

**2026 年山东省政府专项债券（四十六
期）淄博市临淄区稷下街道城市更新
（老旧小区改造）
项目收益与融资平衡专项评价报告**

2026 年 07 月



2026 年山东省政府专项债券（四十六期）淄博市临淄区稷下街道城市更新（老旧小区改造） 项目收益与融资平衡专项评价报告

致同专字（2026）第 371C017293 号

我们接受委托，对本项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》及相关部门提供的资料，由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础，编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设

- （一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （三）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目够如期完工并交付使用；
- （四）预测期内预测的各项收入能够顺利执行，收入均在正常范围内变动；
- （五）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- （六）预测期内不会受到重大或有负债不利影响；
- （七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目基本情况

（一）项目情况简介

1、项目名称

稷下街道城市更新（老旧小区改造）项目



2、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

3、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）。

4、项目规模与主要建设内容

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、濲源楼、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。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 4 月至 2027 年 12 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。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。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%	



资金来源	金额（万元）	占比	备注
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			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于车位租赁现金流入、广告位租赁现金流入、土地出让现金流入等。

1、车位租赁现金流入

项目建成后，新增车位 6500 个，租赁价格按 150 元/个/月测算。第一年、第二年出租率按 70%，第三年及以后出租率按 80%测算。

2、广告位租赁现金流入

项目建成后，新增广告位面积 2130 平方米，广告费按 0.1 元/天/平方米测算。第一年出租率按 60%，第二年出租率按 70%，第三年及以后出租率按 80%测算。

3、土地出让现金流入

稷下街道城市更新（老旧小区改造）项目指定还款来源为临淄农村商业银行北地块二出让收益，地块四至范围为：东至临淄区稷下路，西至临淄区闻韶路，北至临淄区学府路，南至临淄区齐兴路；地块面积 128 亩，本次测算仅使用其中 62 亩土地出让收益用于偿还债券本息，土地性质为住宅用地。

土地收益及现金流入预测：

（1）土地出让价格预测



依据土地交易信息，选取地块 5 宗，参考此 5 宗土地出让价格进行预测。
具体如下表：

宗地编号	位置	用途	面积 (亩)	成交日期	成交价 (万元)
370305004203GB00222 W000000000[临淄区 2025 (增量) —012 号]	临淄区中兴路以东、控 规道路以南、齐园路以 西、齐兴路以北。	城镇住宅 用地	50.45	2026-1-5	16,982.00
370305001003GB00030 W000000000[临淄区 2023 (存量) -002 号]	临淄区稷下路以东、临 淄大道以南、遄台路以 西、晏婴路以北。	城镇住宅 用地	60.48	2025-12-22	30,403.00
370305004228GB00093 W000000000[临淄区 2023 (增量) —010 号]	临淄区淄河西路以东、 晏婴路以南、庄岳路以 西、淄江中学以北。	城镇住宅 用地	41.04	2024-5-20	17,173.00
370305100243GB00129 W000000000[临淄区 2024 (存量) -001 号]	临淄区天齐路以东、北 四路以西、齐兴路以北	城镇住宅 用地	3.17	2024-12-20	1,241.00
370305004203GB00212 W000000000[临淄区 2023 (增量) -009 号]	临淄区齐园路以西、控 规道路以南	城镇住宅 用地	41.10	2024-12-20	13,829.00

(2) 土地出让现金流入预测

按融资开始日起 2030 年前全部完成国有土地挂牌交易

单位：万元

序号	项目	地块一	合计
一	出让土地回款	25,157.64	25,157.64
二	用于资金平衡土地相关收益	23,899.76	23,899.76
1	土地出让现金流入	25,157.64	25,157.64
2	国有土地收益基金(1*5%)	1,257.88	1,257.88
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	23,899.76	23,899.76

根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益为 23,899.76 万元。

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括工资福利费、修理费、其他费用等。

1、工资福利费

项目建成后，新增人员 2 人，工资按 5 万元/人/年，福利费按工资总额的 14% 测算。每 5 年上涨 10%。

2、修理费

项目建成后，修理费按固定资产折旧的 5% 测算。



3、其他费用

项目建成后，其他费用包括水电费、社区绿化维护聘请人员费用。每年按照 2 万元测算。每 5 年上涨 5%。

（三）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

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
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

(四) 项目资金平衡测算表

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

(五) 本息覆盖倍数

现金流覆盖情况表 (单位: 万元)

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	10,600.00	4,081.00	14,681.00	
已发行债券				
后续拟发行债券	7,400.00	2,849.00	10,249.00	30,250.42
银行贷款				
融资合计	18,000.00	6,930.00	24,930.00	
覆盖倍数				1.21

稷下街道城市更新(老旧小区改造)项目可用于资金平衡的息前净现金流为 30,250.42 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。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,并根据上述对项目的分析评价,本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析,我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·北京

二〇二六年七月十九日



此件仅供业务报告使用，复印无效

营业执照

统一社会信用代码

91110105592343655N

(副本)(20-1)



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。



名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李惠琦

经营范围

审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额 5235 万元

成立日期 2011 年 12 月 22 日

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层



登记机关

2025 年 12 月 08 日

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0014469

此件仅用于业务报告使用, 复印无效



会计师事务所
执业证书



名称: 汇聚恒丰会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010156

批准执业文号: 京财会许可[2011]0130号

批准执业日期: 2011年12月13日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制