

淄博市张店区人民路北侧区域老旧小区改造项目 实施方案

项目单位：淄博市张店区昌熙城市更新有限公司

主管单位：淄博市张店区住房和城乡建设局

财政部门：淄博市张店区财政局

2025 年 06 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

2024 年张店区人民路北侧区域老旧小区改造项目

(二) 立项单位

机构名称：淄博市张店区昌熙城市更新有限公司

统一社会信用代码：91370303MABQ1JMF05

法定代表人：崔凯

注册资本：20,000.00 万(元)

注册地址：山东省淄博市张店区马尚街道办事处汇文路 9 号沿街公建房 5 层 503 室

成立日期：2022-05-31

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

公司的主要经营范围：一般项目：土地整治服务；城乡市容管理；房屋拆迁服务；土地使用权租赁；城市绿化管理；城市公园管理；园林绿化工程施工；工程管理服务；园区管理服务；停车场服务；物业管理；市政设施管理；机械设备租赁；房地产咨询；房地产评估；非居住房地产租赁；以自有资金从事投资活动。（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：房地产开发经营；建设工程施工；

公路管理与养护。（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

已通过山东省建设项目备案，项目代码 2309-370303-89-05-
855701。

（四）项目规模与主要内容

项目改造内容：建筑物修缮（公共部位）、水电暖改造、
燃气设施改造、排水管网更新、强弱电管线规整下地、道路升
级、景观绿化提升、公共照明、划设停车位、安装非机动车停
车棚及充电桩、完善消防、安防、环卫、智能化门禁设施、外
墙保温、屋面防水等。

改造范围：张店区科苑片区老旧小区改造（一期）、张店
区体育场片区老旧小区改造、张店区泰苑片区老旧小区改造。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 10 月至 2026 年 6 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

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》；

- 2.《山东省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
- 3.《淄博市人民政府关于印发淄博市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知》（淄政发〔2021〕7 号）；
- 4.《产业结构调整指导目录（2024 年本）》；
- 5.原国家计委发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及现行财税制度；
- 6.《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）；
- 7.《国家发展改革委 住房城乡建设部关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》（发改投资〔2021〕1275 号）；
- 8.《山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案》（鲁政办字〔2020〕28 号）；
- 9.《山东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》；
- 10.《山东省城镇老旧小区智能化改造建设指南》；
- 11.《淄博市深入推进城镇老旧小区改造实施方案》（淄政办字〔2020〕49 号）；
- 12.《淄博市人民政府办公室关于印发淄博市城市更新实施办法的通知》（淄政办字〔2021〕85 号）；

- 13.《建设项目投资估算编制规程》（CECA/GC1-2007）；
- 14.同类工程及相关工程的投资估算有关数据；
- 15.《2024 年张店区人民路北侧区域老旧小区改造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 21,080.00 万元，其中，项目单位自有资金 6,080.00 万元，已发行专项债券 10,500.00 万元，本期拟发行专项债券 4,500.00 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	21,080.00	100.00%	
一、资本金	6,080.00	28.84%	
（一）自有资金	6,080.00		
（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）	15,000.00	71.16%	

(一) 已发行专项债券	10,500.00		
(二) 本期拟发行专项债券	4,500.00		
(三) 后续拟发行专项债券			
(四) 银行融资			

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

项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2024 年	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	35,262.01			1,389.51	1,187.59	1,209.67	1,231.74
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	35,262.01			1,389.51	1,187.59	1,209.67	1,231.74
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	20,499.50	12,000.00	5,646.75	2,852.75			
流动资金支出	F	580.50		353.25	227.25			
投资活动现金净流量	G=E-F	-21,080.00	-12,000.00	-6,000.00	-3,080.00	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	6,080.00	1,500.00	1,500.00	3,080.00			
专项债券	I	15,000.00	10,500.00	4,500.00				
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	13,054.50			227.25	454.50	454.50	454.50
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	-6,974.50	12,000.00	6,000.00	2,852.75	-454.50	-454.50	-454.50
四、期初现金	P					1,162.26	1,895.35	2,650.52
期内现金变动	Q=D+G+O	7,207.51			1,162.26	733.09	755.17	777.24
五、期末现金	R=P+Q				1,162.26	1,895.35	2,650.52	3,427.76

