

枣庄市滕州市春秋阁等老旧小区改造项目 实施方案

项目单位：滕州东方圣典置业有限公司



主管部门：滕州市住房和城乡建设局



财政部门：滕州市财政局



二〇二五年十一月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

滕州市春秋阁等老旧小区改造项目

(二) 立项单位

滕州东方圣典置业有限公司于2010年1月16日在滕州市工商行政管理局登记注册成立的公司，其性质为其他有限责任公司，注册资金贰亿贰千伍佰万元人民币。公司自主经营、独立核算、自负盈亏具有独立法人资格的经济实体，主要从事房地产开发与销售；工程技术咨询；物业管理等；内部设置行政部、财务部、营销部、工程部、预算部、前期开发管理部等部门。公司现有各类技术职称人员14人，其中高级职称2人，中级职称10人，初级职称2人。公司资金、技术力量雄厚，拥有一批高素质的房地产开发经营专业人才，同时拥有一批技术过硬、信誉至上的施工建设管理人才，可独立承揽大中型住宅小区及公共设施的开发建设任务。公司参与了2023、2024年等滕州市老旧小区改造项目。

许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；建设工程设计。（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：市政设施管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；物业管理；园林绿化工程施工；建筑材料销售；工程技术服务

(规划管理、勘察、设计、监理除外);技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。(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

1、立项手续

该项目已于2025年4月4日取得《滕州市春秋阁等老旧小区改造项目》的备案证明,项目代码:2504-370481-89-01-546826。

2、节能手续

项目按照《国家发展改革委关于印发<不单独进行节能审查的行业目录>的通知》(发改环资规〔2017〕1975号)要求,可不编制单独的节能报告,已取得《不单独进行节能审查的固定资产投资项自能耗说明和节能承诺》。

3、环评手续

本项目已于2025年4月7日完成该项目环境影响登记表备案,备案号:202537048100000073。

4、用地手续

该工程对老旧小区现有建筑进行供电、车棚、道路和排水工程建设,不涉及新增用地,无需办理用地手续。已由滕州市自然资源局出具《关于滕州市春秋阁等老旧小区改造项目用地和规划意见的说明》。

5、建设工程规划手续

贵单位发来的《关于滕州市春秋阁等老旧小区改造项目办理规划意见的申请》已收悉，经研究，回复如下

项目改造不涉及新增用地，符合滕州市城乡规划。同时，根据枣庄市自然资源和规划局《关于印发枣庄市建设工程、用地规划许可及规划建筑设计方案审查“豁免”项目清单（第二批）的通知》（枣自资归字[2021]119号），改造项目符合建设工程规划许可免清单的要求，无需再办理规划设计方案审查。已由滕州市规划编制研究中心出具《关于滕州市春秋阁等老旧小区改造项目办理规划意见的申请的回复》。

6、施工许可手续

该项目所在地在城市规划区范围内，主要实施小区供电道路等改造内容、不涉及新增建筑物工程建设，无需单独办理建筑工程施工许可证，待项目开工前办理开工报告即可。已由滕州市住房和城乡建设局出具《关于滕州市春秋阁等老旧小区改造项目有关建设情况的说明》。

（四）项目规模与主要内容

该项目是2021-2023年纳入旧改统计的171个小区中的34个小区补充完善改造，主要改造内容包括小区供电改造、小区外于市政区间道路复铺及排水施工、停车棚建设。项目位于城区，对赵王河片区、府前路片区、金城片区、春秋阁片区

等 14 个片区的清河花园、春秋阁小区、四方城小区、富丽华小区等 34 个老旧小区进行改造,改造面积约 110.99 万平方米,改造户数约 12027 户。实施供电、车棚、道路、排水等改造工程,新建 S20-400KVA 变压器约 98 座,新建小区充电车棚 22 座(建设充电桩 300 个),修整复铺小区外于市政区间道路 28260 平方米,敷设 DN400 波纹管线 4130 米。

