

淄博市临淄区稷下街道城市更新（老旧小区改造） 项目实施方案

项目单位：淄博市临淄区人民政府稷下街道办事处

主管部门：淄博市临淄区人民政府稷下街道办事处

财政部门：淄博市临淄区财政局

2026年07月

一、项目基本情况

（一）项目名称

稷下街道城市更新（老旧小区改造）项目

（二）立项单位

项目单位：淄博市临淄区人民政府稷下街道办事处

统一社会信用代码：11370305004219368B

法定代表人：耿根华

地址：临淄区齐兴路 126 号

（三）项目规划审批

2025 年 04 月 03 日，临淄区发展和改革局出具了《关于稷下街道城市更新(老旧小区改造)项目可行性研究报告的批复》（临发改项审〔2025〕10 号）。

（四）项目规模与主要内容

项目涉及齐都花园、永安花园•阳光康城、三星怡水名城、齐银瑞泉阳光花园、永安楼、濤源楼、孙娄教职工宿舍、众得利农贸、宝通憩苑生活区。

改造内容包括：小区内道路改造、雨水、污水改造及疏通，给水、热力管线及设备更新，小区内照明、监控设施改造，弱电管线入地，绿化提升，小区门卫室、大门及物业用房改造及修复修缮，新建非机动车棚，停车位重新规划，施划路面交通

标线，增设充电桩，设立社区信息宣传栏等配套基础设施以及屋面保温和防水修复、外墙保温修复、外墙粉刷（真石漆）、楼梯间窗户（双层玻璃窗）更换、避雷设施改造、落水管、楼梯间内墙粉刷、楼梯间护栏除锈、刷漆、更换单元门（可视、语音对讲）、修补破损散水坡（水泥混凝土）、更换声控灯、更换雨棚节能灯、新增单元门口钢化玻璃雨棚、修复水舌、修复阳角鹰嘴滴水条、修复楼宇牌等建筑主体改造。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2025 年 4 月至 2027 年 12 月，项目包括：齐都花园、永安花园·阳光康城、三星怡水名城、齐银瑞泉阳光花园、永安楼、漪源楼、孙娄教职工宿舍、众得利农贸、宝通憩苑生活区，占地面积共约 55.33 万平方米。目前齐都花园小区已开工，已完成总量的 80%以上，其他小区正在手续办理中。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1. 国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（发改投资〔2006〕1325 号）；
2. 国家发展改革委《建设项目进行可行性研究的试行管理办法》；

3. 国家发展改革委《投资项目可行性研究报告指南》；
4. 《山东省建设工程概算定额》(鲁建标字〔2018〕29号)；
5. 本地类似工程造价；
6. 现行投资估算的有关规定和政策；
7. 参照执行国家、省、市有关政策和规定；
8. 设备、原材料价格根据现行市价估算；
9. 建设单位提供的其他资料。

(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 71,964.26 万元，项目单位自有资金 53,964.26 万元，本期拟发行专项债券 10,600.00 万元，后续拟发行专项债券 7,400.00 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。

项目资金来源情况表

资金来源	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	71,964.26	100.00%	
一、资本金	53,964.26	74.99%	
(一) 自有资金	53,964.26		

(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）	18,000.00	25.01%	
(一) 已发行专项债券			
(二) 本期拟发行专项债券	10,600.00		
(三) 后续拟发行专项债券	7,400.00		
(四) 银行融资			

3.项目总投资、资本金到位情况

本项目估算总投资 71,964.26 万元，其中项目资本金 53,964.26 万元，资本金已到位 11,000.00 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

项目资金平衡测算表（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	31,201.18	-	-	-	823.66	24,724.20
经营活动支出	B	950.76	-	-	-	118.38	118.38
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	30,250.42	-	-	-	705.28	24,605.82
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	71,271.26	50.00	33,250.00	37,971.26	-	-
流动资金支出	F	693.00	-	-	693.00	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-71,964.26	-50.00	-33,250.00	-38,664.26	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	53,964.26	50.00	15,250.00	38,664.26	-	-
专项债券	I	18,000.00	-	18,000.00	-	-	-
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	18,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-					
支付债券利息	M	6,237.00	-	-	-	693.00	693.00
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	47,727.26	50.00	33,250.00	38,664.26	-693.00	-693.00
四、期初现金	P		-	-	-	-	12.28
期内现金变动	Q=D+G+O		-	-	-	12.28	23,912.82
五、期末现金	R=P+Q	-	-	-	-	12.28	23,925.10

