环境的需求，老旧小区由于长期无人管理，公共设施缺失严重，生活秩序混乱，社会不稳定因素增多，居民要求改善管理的呼声较高，老旧小区改造是

一项民生工程，也是群众需求迫切的民心工程，促进群众房屋保值增值的惠民工程。

项目的建设是完善城市功能、加快推进城镇化进程的客观要求。本项目老旧小区安全隐患突出，影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。实施老旧小区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，增强城市承载能力，提升城市品位，加快推进城镇化进程，可以改变城市基础设施条件，完善城市功能，改善地区原先落后的环境面貌，提升文明和谐社区的创建水平。

3、项目实施的收益性

该项目能为当地 20 人提供直接就业机会，关联就业人数可达上百人，有利于提高当地居民的生活水平。同时，公司为本项目员工提供多种社会福利和广泛的培训计划，以提高他们的技能，有利于提高当地的整体文化和受教育水平。

从财务评价分析结果看，不论是动态指标还静态指标，都表明项目具有一定盈利能力。在项目经营期内，累计净现金大于零，项目可实现自身资金平衡，具有较强的财务生存能力。该项目的建设能够与项目周边的产业、经济、人文、社会等环境的发展保持一致，与周围社会环境具有良好的相互适应性。该项目的建成可以充分发挥地方资源优势，发展地方经济。

4、项目建设投资合规性

（1）筹资合规性

本项目资金来源、筹资渠道合法合规，项目资金部分为自筹资金，部分为政府专项债券资金，来源构成明确、合理。

（2）筹资风险可控性

项目筹资成本经济合理，项目筹资风险可控。

5、项目成熟度

本项目建设用地满足有关卫生防护标准的要求；场地周边环境较好，交通条件良好，地理位置优越，适宜项目的建设，满足项目的建设条件。项目前期手续较为完备，2023年12月开工建设，项目成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金除申请政府专项债券外，其余资金由承办单位自筹解决。承办单位实力较强，可以承担项目所投资本金，到位可行性非常高。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本、收益根据同类项目保守预测，预测比较合理且有一定空间。

8、债券资金需求合理性

项目当年度债券资金需求不超过总投资的50%，符合相关债券管理规定。同时，债券资金可满足项目的开工建设，迅速形成实物量，需求相对合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿还债券期间，每年只还息，到期一次性还本，有利于减轻承办单位还款压力，偿债计划合理可行。同时，在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。另外，债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

在风险应对方面，一是要加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。二是在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

10、绩效目标合理性

本项目绩效目标充分考虑项目实施过程中的环境影响和条件制约，本着稳健谨慎的原则，本着工程顺利施工的原则，绩效目标明确，与相关规划、计划相符，绩效目标与绩效指标和现实需求匹配，绩效目标和指标既细化又量化，目标值具有科学性、前瞻性，绩效目标制定较为合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 59,558.34 万元，

融资本息合计 41,484.40 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44，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。