

淄博市博山区 2025 年老旧小区改造 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 10 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

博山区 2025 年老旧小区改造项目

(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)

经营范围：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

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

2025 年 1 月 8 日，淄博市博山区行政审批服务局出具了《关于博山区 2025 年老日小区改造项目核准的批复》（博行审项核（2025）1 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目改造面积约 28.86 万平方米，改造户数 3608 户，涉及城东、城西、山头街道及域城镇 8 个片区中双山小区、铝土矿宿舍等 34 个老旧小区改造，居民楼 116 幢，增设外墙保温约 11.03 万平方米、外墙和楼道粉刷约 31.68 万平方米、屋面防水约 5.69 万平方米、更换门窗及监控等，配套改造 DN100-DN500 雨污管网 17.6 公里、DN50-DN110 供热管网 6.3 公里、De75PE-De315PE 供水管网 16.6 公里、原有道路提升约 17.98 万平方米，配套建设充电桩、停车场、广告牌等。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 4 月至 2026 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 11560 万元。其中，项目单位自有资金 5860 万元，本期拟发行专项债券 5700 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。

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	11,560.00	100.00%	
一、资本金	5,860.00	50.69%	
（一）自有资金	5,860.00		
（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）	5,700.00	49.31%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	5,700.00		

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（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
一、经营活动产生的现金	—	-					
经营活动收入	A	9,815.76	-	-	4,456.24	3,586.60	252.96
经营活动支出	B	302.26	-	-	33.40	33.40	33.40
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	9,513.50	-	-	4,422.84	3,553.20	219.56
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	11,340.55	5,700.00	5,640.55	-	-	-
流动资金支出	F	219.45	-	219.45	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-11,560.00	-5,700.00	-5,860.00	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金 (自有资金)	H	5,860.00	100.00	5,760.00	-	-	-
专项债券	I	5,700.00	5,700.00	-	-	-	-
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	5,700.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-					
支付债券利息	M	1,975.05	-	-	219.45	219.45	219.45
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	3,884.95	5,800.00	5,760.00	-219.45	-219.45	-219.45
四、期初现金	P		-	100.00	-	4,203.39	7,537.14
期内现金变动	Q=D+G+O		100.00	-100.00	4,203.39	3,333.75	0.11
五、期末现金	R=P+Q	-	100.00	-	4,203.39	7,537.14	7,537.25

(续) 表 2 项目资金测算平衡表 (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	252.96	252.96	253.50	253.50	253.50	253.50
经营活动支出	B	33.40	33.40	33.81	33.81	33.81	33.81
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	219.56	219.56	219.69	219.69	219.69	219.69
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	-	-	-	-	-	5,700.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	219.45	219.45	219.45	219.45	219.45	219.45
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	-219.45	-219.45	-219.45	-219.45	-219.45	-5,919.45
四、期初现金	P	7,537.25	7,537.36	7,537.48	7,537.72	7,537.96	7,538.20
期内现金变动	Q=D+G+O	0.11	0.11	0.24	0.24	0.24	-5,699.76
五、期末现金	R=P+Q	7,537.36	7,537.48	7,537.72	7,537.96	7,538.20	1,838.45

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 5700 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。

表 3 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	-	5,700.00		5,700.00	3.85%		-
2026 年	5,700.00			5,700.00	3.85%	219.45	219.45
2027 年	5,700.00			5,700.00	3.85%	219.45	219.45
2028 年	5,700.00			5,700.00	3.85%	219.45	219.45
2029 年	5,700.00			5,700.00	3.85%	219.45	219.45
2030 年	5,700.00			5,700.00	3.85%	219.45	219.45
2031 年	5,700.00			5,700.00	3.85%	219.45	219.45
2032 年	5,700.00			5,700.00	3.85%	219.45	219.45
2033 年	5,700.00			5,700.00	3.85%	219.45	219.45
2034 年	5,700.00			5,700.00	3.85%	219.45	219.45
2035 年	5,700.00		5,700.00	-	3.85%	219.45	5,919.45
合计		5,700.00	5,700.00			2,194.50	7,894.50

（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 9,513.50 万元，融资本息合计 7894.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

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 2025 年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 0.57 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 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 2025

年4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 9,513.50 万元，融资本息合计 7894.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。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。