

# 淄博市周村区南郊镇高塘村片区棚户区改造项目（一期）项目实施方案

项目单位：山东省淄博市周村区南郊镇高塘新村村民委员会

主管部门：淄博市周村区南郊镇人民政府

财政部门：淄博市周村区财政局

2026 年 06 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

南郊镇高塘村片区棚户区改造项目（一期）

### （二）立项单位

项目单位：山东省淄博市周村区南郊镇高塘新村村民委员会

统一社会信用代码：54370306ME3576057W

负责人：石勇超

注册地址：山东省淄博市周村区南郊镇高塘村

### （三）项目规划审批

2017 年 3 月 21 日，淄博市周村区发展和改革局出具了《关于南郊镇高塘村片区棚户区改造项目（一期）申请报告的核准意见》（周发改审发〔2017〕12 号）。

2017 年 11 月 8 日，淄博市周村区发展和改革局出具了《关于调整南郊镇高塘村片区棚户区改造项目（一期）建设规模批复的函》（周发改项函字〔2017〕2 号）。

2020 年 5 月 12 日，淄博市周村区发展和改革局出具了《关于调整南郊镇高塘村片区棚户区改造项目（一期）投资规模、建设期限批复的函》（周发改项函字〔2020〕8 号）。

2021 年 3 月 25 日，淄博市周村行政审批服务局出具了《关于调整南郊镇高塘村片区棚户区改造项目（一期）有关内

容批复的函》（周行审项函字〔2021〕3号）。

2025年12月25日，淄博市周村区发展和改革局出具《关于调整南郊镇高塘村片区棚户区改造项目（一期）有关内容批复的函》（周发改项函字〔2025〕1号）。

#### （四）项目规模与主要建设内容

项目规划总用地面积为2.687万平方米（合40.3亩），拟新建总建筑面积5.91万平方米，其中地上建筑面积为3.65万平方米，地下建筑面积为2.26万平方米，提供住宅324套。

#### （五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为2018年6月至2027年12月。目前已完成4栋住宅楼建设，建设进度达53%。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

- 1、《淄博市政府加快新型农村社区建设的实施意见》；
- 2、《淄博市新型农村社区发展总体规划》；
- 3、《淄博市国民经济和社会发展“十四五”规划和2035年远景目标纲要》；
- 4、《周村区国民经济和社会发展“十四五”规划和2035年远景目标纲要》；
- 5、《南郊镇高塘村片区棚户区改造项目（一期）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 21,905.00 万元，其中，项目单位自有资金 11,005.00 万元，本期拟发行专项债券 10,900.00 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	21,905.00	100.00%	
一、资本金	11,005.00	50.24%	
(一) 自有资金	11,005.00		
(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）	10,900.00	49.76%	
(一) 已发行专项债券			
(二) 本期拟发行专项债券	10,900.00		
(三) 后续拟发行专项债券			
(四) 银行融资			

### 3、项目总投资、资本金到位情况

本项目总投资 21905 万元，已完成总投资 11610 万元；项目资本金 11005 万元，资本金已到位 11000 余万元。

### 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	截至 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	—	-									
经营活动收入	A	16,682.68				16,682.68					
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	16,682.68	-	-	-	16,682.68	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-									
建设成本支出	E	21,501.70	8,900.00	11,000.00	1,601.70						
流动资金支出	F	403.30	-	-	403.30						
投资活动现金净流量	G=E-F	-21,905.00	-8,900.00	-11,000.00	-2,005.00	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-									
资本金 (自有资金)	H	11,005.00	8,900.00	100.00	2,005.00						
专项债券	I	10,900.00	-	10,900.00							
银行借款	J	-									
偿还债券本金	K	10,900.00		-		-	-	-	-		10,900.00
偿还银行借款本金	L	-									
支付债券利息	M	2,419.80				403.30	403.30	403.30	403.30	403.30	403.30
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	8,586.20	8,900.00	11,000.00	2,005.00	-403.30	-403.30	-403.30	-403.30	-403.30	-11,303.30
四、期初现金	P		-	-	-	-	16,279.38	15,876.08	15,472.78	15,069.48	14,666.18
期内现金变动	Q=D+G+O		-	-	-	16,279.38	-403.30	-403.30	-403.30	-403.30	-11,303.30
五、期末现金	R=P+Q		-	-	-	16,279.38	15,876.08	15,472.78	15,069.48	14,666.18	3,362.88

