

淄博市高青县高青田镇老旧小区改造 项目实施方案

项目单位：高青县住房和城乡建设局

主管部门：高青县住房和城乡建设局

财政部门：高青县财政局

2025 年 04 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

高青田镇老旧小区改造项目

（二）立项单位

项目单位名称：高青县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11370322004222129P

负责人：刘心永

注册地址：高青县高苑路 30 号

机构性质：机关

（三）项目规划审批

2024 年 12 月 13 日，高青县发展和改革局作出《关于高青田镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（高发改项审〔2024〕70 号），同意项目实施，同时对项目建设内容、建设地点、投资额等进行批复。

2025 年 4 月 3 日，高青县发展和改革局作出《关于变更高青田镇老旧小区改造项目建设内容的意见》（高发改项审〔2025〕20 号），同意项目建设内容变更。

（四）项目规模与主要建设内容

项目共涉及 58 个小区、195 栋楼、住户 5444 户，建筑面积 51.05 万平方米，主要进行道路硬化、暖气管道更新、自来水管道的更新、电力改造、强弱电管线铺设、外墙保温楼顶防水

等建设工程,配套门禁及监控 688 套、路灯 300 个、停车位 3800 个、新能源汽车充电桩 760 个、消防设施 460 个、体育健身器材 58 套、电动自行车充电桩、功能用房等设施。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 3 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、《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
- 2、国家、省市十四五规划和 2035 年远景目标纲要
- 3、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
- 6、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 35,507.04 万元,其中,项目单位自有

资金 20,507.04 万元，本期拟发行专项债券 15000 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。

项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	35,507.04	100.00%	
一、资本金	20,507.04	57.75%	
（一）自有资金	20,507.04		
（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）	15,000.00	42.25%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	15,000.00		
（三）后续拟发行专项债券			
（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

项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	26,533.20		20,365.68	770.94	770.94	770.94
经营活动支出	B	1,054.80		115.60	115.60	115.60	115.60
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	25,478.40		20,250.08	655.34	655.34	655.34
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	35,218.29	35,218.29				
流动资金支出	F	288.75	288.75				
投资活动现金净流量	G=E-F	-35,507.04	-35,507.04				
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	20,507.04	20,507.04				
专项债券	I	15,000.00	15,000.00				
银行借款	J						
偿还债券本金	K	15,000.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	5,486.25		577.50	577.50	577.50	577.50
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	15,020.79	35,507.04	-577.50	-577.50	-577.50	-577.50
四、期初现金	P				19,672.58	19,750.42	19,828.26
期内现金变动	Q=D+G+O			19,672.58	77.84	77.84	77.84
五、期末现金	R=P+Q			19,672.58	19,750.42	19,828.26	19,906.10

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	770.94	770.94	770.94	770.94	770.94	-
经营活动支出	B	115.60	119.20	119.20	119.20	119.20	-
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	655.34	651.74	651.74	651.74	651.74	-
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						15,000.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	577.50	577.50	577.50	577.50	577.50	288.75
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	-577.50	-577.50	-577.50	-577.50	-577.50	-15,288.75
四、期初现金	P	19,906.10	19,983.94	20,058.18	20,132.42	20,206.66	20,280.90
期内现金变动	Q=D+G+O	77.84	74.24	74.24	74.24	74.24	-15,288.75
五、期末现金	R=P+Q	19,983.94	20,058.18	20,132.42	20,206.66	20,280.90	4,992.15

(二) 应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 15,000.00 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。

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	-	15,000.00		15,000.00	3.85%	288.75	288.75
2026 年	15,000.00			15,000.00	3.85%	577.50	577.50
2027 年	15,000.00			15,000.00	3.85%	577.50	577.50
2028 年	15,000.00			15,000.00	3.85%	577.50	577.50
2029 年	15,000.00			15,000.00	3.85%	577.50	577.50
2030 年	15,000.00			15,000.00	3.85%	577.50	577.50
2031 年	15,000.00			15,000.00	3.85%	577.50	577.50
2032 年	15,000.00			15,000.00	3.85%	577.50	577.50
2033 年	15,000.00			15,000.00	3.85%	577.50	577.50
2034 年	15,000.00		-	15,000.00	3.85%	577.50	577.50
2035 年	15,000.00		15,000.00	-	3.85%	288.75	15,288.75
合计		15,000.00	15,000.00			5,775.00	20,775.00

(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 25,478.40 万元，融资本息合计 20,775.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23。

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

高青田镇老旧小区改造项目主管部门为高青县住房和城乡建设局，项目单位为高青县住房和城乡建设局，本次拟申请专项债券 1.5 亿元用于项目建设。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