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	942.22	942.22	942.22	942.22	942.22	942.22	-
经营活动支出	B	118.38	118.38	118.38	119.62	119.62	119.62	-
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	823.84	823.84	823.84	822.60	822.60	822.60	-
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	-	-	-	-	-	-	18,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00
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	-693.00	-693.00	-693.00	-693.00	-693.00	-693.00	-18,693.00
四、期初现金	P	23,925.10	24,055.94	24,186.78	24,317.62	24,447.22	24,576.82	24,706.42
期内现金变动	Q=D+G+O	130.84	130.84	130.84	129.60	129.60	129.60	-18,693.00
五、期末现金	R=P+Q	24,055.94	24,186.78	24,317.62	24,447.22	24,576.82	24,706.42	6,013.42

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 10,600.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 3.85%；后续拟发行专项债券 7,400.00 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。

（1）本项目本期拟发行专项债券 10,600.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 3.85%，具体如下：

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
2026 年	-	10,600.00		10,600.00	3.85%		
2027 年	10,600.00			10,600.00	3.85%	408.10	408.10
2028 年	10,600.00			10,600.00	3.85%	408.10	408.10
2029 年	10,600.00			10,600.00	3.85%	408.10	408.10
2030 年	10,600.00			10,600.00	3.85%	408.10	408.10
2031 年	10,600.00			10,600.00	3.85%	408.10	408.10
2032 年	10,600.00			10,600.00	3.85%	408.10	408.10
2033 年	10,600.00			10,600.00	3.85%	408.10	408.10
2034 年	10,600.00			10,600.00	3.85%	408.10	408.10
2035 年	10,600.00			10,600.00	3.85%	408.10	408.10
2036 年	10,600.00		10,600.00	-	3.85%	408.10	11,008.10
合计		10,600.00	10,600.00			4,081.00	14,681.00

（2）本项目后续拟发行专项债券 7,400.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 3.85%，具体如下：

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
2026 年	-	7,400.00		7,400.00	3.85%		-
2027 年	7,400.00			7,400.00	3.85%	284.90	284.90
2028 年	7,400.00			7,400.00	3.85%	284.90	284.90
2029 年	7,400.00			7,400.00	3.85%	284.90	284.90
2030 年	7,400.00			7,400.00	3.85%	284.90	284.90
2031 年	7,400.00			7,400.00	3.85%	284.90	284.90
2032 年	7,400.00			7,400.00	3.85%	284.90	284.90
2033 年	7,400.00			7,400.00	3.85%	284.90	284.90
2034 年	7,400.00			7,400.00	3.85%	284.90	284.90
2035 年	7,400.00			7,400.00	3.85%	284.90	284.90
2036 年	7,400.00		7,400.00	-	3.85%	284.90	7,684.90
合计		7,400.00	7,400.00			2,849.00	10,249.00

（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 30,250.42 万元，融资本息合计 24,930.00 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、项目运营方经营不善以及消防风险，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

稷下街道城市更新（老旧小区改造）项目，项目主管部门

为淄博市临淄区人民政府稷下街道办事处，实施单位为淄博市临淄区人民政府稷下街道办事处，本期拟发行专项债券10,600.00万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

项目整体绩效目标是通过改造，可以完善消防设施、电气系统、燃气敷设等基础设施，房屋改造、规范管线和供热设施，提高小区的整体居住环境。同时，改造还可以提升小区绿化水平，让整体环境更加干净整洁，从而增强居民的幸福感和满意度。

项目 2026 年度绩效目标是完成齐都花园小区楼顶防水、沥青道路、店前铺装、齐兴路雨水管线、景观绿化、部分热力、楼内粉刷、自行车棚、汽车充电站、分类垃圾站、小区电网改造；基本完成三星怡水小区改造。

（三）事前绩效评估内容

1. 项目实施的必要性

老旧小区通常存在路面不平、缺少路灯、设施老化等问题，给居民出行和生活带来不便，还存在安全隐患。通过改造，可以完善消防设施、电气系统、燃气敷设等基础设施，房屋改造、规范管线和供热设施，提高小区的整体居住环境。同时，改造还可以提升小区绿化水平，让整体环境更加干净整洁，从而增

强居民的幸福感和满意度。

老旧小区改造不仅是物质环境的改善，更是社区关系的协调。改造过程中，可以协调社会各方面，解决一系列的矛盾，创造出和谐的人文环境。一个和谐的社区需要良好的环境和人文氛围，改造有助于提升居民的归属感和凝聚力，促进社区的和谐发展。

老旧小区是城市发展的重要组成部分，其改造也是城市更新的重要内容。通过改造，可以完善城市配套设施，提升公共服务水平，顺应现代发展进程。同时，改造后的老旧小区可以焕发新的活力，成为城市的一道亮丽风景线，提升城市的整体形象和气质。