2025 年老旧小区具体改造规模为:

1、北辛街道辖区:涉及赵王河片区、新兴片区、善国片区、新华片区,共 9 个小区,改造面积约 175430 平方米,改造户数约 1674 户。

2、荆河街道辖区:涉及府前路片区、金城片区、银河片区、蕃阳片区、城南片区、公园片区、城南片区,共 17 个小区,改造面积约 450222 平方米,改造户数 5570 户。

3、龙泉街道辖区:涉及春秋阁片区、亿丰片区、安东片区、荆泉片区,共 8 个小区,改造面积 484260 平方米,改造户数 4783 户。

2025 年老旧小区具体改造内容为:

1、赵王河片区:涉及清河花园 1 个小区,户数 270 户,电力改造面积 33900 平方米,小区外于市政区间道路复铺 2310 平方米,小区车棚建设 30 平方米;

2、新兴片区:涉及 1 个小区,为新兴南区,户数 470 户,

电力改造面积 51700 平方米，小区车棚建设 90 平方米。

3、善国片区：涉及 2 个小区，分别为东方佳苑，户数 110 户，电力改造面积 10900 平方米；兴工宿舍，户数 48 户，电力改造面积 5000 平方米。

4、新华片区：涉及 5 个小区，分别为大同花园，户数 336 户，电力改造面积 32000 平方米，小区外于市政区间道路复铺 2100 平方米，小区车棚建设 30 平方米；新华宿舍，户数 72 户，电力改造面积 6500 平方米；人民银行宿舍，户数 60 户，电力改造面积 5920 平方米；手帕厂宿舍，户数 170 户，电力改造面积 16400 平方米；杏花村市场小区，户数 138 户，电力改造面积 13110 平方米。

5、府前路片区：涉及 6 个小区，分别为地质家园，户数 408 户，电力改造面积 26000 平方米，小区车棚建设 60 平方米；府前南区，户数 230 户，电力改造面积 25000 平方米，小区车棚建设 30 平方米；恒丰宿舍，户数 54 户，电力改造面积 8000 平方米；富士公寓，户数 80 户，电力改造面积 8000 平方米；四方城小区，户数 458 户，电力改造面积 32000 平方米，小区车棚建设 60 平方米；四方城西区，户数 180 户，电力改造面积 12000 平方米。

6、金城片区：涉及 3 个小区，分别为金城西区，户数 594 户，电力改造面积 42000 平方米，小区外于市政区间道路复铺

2350 平方米，小区车棚建设 60 平方米；富丽华小区，户数 440 户，电力改造面积 34000 平方米；金城东区，户数 542 户，电力改造面积 43000 平方米，小区车棚建设 60 平方米。

7、银河片区：涉及 1 个小区，为石油宿舍，户数 36 户，电力改造面积 3310 平方米。

8、蕃阳片区：涉及 4 个小区，分别为汽运公司宿舍，户数 70 户，电力改造面积 6800 平方米；轻工机械厂宿舍，户数 49 户，电力改造面积 4650 平方米；铁路宿舍，户数 56 户，电力改造面积 4844 平方米，小区外于市政区间道路复铺 4410 平方米；五交化宿舍，户数 72 户，电力改造面积 5300 平方米，小区外于市政区间道路复铺 1120 平方米。

9、公园片区：涉及 2 个小区，分别为尚贤居小区，户数 322 户，电力改造面积 28300 平方米；公园组团，户数 1753 户，电力改造面积 153018 平方米，小区外于市政区间道路复铺 3750 平方米。

10、春秋阁片区：涉及 3 个小区，分别为春秋阁小区，户数 1714 户，电力改造面积 205000 平方米，小区外于市政区间道路复铺 2220 平方米，小区车棚建设 90 平方米；鲁水三区，户数 234 户，电力改造面积 27500 平方米，小区车棚建设 30 平方米；春秋阁东区，户数 88 户，电力改造面积 10000 平方米。

