

淄博市博山区城西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

博山区城西街道老旧小区改造项目

(二) 立项单位

项目单位名称：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

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作出《关于博山区城西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〕51 号),同意项目实施,同时对项目建设内容、建设地点、投资额进行批复。

(四) 项目规模与主要内容

项目改造面积约 126.12 万平方米,改造户数 14043 户,涉及城西街道 4 个片区博山电机厂、水泵厂、有机化工厂等 69 个老旧小区改造,居民楼 401 幢,增设外墙保温约 6 万平方米、外墙和楼道粉刷约 23 万平方米、防水约 24.2 万平方米、更换门窗及监控等,配套改造雨污分流 60 公里、供热管网 6.5 公里、供水管网 170 公里、道路提升约 20 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 50,450.00 万元。其中，项目单位自有资金 11,450.00 万元，已发行专项债券 24,900.00 万元，本期拟发行专项债券 5,200.00 万元，后续拟发行专项债券 8,900.00 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	50,450.00	100.0%	
一、资本金	11,450.00	22.70%	
（一）自有资金	11,450.00		
（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）	39,000.00	77.30%	
（一）已发行专项债券	24,900.00		
（二）本期拟发行专项债券	5,200.00		
（三）后续拟发行专项债券	8,900.00		
（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	64,230.50	-	-	-	17,362.21	15,862.20	16,384.51
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	64,230.50	-	-	-	17,362.21	15,862.20	16,384.51
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	49,790.86	100.00	25,200.00	24,490.86	-	-	-
流动资金支出	F	659.14	-	-	659.14	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-50,450.00	-100.00	-25,200.00	-25,150.00	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	11,450.00	100.00	600.00	10,750.00	-	-	-
专项债券	I	39,000.00	-	24,900.00	14,100.00	-	-	-
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	39,000.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	10,359.76	-	-	-	1,101.89	1,101.89	1,101.89
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	1,090.24	100.00	25,500.00	24,850.00	-1,101.89	-1,101.89	-1,101.89
四、期初现金	P		-	-	300.00	-	16,260.32	31,020.63
期内现金变动	Q=D+G+O		-	300.00	-300.00	16,260.32	14,760.31	15,282.62
五、期末现金	R=P+Q		-	300.00	-	16,260.32	31,020.63	46,303.25

(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	10,067.98	2,110.72	610.72	610.72	610.72	610.72	-
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	10,067.98	2,110.72	610.72	610.72	610.72	610.72	
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	-	-	-	-	-	24,900.00	14,100.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	1,101.89	1,101.89	1,101.89	1,101.89	1,101.89	1,101.89	442.75
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	-1,101.89	-1,101.89	-1,101.89	-1,101.89	-1,101.89	-26,001.89	-14,542.75
四、期初现金	P	46,303.25	55,269.34	56,278.17	55,787.00	55,295.83	54,804.66	29,413.49
期内现金变动	Q=D+G+O	8,966.09	1,008.83	-491.17	-491.17	-491.17	-25,391.17	-14,542.75
五、期末现金	R=P+Q	55,269.34	56,278.17	55,787.00	55,295.83	54,804.66	29,413.49	14,870.74

（二）应付本息情况

本项目 2024 年 8 月 15 日已发行专项债券 17,500.00 万元，期限 10 年，利率 2.26%；2024 年 8 月 27 日已发行专项债券 7,400.00 万元，期限 10 年，利率 2.21%；本期拟发行专项债券 5,200.00 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 8,900.00 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 15 日已发行专项债券 17,500.00 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		17,500.00		17,500.00	2.26%		-
2025 年	17,500.00			17,500.00	2.26%	395.50	395.50
2026 年	17,500.00			17,500.00	2.26%	395.50	395.50
2027 年	17,500.00			17,500.00	2.26%	395.50	395.50
2028 年	17,500.00			17,500.00	2.26%	395.50	395.50
2029 年	17,500.00			17,500.00	2.26%	395.50	395.50
2030 年	17,500.00			17,500.00	2.26%	395.50	395.50
2031 年	17,500.00			17,500.00	2.26%	395.50	395.50
2032 年	17,500.00			17,500.00	2.26%	395.50	395.50
2033 年	17,500.00			17,500.00	2.26%	395.50	395.50
2034 年	17,500.00		17,500.00	-	2.26%	395.50	17,895.50
合计		17,500.00	17,500.00			3,955.00	21,455.00

（2）本项目 2024 年 8 月 27 日已发行专项债券 7,400.00 万元，期限 10 年，利率 2.21%，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	-	7,400.00		7,400.00	2.21%		-
2025 年	7,400.00			7,400.00	2.21%	163.54	163.54
2026 年	7,400.00			7,400.00	2.21%	163.54	163.54
2027 年	7,400.00			7,400.00	2.21%	163.54	163.54
2028 年	7,400.00			7,400.00	2.21%	163.54	163.54
2029 年	7,400.00			7,400.00	2.21%	163.54	163.54
2030 年	7,400.00			7,400.00	2.21%	163.54	163.54
2031 年	7,400.00			7,400.00	2.21%	163.54	163.54
2032 年	7,400.00			7,400.00	2.21%	163.54	163.54
2033 年	7,400.00			7,400.00	2.21%	163.54	163.54
2034 年	7,400.00		7,400.00	-	2.21%	163.54	7,563.54
合计		7,400.00	7,400.00			1,635.40	9,035.40

（3）本项目本期拟发行专项债券 5,200.00 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	-	5,200.00		5,200.00	3.85%	100.10	100.10
2026 年	5,200.00			5,200.00	3.85%	200.20	200.20
2027 年	5,200.00			5,200.00	3.85%	200.20	200.20
2028 年	5,200.00			5,200.00	3.85%	200.20	200.20
2029 年	5,200.00			5,200.00	3.85%	200.20	200.20
2030 年	5,200.00			5,200.00	3.85%	200.20	200.20
2031 年	5,200.00			5,200.00	3.85%	200.20	200.20
2032 年	5,200.00			5,200.00	3.85%	200.20	200.20
2033 年	5,200.00			5,200.00	3.85%	200.20	200.20
2034 年	5,200.00			5,200.00	3.85%	200.20	200.20
2035 年	5,200.00		5,200.00	-	3.85%	100.10	5,300.10
合计		5,200.00	5,200.00			2,002.00	7,202.00

（4）本项目后续拟发行专项债券 8,900.00 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	-	8,900.00		8,900.00	3.85%		-
2026 年	8,900.00			8,900.00	3.85%	342.65	342.65
2027 年	8,900.00			8,900.00	3.85%	342.65	342.65
2028 年	8,900.00			8,900.00	3.85%	342.65	342.65
2029 年	8,900.00			8,900.00	3.85%	342.65	342.65
2030 年	8,900.00			8,900.00	3.85%	342.65	342.65
2031 年	8,900.00			8,900.00	3.85%	342.65	342.65
2032 年	8,900.00			8,900.00	3.85%	342.65	342.65
2033 年	8,900.00			8,900.00	3.85%	342.65	342.65
2034 年	8,900.00			8,900.00	3.85%	342.65	342.65
2035 年	8,900.00		8,900.00	-	3.85%	342.65	9,242.65
合计		8,900.00	8,900.00			3,426.50	12,326.50

（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 64,230.50 万元，融资本息合计 50,018.90 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.28。

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

博山区城西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 0.52 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，千方百计为苦难群众多办好事实事；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 40 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，项目已于 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 64,230.50 万元，融资本息合计 50,018.90 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.28。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。