老旧小区改造还能够拉动经济增长。一方面，改造过程中需要大量的资金投入，可以带动相关产业的发展，如建筑、装修、安防等产业。另一方面，改造后的老旧小区可以激发楼市经济活力，促进房地产市场的健康发展。此外，改造还可以带动居民进行户内改造装修、购置家电家具等消费活动，进一步促进经济增长。

综上所述，老旧小区改造对于改善居民生活环境、构建和谐社区、推进城市更新以及促进经济增长等方面都具有重要的必要性。因此，政府和社会各界应该共同努力，加大老旧小区改造的力度和投入，为居民创造更加美好的生活环境。

2、项目实施的公益性

老旧小区的基础设施往往建设于较早时期，随着时间的推移，这些设施已经严重老化。例如，供水、排水、供电、供气、供热等系统由于长期运行且缺乏有效维护，存在漏水、堵塞、电路老化、供气供暖效率低下等问题。这些不仅影响了居民的正常生活，还可能带来安全隐患。

老旧小区的建筑结构也可能存在安全隐患。由于年代久远，部分房屋可能出现墙体开裂、屋顶漏水、抗震性能不足等问题。因此，对建筑结构进行安全性评估与加固改造，提升抗震节能性能，是保障居民生命财产安全的重要措施。

除了建筑内部的基础设施，小区内部的道路、照明、安防、消防、弱电、移动通信等市政配套基础设施也需要进行改造提升。例如，道路破损、照明不足会影响居民出行安全；安防、消防设施的缺失则可能给小区带来严重的安全隐患。

随着生活水平的提高，居民对居住环境的要求也在不断增加。老旧小区的居民普遍反映当前小区存在居住环境老化、公共设施不足等问题，迫切希望通过改造提升居住环境。他们对道路、停车位、公共空间等基础设施的改造有较高的期望，同时也希望加强建筑的抗震、抗风等方面的改造，提升居住安全性。

综上所述，老旧小区基础类设施改造的需求十分迫切。通过改造，不仅可以提升居民的生活质量和安全感，还可以消除安全隐患，促进社会的和谐与稳定。因此本项目具有公益性。

3. 项目实施的收益性

项目可产生用于还本付息金额的净现金流为 30,250.42 万元，融资本息合计 24,930.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。通过改造提升对原有的老旧设施进行更换和修缮。

本项目实施后有利于住宅小区完善基础设施水平，改善经济发展环境等方面具有重要作用。

4. 项目建设投资合规性

稷下街道城市更新(老旧小区改造)项目属于公共性项目，具有公益性，属于公共财政支持范围

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

本项目总投资估算 71,964.26 万元，其中，项目单位自有资金 53,964.26 万元，本期拟发行专项债券 10,600.00 万元，后续

拟发行专项债券 7,400.00 万元。该项目符合国务院印发《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》、山东省人民政府印发《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》。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。

该项目符合相关文件要求。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

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求,并根据当前国内融资环境,稷下街道城市更新(老旧小区改造)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。根据资金平衡测算分析,在满足假设条件的前提下,债券存续期内,项目运营产生的现金流入为 30,250.42 万元,该项目资金覆盖率达 1.21 倍,能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资平衡。

本项目预期收入主要来源于车位租赁现金流入、广告位租赁现金流入、土地出让现金流入。通过对相关营运成本的估算,

测算得出本项目可用于资金平衡的息前净现金流入 30,250.42 万元，融资本息合计 24,930.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。本项目收入、成本、收益预测具有合理性。

8. 债券资金需求合理性

本项目总投资额为 71,964.26 万元，其中：项目资本金比例 74.99%，即项目资本金 53,964.26 万元，剩余 18,000.00 万元通过发行政府专项债券的方式筹集。项目本期拟发行专项债券募集资金 10,600.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 3.85%，后续拟发行专项债券 7,400.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 3.85%，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本期债券募集资金符合相关文件要求，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

本次申请的专项债券资金和政府统筹安排资金不会引起不良效应及风险，不会导致其他领域、市场主体投入的减少、产出和效益的损失。本项目具有较强的偿债能力，筹资风险可控。本项目的偿债计划和偿债保障措施符合相关规定。

本债券的风险因素主要有：（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。

10. 绩效目标合理性

项目建成后可以改变城市基础设施条件，完善城市功能，改善地区落后的环境面貌，提升文明和谐社区的创建水平。老旧小区改造不仅是一项民生工程，同时是事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。实施老旧小区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，减少不稳定因素，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。通过老旧小区改造，可以起到稳定民心的积极作用。绩效目标的设定与项目预计解决的问题匹配且，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。

（四）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

30,250.42 万元，融资本息合计为 24,930.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.21 倍，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。