(1) 项目建设是关注和改善民生的需要

老旧小区长期无人管理，公共设施缺失严重，生活秩序混乱，小区环境呈现“脏乱差”，社会不稳定因素增多，给企业发展和居民的日常生活带来许多问题和实际困难，居民要求改善管理的呼声很高。

小区路面坑坑洼洼，路灯缺失，影响出行；私搭乱建侵占消防通道，造成安全隐患；排水管线老化，堵塞严重，给业主生活带来不便，迫切希望尽快改变这种状况。解决这些问题的关键就是要对小区进行综合整治，并建立健全管理机制，形成良性循环，解决居民最关心、最直接、最现实的实际问题，改善居民生活环境，提高居民生活质量。

(2) 项目建设是构建和谐社区的需要

一个环境优美的生活空间对于形成和谐的人际关系，维护

社会安定团结有着十分重要的作用。综合整治的意义除了改善、维持社区秩序，保障居民基本的居住条件，而且还可以协调社区内各方面的关系，化解不平衡、不和谐因素引发的矛盾，营造和谐的人文环境。通过改造，将损坏的道路及时修补，照明设施得到增设，方便出行；拆除私搭乱建，腾出场地建设绿地、停车场和休闲健身活动场所等等，相信居住条件改善了，环境优美了，身心也会愉悦，精神文明建设水平将会自然提升。

（3）老旧小区改造既是民生工程也是发展工程

城镇老旧小区改造是一项非常重要的民生工程，6月19日国务院常务会议明确提出，目前要做好“六稳”的工作，其中一个“稳”就是稳投资。在稳投资方面，要抓准切入点，抓住既能够满足群众的期盼，又有利于拓展内需、促消费，同时又不会导致重复建设的重大项目，来扩大有效投资，努力实现稳增长、调结构、惠民生的一举多得之效。

目前全国需要改造的城镇老旧小区涉及到的居民上亿人，面广、量大，每个地方的情况也非常不一样，但是这项工作非常有意义。由于原来设计标准比较低，管网破旧、公共服务缺失直接关系到生活在小区里居民的获得感、幸福感、安全感。

老旧小区改造上升到国家层面，它既是一项民生工程，同时也是一个非常有效的稳投资举措，同时我们还可以通过外部环境的改造和基础设施的改造、服务设施的健全，拉动居民改

善自己家的室内设施，这是一个一举多得的工作。城镇老旧小区改造上升为国家的重要工作，既保民生又稳投资同时拉内需，具有综合效益。

因此，该项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

老旧小区整治改造关乎老百姓切身利益，是改善贫困家庭生活条件的最直接的措施，能充分体现当地政府对困难家庭的深切关怀和帮助。通过老旧小区综合整治，让大批居民彻底告别了低矮破旧、安全隐患突出的危破平房，广大群众的居住环境将得到持续改善，基础设施水平和群众生活质量明显提高。老旧小区改造后地区的治安会得到改善，群众的人身财产安全会得到切实的保障，群众的业余生活会得到进一步的提升。

老旧小区改造的工作意义不仅在于简单改善、维持社区秩序，保障住户基本的居住条件，还在于可以协调社区内各方面的关系，化解各种不平衡、不和谐因素引发的社会矛盾，维护社会稳定，营造和谐人文环境。

项目的建设会给当地直接提供部分就业机会和良好的经济效益，所以项目的建设，当地居民和政府会容易接纳，项目单位应严格遵守国家和当地有关法律、法规和政策规定，妥善处理劳资关系，积极构建和谐社会。

3、项目实施的收益性

项目的建设势必将带动建筑、钢材、水泥等相关行业市场需求，对刺激消费利好，老旧小区改造的实施，将大力改善小区基础设施，有利于改善投资环境。本项目的实施，不仅提高居民的物质生活水平，还有利于提高居民的生活文明水平，进而有利于改善居民的文化观念和全社会的精神风貌，对投资环境的改善具有深远影响。

从财务评价分析结果看，不论是动态指标还静态指标，都表明项目具有较强盈利能力。在项目经营期内，现金流量充裕，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。

4、项目投资合规性

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。

5、项目成熟度

目前项目实施方案基本完成，前期手续正在办理，项目成熟度高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目大部分资金为自有资金，部分资金为政府专项债券资金，资金到位可行性保证率高，且能做到专款专用。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目的收入、成本、收益根据同类项目保守预测，预测比

较合理并有一定空间。

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

本项目事前绩效目标设定明确，与高青县人民政府长期规划目标一致。

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 25,478.40 万元，融资本息合计 20,775.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23，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。