## （二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 10,900.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.70%。在债券存续期每年支付债券利息，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
2026 年	-	10,900.00		10,900.00	3.70%	-	-
2027 年	10,900.00			10,900.00	3.70%	403.30	403.30
2028 年	10,900.00			10,900.00	3.70%	403.30	403.30
2029 年	10,900.00			10,900.00	3.70%	403.30	403.30
2030 年	10,900.00			10,900.00	3.70%	403.30	403.30
2031 年	10,900.00			10,900.00	3.70%	403.30	403.30
2032 年	10,900.00			10,900.00	3.70%	403.30	403.30
2033 年	10,900.00		10,900.00	-	3.70%	403.30	11,303.30
合计		10,900.00	10,900.00			2,823.10	13,723.10

## （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 16,682.68 万元，融资本息合计 13,723.10 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.22。

## 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

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。

### （二）与项目收益相关的风险

#### 1.数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

#### 2.运营成本增加风险

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。

## 六、项目绩效情况

### （一）项目概况

南郊镇高塘村片区棚户区改造项目（一期）主管部门为淄博市周村区南郊镇人民政府，项目单位为山东省淄博市周村区南郊镇高塘新村村民委员会，本次拟申请专项债券 1.09 亿元



用于项目建设。

## （二）项目绩效目标

南郊镇高塘村片区棚户区改造项目（一期）总体绩效目标为建设住宅楼 7 栋，配套建设供水、供电、供气、供热、道路、绿化等基础设施；建设安置房 324 套；融资成本控制与企业财务战略一致，在控制成本的同时需兼顾融资风险；项目收入来源可靠稳定，偿债能力稳健，资金使用效率提升。2026 年项目绩效目标为建设住宅楼 3 栋，配套建设供水、供电、供气、供热、道路、绿化等基础设施；建设安置房 130 套；带动就业人数 120 人，城镇居民居住条件进一步提升。

## （三）事前绩效评估内容

### 1、项目实施的必要性

解决好“三农”问题，是我国工业化、城镇化进程中重大而艰巨的历史任务。我市是工业城市，又是具有特色的组群城市，城乡结合面广、工农关联度高，城乡一体化发展的基础较好。但是，城乡二元结构并没有实现根本改变，“三农”问题仍然没有得到根本解决。推进新农村建设，就要统筹城乡发展，充分发挥工业化、城市化水平较高的优势，将基础设施向农村延伸、公共服务向农村覆盖、城市文明向农村辐射，实现工业与农业协调发展、城市与农村良性互动，达到共同繁荣的目的。

近年来，各级加大支农惠农力度，农业生产能力显著提高，

农民收入持续以较高幅度增加，全市农业农村发展进入历史最好时期。但也要认识到，周村区农村发展不平衡状况十分突出，山区、滩区、库区等欠发达区域农民贫困的问题还没有得到解决，已经富裕起来的农民追求文明健康的现代生活方式的愿望越来越迫切。

“加快城镇化进程”是解决“三农”问题的一项战略性决策，中国社会现在面临的一个主要矛盾是城乡失衡，城市化滞后于工业化。要通过改革，使城市向农民开放，农村富裕劳动力向非农业和城镇转移。这是增加农民收入，解决农村问题的根本出路。目前，我国经济持续发展，工农业商品供应充足，市场经济体制已经基本建立，城镇的基础设施也有了很大进展，各方面的条件都逐渐具备。因此，改善村民居住条件，建设居民生活居住区是推进城镇化进程的有效途径。

因此，该项目的建设是十分必要的。

## 2、项目实施的公益性

本项目进行村民安置房建设，能够改善人们的居住条件，完善供水、供电、给水、污水、燃气、通信等基础设施建设，进一步促进公共交通、教育医疗、城乡管理等水平的提升，让农村人也能享受城市的公共服务。

项目的建设会给当地直接提供部分就业机会和良好的经济效益，所以项目的建设，当地居民和政府会容易接纳，项目

单位应严格遵守国家和当地有关法律、法规和政策规定，妥善处理劳资关系，积极构建和谐社会。

### 3、项目实施的收益性

项目建设能够盘活土地资产，充分利用土地资源，项目建成后可腾空出让土地，并将该区域建设成为功能齐全的住宅小区配套以完善的商业综合设施，项目综合收益较高，同时项目将会给该区域内的居民提供就业岗位，为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民收入将得到显著提高。另外，项目改造开发过程中的土地出让金、各项税费留成等可增加地方财政收入，有利于进一步改善本区域投资环境。

从财务评价分析结果看，不论是动态指标还静态指标，都表明项目具有较强盈利能力。在项目经营期内，现金流量充裕，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。

### 4、项目建设投资合规性

#### (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



项目前期手续较为完备，项目已完成迁占、场地平整及围挡工作，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，其余资金由承办企业自筹解决。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

项目债券资金需求未超过总投资的 50%，且为棚改项目，属于民生项目，符合相关债券管理规定。同时，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。

#### （四）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 16,682.68 万元，融资本息合计 13,723.10 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.22，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。