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2023 年	2031 年	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	A	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74
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	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74
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								
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	454.50	454.50	454.50	454.50	454.50	454.50	454.50	454.50
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	-454.50	-454.50	-454.50	-454.50	-454.50	-454.50	-454.50	-454.50
四、期初现金	P	3,427.76	4,205.00	4,982.24	5,759.48	6,536.72	7,313.96	8,091.20	8,868.44
期内现金变动	Q=D+G+O	777.24	777.24	777.24	777.24	777.24	777.24	777.24	777.24
五、期末现金	R=P+Q	4,205.00	4,982.24	5,759.48	6,536.72	7,313.96	8,091.20	8,868.44	9,645.68

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74
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	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74
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						-		
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	454.50	454.50	454.50	454.50	454.50	454.50	454.50	454.50
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	-454.50	-454.50	-454.50	-454.50	-454.50	-454.50	-454.50	-454.50
四、期初现金	P	9,645.68	10,422.92	11,200.16	11,977.40	12,754.64	13,531.88	14,309.12	15,086.36
期内现金变动	Q=D+G+O	777.24	777.24	777.24	777.24	777.24	777.24	777.24	777.24
五、期末现金	R=P+Q	10,422.92	11,200.16	11,977.40	12,754.64	13,531.88	14,309.12	15,086.36	15,863.60

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

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
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74	681.74	-
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	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74	1,231.74	681.74	-
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								-	10,500.00	4,500.00
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	454.50	454.50	454.50	454.50	454.50	454.50	454.50	454.50	454.50	101.25
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	-454.50	-454.50	-454.50	-454.50	-454.50	-454.50	-454.50	-454.50	-10,954.50	-4,601.25
四、期初现金	P	15,863.60	16,640.84	17,418.08	18,195.32	18,972.56	19,749.80	20,527.04	21,304.28	22,081.52	11,808.76
期内现金变动	Q=D+G+O	777.24	777.24	777.24	777.24	777.24	777.24	777.24	777.24	-10,272.76	-4,601.25
五、期末现金	R=P+Q	16,640.84	17,418.08	18,195.32	18,972.56	19,749.80	20,527.04	21,304.28	22,081.52	11,808.76	7,207.51

（二）应付本息情况

本项目 2024 年 8 月已发行专项债券 10,500.00 万元，期限 30 年，利率 2.40%。本期拟发行专项债券 4,500.00 万元，假设债券期限为 30 年，票面利率为 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。

（1）本项目 2024 年 8 月已发行专项债券 10,500.00 万元，期限 30 年，利率 2.40%，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	-	10,500.00		10,500.00	2.40%	-	-
2025 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2026 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2027 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2028 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2029 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2030 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2031 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2032 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2033 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2034 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2035 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2036 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2037 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2038 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2039 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00

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
2040 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2041 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2042 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2043 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2044 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2045 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2046 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2047 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2048 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2049 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2050 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2051 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2052 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2053 年	10,500.00			10,500.00	2.40%	252.00	252.00
2054 年	10,500.00		10,500.00		2.40%	252.00	10,752.00
合计			10,500.00	10,500.00		7,560.00	18,060.00

(2) 本项目本期拟发行专项债券 4,500.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，具体如下：

本期拟发行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		4,500.00		4,500.00	4.50%	101.25	101.25
2026 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2027 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2028 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2029 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2030 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2031 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50

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
2032 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2033 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2034 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2035 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2036 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2037 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2038 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2039 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2040 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2041 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2042 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2043 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2044 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2045 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2046 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2047 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2048 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2049 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2050 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2051 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2052 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2053 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2054 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
2055 年	4,500.00		4,500.00		4.50%	101.25	4601.25
合计			4,500.00	4,500.00		6,075.00	10,575.00