11、亿丰片区：涉及 3 个小区，分别为荆善安居小区，户数 2449 户，电力改造面积 217100 平方米，小区外处于市政区间道路复铺 10000 平方米，小区车棚建设 120 平方米；水泥厂宿舍（文昌路），户数 64 户，电力改造面积 5000 平方米；环卫宿舍，户数 120 户，电力改造面积 9000 平方米。

12、安东片区：涉及 1 个小区，为特殊教育学校宿舍，户数 30 户，电力改造面积 2760 平方米。

13、荆泉片区：涉及 1 个小区，为善南组团一二期，户数 84 户，电力改造面积 7900 平方米。

14、城南片区：涉及 1 个小区，为焦化厂宿舍，户数 226 户，电力改造面积 14000 平方米。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 6 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）《中华人民共和国城乡规划法》

（2）《中华人民共和国建筑法》

（3）《中华人民共和国土地管理法》

（4）《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》

（5）《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

(6) 山东省《关于解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》

(7) 《山东省人民政府办公厅关于进一步加快城市和国有工矿棚户区改造工作的通知》

(8) 《山东省市政工程消耗量定额》《山东省市政工程价目表》《山东省市政工程费用表》

(9) 《山东省城市房屋拆迁管理条例》(山东省人民代表大会常务委员会公告第 88 号)

(10) 《滕州市北辛街道孙庄居改造区域建设项目可行性研究报告项目可行性研究报告》

(11) 《产业结构调整指导目录(2019 年)》

(12) 《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》

(13) 《投资项目可行性研究指南》(试用版)

(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 13039.00 万元, 其中, 项目单位自有资金 8039.00 万元, 本期拟发行专项债券 5000.00 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	13039	100%	
一、资本金	8039	61.65%	
（一）自有资金	8039	61.65%	
（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）	5000	38.35%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	5000	38.35%	
（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

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
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动现金流入	A	20,041.87	-	340.65	681.31	681.31	681.31	681.31	681.31	681.31	681.31
经营活动支出	B	1,480.10	-	16.6	34.12	35.07	36.04	37.06	38.1	39.18	40.29
经营活动支付的各项税费	C	3,762.61	-	37.39	130.78	130.5	130.23	129.94	129.64	129.32	129.01
经营活动现金流量小计	D=A-B-C	14,799.16	-	286.66	516.41	515.74	515.04	514.31	513.57	512.81	512.01
二、投资活动产生的现金流量	—	-									
支付的项目建设资金	E	12,926.50	5,000.00	7,926.50							
支付的其他资金	F	-									
投资活动现金流量小计	G=E-F	-12,926.50	-5,000.00	-7,926.50	-						
三、筹资活动产生的现金	—	-									
资本金 (自有资金)	H	8,039.00	5,000.00	3,039.00							
专项债券	I	5,000.00	5,000.00								
银行借款	J	-									
偿还债券本金	K	5,000.00									
偿还银行借款本金	L	-									
支付债券利息	M	6,750.00	-	225	225	225	225	225	225	225	225
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金流量小计	O=H+I+J-K-L-M-N	1,289.00	10,000.00	2,814.00	-225	-225	-225	-225	-225	-225	-225
四、期初现金	P		-	5,000.00	174.16	465.57	756.31	1,046.35	1,335.66	1,624.23	1,912.04
期内现金变动	Q=D+G+O	3,161.66	5,000.00	-4,825.84	291.41	290.74	290.04	289.31	288.57	287.81	287.01
五、期末现金	R=P+Q		5,000.00	174.16	465.57	756.31	1,046.35	1,335.66	1,624.23	1,912.04	2,199.05

