

淄博市桓台县于家小区棚户区改造 22#楼建设项目实 施方案

项目单位：桓台县索镇街道于家磨村村民委员会

主管部门：桓台县住房和城乡建设局

财政部门：桓台县财政局

2025 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

于家小区棚户区改造 22#楼建设项目

（二）立项单位

项目单位：山东省淄博市桓台县索镇街道于家磨村村民委员会

统一社会信用代码：54370321B476405901

法定代表人：刘延传

注册地址：山东省淄博市桓台县索镇街道于家磨村

（三）项目规划审批

2024 年 07 月 02 日，取得山东省建设项目备案证明，备案文号：
2407-370321-89-01-940184；

（四）项目规模与主要建设内容

项目规划占地面积 3684 平方米，建设 1 栋 18 层住宅楼及配套设施，新建建筑面积 9400 平方米，其中：住宅建筑面积 8400 平方米、地下储藏室建筑面积 1000 平方米。居住户数 72 户，规划居住人数 231 人，地上停车位 12 个，地下停车位 60 个。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 10 月至 2027 年 06 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、《中华人民共和国土地管理法》；

- 2、《中华人民共和国城市规划法》;
- 3、《中华人民共和国建筑法》;
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
- 5、《城市居住规划设计规范》[GB50011-2018];
- 6、省、市、区建设工程收费依据和收费标准;
- 7、建设单位提供的经济技术资料;
- 8、其它有关国家政策及信息资料;

(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 4300.00 万元, 其中, 项目单位自有资金 2200.00 万元, 本期拟发行专项债券 2100.00 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。

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	4,300.00	100.0%	
一、资本金	2,200.00	51.16%	
(一) 自有资金	2,200.00		
(二) 专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
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）	2,100.00	48.84%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	2,100.00		
（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

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
一、经营活动产生的现金	—	-						
经营活动收入	A	3,572.11			3,572.11			
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	3,572.11	-	-	3,572.11	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	4,138.30	2,400.00	1,073.85	664.45			
流动资金支出	F	161.70	-	80.85	80.85			
投资活动现金净流量	G=E-F	-4,300.00	-2,400.00	-1,154.70	-745.30	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	2,200.00	300.00	1,154.70	745.30			
专项债券	I	2,100.00	2,100.00					
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	2,100.00				-	-	-
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	404.25				80.85	80.85	80.85
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	1,795.75	2,400.00	1,154.70	745.30	-80.85	-80.85	-80.85
四、期初现金	P		-	-	-	3,572.11	3,491.26	3,410.41
期内现金变动	Q=D+G+O		-	-	3,572.11	-80.85	-80.85	-80.85
五、期末现金	R=P+Q		-	-	3,572.11	3,491.26	3,410.41	3,329.56

项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	-		-	-	2,100.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	80.85	80.85	80.85	80.85	80.85
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	-80.85	-80.85	-80.85	-80.85	-2,180.85
四、期初现金	P	3,329.56	3,248.71	3,167.86	3,087.01	3,006.16
期内现金变动	Q=D+G+O	-80.85	-80.85	-80.85	-80.85	-2,180.85
五、期末现金	R=P+Q	3,248.71	3,167.86	3,087.01	3,006.16	825.31

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行债券 2100.00 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。

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		2,100.00		2,100.00	3.85%		
2026 年	2,100.00			2,100.00	3.85%	80.85	80.85
2027 年	2,100.00			2,100.00	3.85%	80.85	80.85
2028 年	2,100.00			2,100.00	3.85%	80.85	80.85
2029 年	2,100.00			2,100.00	3.85%	80.85	80.85
2030 年	2,100.00			2,100.00	3.85%	80.85	80.85
2031 年	2,100.00			2,100.00	3.85%	80.85	80.85
2032 年	2,100.00			2,100.00	3.85%	80.85	80.85
2033 年	2,100.00			2,100.00	3.85%	80.85	80.85
2034 年	2,100.00			2,100.00	3.85%	80.85	80.85
2035 年	2,100.00		2,100.00		3.85%	80.85	2,180.85
合计		2,100.00	2,100.00			808.50	2,908.50