（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 35,262.01 万元，融资本息合计 28,635.00 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

淄博市张店区昌熙城市更新有限公司及淄博市张店区住房和城乡建设局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，淄博市张店区昌熙城市更新有限公司及淄博市张店区住房和城乡建设局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

项目建设单位承担了张店区内主要的基础设施建设任务，而基础设施建设本身具有投资规模大、建设周期长的特点，企业的投资风险暴露时间较长。本项目会受资金、技术、管理、气候条件等方面因素影响，均有可能增加工程建设过程中的不确定性，进而产生一些潜在风险。

1. 施工技术及管理风险

项目建设地点均位于居民住宅区，大量施工机械、不可避免的施工噪声等等，在施工周期里有可能会对附近居民正常生活造成困扰，引起居民的抵制情绪和索赔行为，干扰项目的正常进度，处理不当的话，可能导致项目工期无限期延长、项目地区影响力下降、负面影响上升，甚至对城市规划带来不良后果，也对施工企业本身的企业形象造成损失。

2.自然条件风险

自然条件风险主要表现在两个方面，一是由于自然条件的复杂多变，容易发生严寒、酷暑、多雨、塌方等对工程质量、进度和投资的影响。二是当地出现的异常地质、气候、水文等不可抗拒的自然灾害。

3.外部环境风险

外部的自然环境、社会环境、经济环境和政府的相关政策等因素的变化也可能引发风险。例如如果出现通货膨胀，使建设成本加大。

（二）与项目收益相关的风险

1.数量达不到预期风险

从《可研报告》财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对服务数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，项目收入类型需求数量减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2.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。

3.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。

4. 偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自于建设项目运营收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但未来运营收益的实现易受项目实施进度等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

2024年张店区人民路北侧区域老旧小区改造项目主管部门为淄博市张店区住房和城乡建设局，项目单位为淄博市张店区昌熙城市更新有限公司，本次拟申请专项债券 4,500.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）老旧小区改造是提升城市品质，提升人民群众幸福感的需要

居者有其屋，是群众最基本的幸福追求。把群众的所求、所需、所盼始终装在心里，一切以群众的期盼为出发点和落脚点，才能把城市建设好、改造好，群众才会感到幸福。大量存在的老旧小区，是影响群众幸福感的最迫切问题。老旧小区的基础设施条件差给群众带来了强烈的心理反差，削弱

了广大群众对城市的认同感。通过改造，让老旧小区居民不仅居住条件发生了质的飞跃，而且家庭财产有了有效提升。本项目改造片区的建筑和设施已自然老化，建筑设施、空间环境也不再适应居民更高的生活需求，本项目的建设，修缮了房屋，补齐了照明、排水等公共设施，大大改善了老旧小区住户的基本居住环境，还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，从而构建和谐社区，维护社会稳定，营造和谐的居住环境，让更广泛群众共享城市发展红利。通过老旧小区改造等城市更新行动，提升人民群众的获得感幸福感安全感，本项目的建设势在必行。

（2）项目的建设是促进社会经济发展，拉动经济增长的有效途径

本项目实施老旧小区改造工作，工程覆盖面广，项目实施有利于产业升级，拓展内需、促消费，能够扩大有效投资，努力实现稳增长、调结构，是扩大投资激发内需的重要举措。同时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，带动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，也能促进家庭装修、家电、家具消费等生活服务业发展，是实现新旧动能转换的重要抓手。同时，项目的建设可有效增加以服务业为主的第三产业基础就业岗位，激活老旧小区的经济活力。因此老旧小区改造是扩大居民消费最有效的途

径之一。

(3)老旧小区改造是完善城市功能、加快推进城镇化进程的客观要求

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；有利于优化土地资源配置和集约利用土地，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。