续表

	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
	681.31	681.31	681.31	681.31	681.31	681.31	681.31	681.31	681.31	681.31	681.31	681.31
	41.42	42.6	43.8	45.04	46.33	47.65	49	49.19	49.43	50.91	52.44	54.01
	128.68	128.34	128	127.64	127.28	126.9	126.51	129.4	132.29	131.86	131.42	130.97
	511.21	510.37	509.51	508.63	507.7	506.76	505.8	502.72	499.59	498.54	497.45	496.33
							-					
						-						
225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225
-	-	-	-	-	-	-	-					
-225	-225	-225	-225	-225	-225	-225	-225	-225	-225	-225	-225	-225
2,199.05	2,485.26	2,770.63	2,770.63	3,055.14	3,338.77	3,621.47	3,903.23	4,184.03	4,461.75	4,736.34	5,009.88	5,282.33
286.21	285.37	284.51	283.63	282.7	282.7	281.76	280.8	277.72	274.59	273.54	272.45	271.33
2,485.26	2,770.63	3,055.14	3,338.77	3,621.47	3,621.47	3,903.23	4,184.03	4,461.75	4,736.34	5,009.88	5,282.33	5,553.66

(二) 应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 5000 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.5%，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		5000		5000	4.50%		
2026	5000			5000	4.50%	225	225
2027	5000			5000	4.50%	225	225
2028	5000			5000	4.50%	225	225
2029	5000			5000	4.50%	225	225
2030	5000			5000	4.50%	225	225
2031	5000			5000	4.50%	225	225
2032	5000			5000	4.50%	225	225
2033	5000			5000	4.50%	225	225
2034	5000			5000	4.50%	225	225
2035	5000			5000	4.50%	225	225
2036	5000			5000	4.50%	225	225
2037	5000			5000	4.50%	225	225

2038	5000			5000	4.50%	225	225
2039	5000			5000	4.50%	225	225
2040	5000			5000	4.50%	225	225
2041	5000			5000	4.50%	225	225
2042	5000			5000	4.50%	225	225
2043	5000			5000	4.50%	225	225
2044	5000			5000	4.50%	225	225
2045	5000			5000	4.50%	225	225
2046	5000			5000	4.50%	225	225
2047	5000			5000	4.50%	225	225
2048	5000			5000	4.50%	225	225
2049	5000			5000	4.50%	225	225
2050	5000			5000	4.50%	225	225
2051	5000			5000	4.50%	225	225
2052	5000			5000	4.50%	225	225
2053	5000			5000	4.50%	225	225
2054	5000			5000	4.50%	225	225
2055	5000		5000	0	4.50%	225	5225

(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 14,799.16 万元，融资本息合计 11750 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

滕州东方圣典置业有限公司(项目单位的管理单位滕州市住房和城乡建设局)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,滕州东方圣典置业有限公司(项目单位的管理单位滕州市住房和城乡建设局)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

在工程项目建设期间,可能因项目设计方案变化、项目单位的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平、工程事故等因素造成项目实施进度的延迟,导致不能按时完成、工程投资增加。另外,本项目施工期间跨越冬季,低温、冷冻可能对项目建设过程中产生一定影响。

(二)与项目收益相关的风险

项目运营期存在停车数量、停车时长达不到预期,或充电桩充电时长达不到预期存在收益不稳当的风险。

六、项目事前绩效评估

(一)项目概况

滕州市春秋阁等老旧小区改造项目主管部门为滕州市住房和城乡建设局，项目单位为滕州东方圣典置业有限公司，本次拟申请专项债券 0.5 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

老旧居民住宅小区(以下简称“老旧小区”)包括弃管小区和国有企业职工家属区。因各类原因导致电力设施无产权人，或产权不清，或主体不明显的为居民生活供电的电力设施统称弃管小区电力设施。

近年来，电气火灾频发，给人们的生命财产安全带来了严重威胁。老旧小区由于电气线路老化、设备陈旧等原因，电气安全隐患尤为突出。因此，开展老旧小区电力安全建设项目，不仅是对居民生命财产安全的负责，也是推进城市安全发展的重要举措。

