

淄博市市本级保安城中村改造项目实施方案

项目单位：淄博市齐荣产业发展有限公司

主管单位：淄博市住房和城乡建设局

财政部门：淄博市财政局

2025 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

保安城中村改造项目

（二）立项单位

项目单位：淄博市齐荣产业发展有限公司

统一社会信用代码：91370303MA9518JM67

法定代表人：马建

注册地址：山东省淄博市张店区房镇镇华光路 366 号科创大厦 A 座 2112 室

注册时间：2021 年 09 月 29 日

注册资本：315530.34 万元

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：企业总部管理；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁；土地整治服务；园区管理服务。

（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。（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

2024 年 2 月 6 日，取得山东省建设项目备案证明，备案

文号：2402-370303-89-01-392704。

（四）项目规模与主要内容

项目安置区总用地面积 59763 m²（折合约 89.64 亩），总建筑面积 260891 m²，其中地上建筑面积 170060 m²，地下建筑面积 90831 m²，包括住宅建筑面积 156420 m²，配套公建建筑面积 13639 m²，地下车库及储藏室 90831 m²，设计 10 栋住宅楼及配套公建设施，设计居住户数 1376 户，居住人数 4404 人。

其中城中村改造部分总建筑面积 206600 m²，其中地上建筑面积 133146 m²，地下建筑面积 73454 m²，包括住宅建筑面积 122000 m²、配套公建面积 11146 m²、地下车库及储藏室建筑面积 73454 m²，用于安置的住宅楼 10 栋（含配套公建），安置户数 1033 户，安置房屋套数 1033 套，安置居民 2996 人。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 8 月至 2028 年 8 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第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

3.《淄博市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二。三五年远景目标纲要》；

4.国务院办公厅《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》

5.《自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资发〔2023〕69 号）

6.国土部《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》

7.《产业结构调整指导目录（2024 年本）》

8.《保安城中村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。

（3）采用城中村专项借款等其他融资方式。

2、资金来源

本项目估算总投资 231126 万元，其中，项目单位自有资金 70706 万元，已通过城中村专项借款融资 152820 万元，本

期拟发行专项债券 7600 万元。本期拟发行专项债券用作项目资本金。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	231,126.00	100.00%	
一、资本金	78,306.00	33.88%	
（一）自有资金	70,706.00		
（二）专项债券	7,600.00		
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券	7,600.00		
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	152,820.00	66.12%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券			
（三）后续拟发行专项债券			
（四）城中村专项借款	152,820.00		

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	12,993.93				6,499.00	6,494.93
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	12,993.93	-	-	-	6,499.00	6,494.93
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	230,540.80	109,997.60	60,271.60	60,271.60		
流动资金支出	F	585.20		292.60	292.60		
投资活动现金净流量	G=E-F	-231,126.00	-109,997.60	-60,564.20	-60,564.20	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	223,526.00	102,397.60	60,564.20	60,564.20		
专项债券	I	7,600.00	7,600.00				
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	-				-	-
偿还银行借款本金	L	7,600.00					
支付债券利息	M	2,340.80				292.60	292.60
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	221,185.20	109,997.60	60,564.20	60,564.20	-292.60	-292.60
四、期初现金	P		-	-	-	-	6,206.40
期内现金变动	Q=D+G+O		-	-	-	6,206.40	6,202.33
五、期末现金	R=P+Q		-	-	-	6,206.40	12,408.73

(续) 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						
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	-	-	-	-	-	-
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						7,600.00
支付债券利息	M	292.60	292.60	292.60	292.60	292.60	292.60
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	-292.60	-292.60	-292.60	-292.60	-292.60	-7,892.60
四、期初现金	P	12,408.73	12,116.13	11,823.53	11,530.93	11,238.33	10,945.73
期内现金变动	Q=D+G+O	-292.60	-292.60	-292.60	-292.60	-292.60	-7,892.60
五、期末现金	R=P+Q	12,116.13	11,823.53	11,530.93	11,238.33	10,945.73	3,053.13

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 7600 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 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	-	7,600.00		7,600.00	3.85%	-	-
2026 年	7,600.00			7,600.00	3.85%	292.60	292.60
2027 年	7,600.00			7,600.00	3.85%	292.60	292.60
2028 年	7,600.00			7,600.00	3.85%	292.60	292.60
2029 年	7,600.00			7,600.00	3.85%	292.60	292.60
2030 年	7,600.00			7,600.00	3.85%	292.60	292.60
2031 年	7,600.00			7,600.00	3.85%	292.60	292.60
2032 年	7,600.00			7,600.00	3.85%	292.60	292.60
2033 年	7,600.00			7,600.00	3.85%	292.60	292.60
2034 年	7,600.00			7,600.00	3.85%	292.60	292.60
2035 年	7,600.00		7,600.00	-	3.85%	292.60	7,892.60
合计		7,600.00	7,600.00			2,926.00	10,526.00

2、城中村专项借款

本项目已通过城中村专项借款融资 152820 万元，期限 5 年，利率 2.8%。城中村专项借款使用划定的两个平衡储备地块用于资金平衡，城中村专项借款不使用本项目腾空土地出让收益。

（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 12,993.93 万元，专项债融资本息合计 10,526.00 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

淄博市齐荣产业发展有限公司及淄博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，淄博市齐荣产业发展有限公司及淄博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

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.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