2.项目实施的公益性

老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，大力改造提升城镇老旧小区，对改善居民居住条件，推动城市社区治理与服务迈上新台阶，让人民群众获得感、幸福感、安全感不断提升具有十分重要的意义。

实施老旧小区改造工程，是加快建设务实开放、品质活力、生态和谐的现代化组群式大城市，提高城市品位的迫切需要，也是广大老百姓的殷切期盼。一个环境优美、安全舒适、文明和睦的生活空间，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意义。本项目的建设，修缮了房屋，补齐了照明、排水等公共设施，大大改善了老旧小区住户的基本居住环境，还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，从而构建和谐社区，维护社会稳定，营造和谐的居住环境，让更多群众共享城市发展红利。

本项目的建设加快新老区域融合、展示城市美好形象。小区是城市的细胞，伴随着城市建设步伐的加快，一批批环境优美、功能齐全、管理先进的新建住宅小区如雨后春笋般涌现出来，已经成为展示城市建设和管理水平的重要窗口。然而，一些老旧小区相比之下就黯然失色，老旧小区的“脏、乱、差”状况，在一定程度上严重影响到城市形象。本项目的建设，将极大地改善老旧小区的面貌，达到整洁干净美化的要求，加快新老区域融合，提升城市品质，增强城市的吸引力和辐射力，改善投资环境，对当地的招商引资具有积极的影响。

项目的建设不但能够创造 GDP，还能为社会创造就业机会。项目的实施对带动当地就业有非常明显的效果。实施城市更新工程，改善城市面貌，而且还带动当地居民就业，创造更多就业机会，可大大的改善广大人民群众的生活环境和提高生活水平，是实现“中国梦”的重要体现。

项目建设能够拉动内需，推动经济高质量发展。老旧小区改造也是一项发展工程，将成为当前和今后一个时期扩大内需的重要支撑。高质量推进老旧小区改造，有助于为推动经济运行整体好转贡献力量。

3.项目实施的收益性

本项目收入主要来自地上停车位租赁收入、电动汽车充电桩充电服务费收入、财政补贴等收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对收入、成本的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 35,262.01 万元，融资本息合计 28,635.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23。具有良好的偿债能力。

4.项目投资建设合规性

项目经过充分可行性论证，严格按照可行性研究报告编制规程以及相关规范编制，程序合法，手续齐全。项目属于《产业结构调整指导目录（2024 年本）》“鼓励类”项目，项目建设符合国家、山东省、淄博市及张店区《国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》等相关规划要求，符合国家及地方政府关于“老旧小区改造”的规划、意见、实施方案等政策。项目经可行性研究，结论是建设必要的，可行的；项目已在全国投资项目在线审批监管平台完成备案，取得了环保部门的环保备案登记，建设投资合规。

5.项目成熟度

本项目建设手续齐全，施工满足有关环境保护、安全及卫生防护标准的要求；周边交通条件良好，适宜项目建设，满足项目的建设条件。

6.项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 21,080.00 万元，项目资本金 6,080.00 万元，占比 28.84%，申请地方政府专项债券资金 15,000.00 万元，占比 71.16%。承办单位将尽快落实好建设资金来源，积极争取与之回收年限匹配的地方政府专项债券资金支持，为工程顺利实施做好资金的准备。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

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。

8.债券资金需求合理性

项目建设单位根据国家政策要求及项目实际情况，确定申请专项债券资金占项目总投资的 71.16%，本比例符合相关政策和实际情况要求，较为合理。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

本次拟发行债券为 30 年期固定利率，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本项目偿债收入来源于地上停车位租赁收入、电动汽车充电桩充电服务费收入、财政补贴等收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对收入以及相关税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.23 倍，满足专项债还本付息要求，项目偿债能力可以保障。

本项目存在的较大风险点是项目收入不能达到预期，每

年付息压力较大或者不能正常还本付息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

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，设定的绩效目标能够实现，是合理的。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 35,262.01 万元，融资本息合计 28,635.00 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。