（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 3572.11 万元，融资本息合计 2908.50 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《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）等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。

（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

于家小区棚户区改造 22#楼建设项目主管部门为桓台县索镇街道办事处，项目单位为淄博市桓台县索镇街道于家磨村村民委员会，本次拟申请专项债券 0.21 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

根据县委、县政府的要求，推进我县小康建设步伐，以建设社会主义现代化新农村为目标，以旧村改造为主要内容，按照规划先行，突出重点，体现特色，加强管理，有序推进的要求，加快旧村改造步伐，加快城乡一体化进程，提高农民生活质量，提升农村总体发展水平，为全面建设小康奠定坚实基础。随着二、三产业的发展，城镇人口不断增加，城镇化水平不断提高，城镇居民和农村居民对住房的改善越来越迫切。桓台县索镇街道于家磨村村民委员会，为了人民群众安居乐业和社会稳定，不断满足人民群众居住水平不断提高的需求，经过研究决定，提出了于家小区棚户区改造 22#楼建设项目。该项目的建设符合国家有关关于统筹城乡发展的要求，对于提升于家磨村形象，积极稳妥推进城镇化，加快推进社会主义新农村建设，促进区域良性互动、协调发展都将产生重要影响。

因此，该项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

该项目建成后不仅能够使村民搬上新居，缓解居民购房难的状况，

而且可以节约置换出大量土地，为经济社会发展扩充空间。

改造完成后，旧房拆除，居民全部入住新居；市政基础设施配套齐全；公共服务设施基本满足居民生活需要；垃圾、污水做到无害化处理和排放。居民生产生活条件的改善，居民群众物质和文化生活的丰富，将在潜移默化之中使居民自觉地摒弃陈规陋习、迈向文明，促进居民思想观念、生活方式的转变和文明程度的提高，有利于培育具有现代意识的新型居民，全面提高居民素质。

3、项目实施的收益性

通过棚户区改造扩充出的空间，节约出的土地资源，结合当地地域优势、资源优势，投资建设一批经济、社会事业项目，经济将不断壮大，就业渠道也将进一步拓宽，能够有力地促进居民增收。

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。整个项目符合国家及山东省发展规划，符合《淄博市国民经济和社会发展第十四个五年规划》等相关规划要求，项目的建设符合国家产业政策，项目目标与规划内容衔接协调。

项目建设投资合规性结论：合规。

5、项目成熟度

本项目建设用地远离各种污染源，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。

6、项目资金来源和到位可行性

该项目建设投资为 4,300.00 万元。承办单位自有资金 2,200.00 万元，自有资金占总投资的 51.16%；本期拟申请地方政府专项债券融资 2,100.00 万元，占总投资的 48.84%。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。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入

本项目预期收入主要来源于腾空土地的出让收入等。项目收入预测合理。

（2）项目成本

本项目成本费用主要是利息支出。项目成本预测合理。

（3）项目收益

通过对腾空土地的出让收入以及相关营运成本的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 3,572.11 万元，融资本息合计为 2,908.50 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.23。

8、债券资金需求合理性

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 3,572.11 万元，融资本息合计为 2,908.50 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数

达到 1.23 倍，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷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。债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

(1) 项目偿债计划可行性

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 2,100.00 万元，假设年利率 3.85%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。项目总收益为 3,572.11 万元，融资本息合计为 2,908.50 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.23 倍，计算结果表明，项目具有较强的偿债能力。

(2) 风险点

存在的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。

(3) 应对措施

应对措施是制定合适可行的项目建设方案，加快项目实施进度，争取提前完工，尽快实现投入使用。

10、绩效目标合理性

绩效目标内容完整，绩效目标明确、清晰；绩效目标的设定与部门职能、事业发展规划相关，并对绩效目标设定了相关的绩效指标，绩效指标细化、量化；资金规模与绩效目标匹配，在既定资金规模下，绩效目标适宜；绩效目标经过充分论证和合理测算。所采取的措施切实可

行，并能确保绩效目标如期实现。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 3572.11 万元，融资本息合计 2908.50 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。