保安城中村改造项目主管部门为淄博市住房和城乡建设局，项目单位为淄博市齐荣产业发展有限公司，本次拟申请专项债券 7600 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1.项目实施的必要性

（1）城中村改造是提升城市品质，提升人民群众幸福感的需要，有利于改善民生、促进社会和谐稳定

2023 年 8 月 25 日，国务院总理李强主持召开国务院常务会议，审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》该会议指出：推进保障性住房建设，有利于保障和改善民生，有利于扩大有效投资，是促进房地产市场平稳健康发展、推动建立房地产业发展新模式的重要举措。要做好保障性住房的规划设计，用改革创新的办法推进建设，确保住房建设质量，同时注重加强配套设施建设和公共服务供给。

（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

本项目实施城中村改造工作，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。

（3）项目建设是推进城镇化的要求

城镇化是现代化的必由之路，是一项艰巨的系统工程，是解决农业、农村、农民问题的重要途径，是推动区域协调发展的有力支撑，是扩大投资、拉动消费、促进产业升级的潜力所在。必须遵循城镇化发展规律，坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，有序推进农业转移人口市民化，稳步实现城镇基本公共服务常住人口全覆盖，实现由速度型向质量型、规模城镇化向人口城镇化转变。以人为核心的城镇化，要求城镇化必须立足于人民群众的福祉，以提高居住、生活和工作在城镇中的人的幸福感和获得感、安全感和安全感为着眼点，推动城镇化健康、高效、可持续发展。

2.项目实施的公益性

加快推进张店区内城中村改造项目，是社会统筹发展，树立以人为本，坚持科学发展观的重要体现，是改善居住条件、增加绿化面积、树立张店区形象的一项民生工程，是张店区城

市建设工作的重要举措。原城市区内脏乱差的居住环境严重制约了城市发展和人民生活的改善。区内路网、水网不完善，供热、供气跟不上，项目区周边老旧厂房、老旧房屋数量多、分布广，生活配套设施极为落后，广大群众改善居住条件和生活环境的愿望十分迫切。因此，通过本项目的建设，不仅使居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于各城区更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。特别是一些脏、乱、差的死角得到了治理，在提高居民生活质量的同时，也提升了各城区人居环境和城市品位。同时，通过项目的建设，城市供水排水、道路交通、垃圾处理以及供电、通讯等设施实现了集约化改造，改变了过去分散建设，效率不高的问题，提高了城市基础设施综合利用水平，符合建设资源节约型、环境友好型社会的要求。

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。实施城中村改造工程，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，可大大地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。城中村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。高质量推进城中村改造，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

项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后能够改善城市面貌和当地居民居住条件，增加社会就业，带动消费、投资增长，发挥更大社会效益和环境效益。

4.项目建设投资合规性

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《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》等相关规划要求，符合国家及地方政府关于“城中村改造”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

项目的拟实施方案技术路线完整、可行、合理，与绩效目

标匹配，进度安排科学有序。各项与项目相关的硬件条件如场地、设备、能源等均能够有效保障。

6.项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 231126 万元，项目资本金 78306 万元，占比 33.88%，其中申请地方政府专项债券资金 7600 万元，占比 3.29%，已通过城中村专项借款 152820 万元，约占总投资的 66.12%。本次申请的财政资金配套方式和承受能力科学合理，本次申请的专项债券项目资金与已设立的专项资金使用方向或者用途无重叠或交叉。

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 3.29%，本项目资金来源和到位具有可行性，债券资金需求具有合理性。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

在法定专项债务限额内，发行项目收益专项债券，既与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，又在规模管理、项目要求、发行方式、信息披露方面具有鲜明的特点。

一是债券规模。严格执行法定限额管理，分类发行项目收益专项债券的规模，在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

二是债券项目。分类发行项目收益专项债券筹集资金建设的项目，应当能够产生持续稳定、反映为政府性基金收入或专项收入的现金流，且现金流应当能够覆盖专项债券还本付息。

三是债券发行。项目收益专项债券严格对应项目发行，可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行，具体由省级财政部门确定。

四是信息披露。地方政府应当及时披露项目收益专项债券及其项目信息，包括专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息，以及项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

五是偿债责任。项目收益专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

（2）偿债风险点

偿债风险点主要为专项债券还本付息出现违约。

（3）偿债风险应对措施

资金风险是项目存在的较大的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

1) 加强与规划单位联系，降低因双方沟通不及时造成的设计频繁变更；

2) 公司应根据项目投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现。

3) 项目前期应认真做好招标工作，选择好施工等单位，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制；

4) 做好与外部交通运输、供电等主要外部协作配套部门的沟通和协调，确保项目顺利实施。

5) 项目形成的对应资产，严格加强管理，为今后到期专项债务偿还提供有力保障。同时，各级财政部门可同步组织建立专项债券对应资产的统计报告制度，实现对专项债券对应资产的动态监测。

10.绩效目标合理性

项目落成后，能够改善城市面貌和当地居民居住条件，促进居民财产性增值。推进城市化进程，促进社会和谐与进步，促进社会可持续发展。绩效目标的设定与项目预计解决的问题匹配，符合实际需求；绩效目标经过充分论证和合理测算，符

合国家政策的发展趋势，具有前瞻性。

（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 12,993.93 万元，融资本息合计为 10,526.00 万元，项目本息覆盖倍数为 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、城中村专项借款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。