2、项目实施的公益性

老旧小区综合整治的目标，首要的不是追求经济效益，而是努力寻求社会效益、环境效益和经济效益的统一。综合整治的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，营造一种和谐的人文环境。通过全面的综合整治，使老旧住宅小区原有毁

损的道路及时修补，严重缺失的照明设施得到增设，方便了群众出行；私搭乱建被拆除，腾出的场地用来建设绿地、停车场和休闲健身活动场所等等，居民居住的条件改善了，环境优美了，心气也就顺了，精神文明建设水平自然会得到提升。

3、项目实施的收益性

本项目实施以后可新建小区充电车棚 22 座约 660 平方米，按安装充电桩 300 个，修整复铺小区外于市政区间道路 28260 平方米，可整理收费停车位约 1130 个，实现年均收益约 681.31 万元。

4、项目投资合规性

本项目符合国家发展和改革委员会公布的《产业结构调整指导目录（2024 年本）》第一类“鼓励类”，第四条“电力”“2、电力基础设施建设：大中型水力发电及抽水蓄能电站、大型电站及大电网变电站集约化设计和自动化技术开发与应用，跨区电网互联工程技术开发与应用，电网改造与建设，增量配电网建设，边境及国家大电网未覆盖的地区可再生能源局域网建设，输变电、配电节能、降损、环保技术开发与推广应用”，因此项目建设符合国家相关产业政策要求。

建项目手续完备，程序合法。符合围绕打造鲁南重要的工业城市，历史、文化旅游名城及商贸集散地的城市发展目标要求，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，

集约利用土地，推进城镇化健康发展。具有较强公共性，属于公共财政支持范围。

5、项目成熟度

建项目手续完备，各项工程顺利进展，项目成熟度好。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源包括项目单位自筹和发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 8039 万元，发行专项债券 5000 万元，项目单位自筹资金来源于已建成其他商业地产项目销售收入，资金来源稳定，方案可行。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家计委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、建设部颁布的《房地产项目经济评价方法》和现行投资估算的有关规定、山东省建筑工程消耗量定额、山东省安装工程消耗量定额、枣庄地区材料预算价格、临近地区类似工程造价、现行投资估算的有关规定及开发公司提供相关数据等，经测算该项目建设期总费用，测算依据较充分，投入合理性较强。

在假设与项目有关的国家政策未有重大变化的情况下，根据国家及地方颁布的法律法规和相关政策文件，参考枣庄市近期交易情况，综合确定项目收益。测算依据较充分，收益预测合理性较强。

据测算，项目发行债券后共需还本付息资金 11750 万元，其中偿还贷款本金 5000 万元，利息费用 6750 万元。本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 14,799.16 万元，融资本息合计 11750 万元，项目偿债备付率均大于 1，具有较好的偿债能力。测算依据较充分，投入合理性较强

8、债券资金需求合理性

项目总投资 13039 万元，单位自有资金 8039 万元，占总投资的 61.65%，发行专项债券 5000 万元占总投资的 38.35%。本项目债务投资比例较低，债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目实施以后可实现停车位收入、充电桩年均收益约 681.31 万元，可用于偿还项目发行专项债的本息，偿债计划可行。

该项目筹资的合规性较好，财政投入风险较小，本次专项债券申请考虑较全面，其中项目偿债风险主要包括在政策环境变化、市场风险、价格风险、金融风险等。

10、绩效目标合理性

本项目设定产出指标、效益指标、满意度指标三大类绩效目标，绩效目标明确，符合客观实际。国家注重老旧小区改造的持续性。《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》提出持续推进城镇老旧小区改造，精准补短板、强弱项，

加快消除住房和小区安全隐患，全面提升城镇老旧小区和社区居住环境、设施条件和服务功能，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区。该项目建设符合国家和滕州市经济与《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》，符合滕州市城市总体规划和滕州市国土规划。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为14,799.16万元，融资本息合计为11750万元，项目本息覆盖倍数为1.26，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。