

淄博市张店区完整社区建设项目（片区二）

项目实施方案

项目单位：淄博市张店区昌熙城市更新有限公司

主管单位：淄博市张店区住房和城乡建设局

财政部门：淄博市张店区财政局

2026 年 8 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

张店区完整社区建设项目（片区二）

（二）立项单位

项目实施单位：淄博市张店区昌熙城市更新有限公司

统一社会信用代码：91370303MABQ1JMF05

法定代表人：崔凯

注册资本：20000 万(元)

注册地址：山东省淄博市张店区马尚街道办事处汇文路 9 号沿街公建房 5 层 503 室

成立日期：2022-05-31

经营范围：一般项目：土地整治服务；城乡市容管理；房屋拆迁服务；土地使用权租赁；城市绿化管理；城市公园管理；园林绿化工程施工；工程管理服务；园区管理服务；停车场服务；物业管理；市政设施管理；机械设备租赁；房地产咨询；房地产评估；非居住房地产租赁；以自有资金从事投资活动。

（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；建设工程施工；公路管理与养护。（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

2026 年 01 月 09 日，项目单位通过山东省投资项目在线审批监管平台完成备案，项目代码 2601-370303-89-01-245073。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于张店区科苑、公园、体育场、湖田 4 个街道办事处辖区。改造面积 51.72 万平方米，6364 户。改造内容包括：便民市场、特色餐饮等生活配套服务设施、老旧小区改造(拆违拆临、公共部位建筑物修缮公共部位、水电暖改造、排水管网更新、强弱电管线规整下地、道路升级、公共照明、划设停车位、安装非机动车停车棚及充电桩、完善消防、安防、环境卫生设施、便民服务设施、智能化门禁设施、宣传栏、屋面防水)等。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2026 年 6 月至 2028 年 6 月。项目前期各项审批手续已办理完成，并于 2026 年 6 月 30 日正式开工。现阶段同步推进多项施工前期工作，重点开展两方面筹备：一是组织与技术准备，组建施工管理团队，编制施工组织设计大纲，完成现场地形测绘、地质勘察工作；二是现场实施准备，开展场地清理、开挖探沟、测量放线等作业。各项工作严格遵循合规建设要求，持续夯实现场施工基础，现阶段已有部分机械设备进场，正有序开展前期现场作业。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1.《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）；
- 2.《国家发展改革委 住房城乡建设部关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》（发改投资〔2021〕1275号）；
- 3.《产业结构调整指导目录》（2024年本）；
- 4.《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》；
- 5.《山东省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》
- 6.《山东省人民政府办公厅关于印发山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案的通知》（鲁政办字〔2020〕28号）；
- 7.《关于推动城市片区综合更新改造的若干措施》
- 8.《山东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》；
- 9.《山东省城镇老旧小区智能化改造建设指南》；
- 10.《淄博市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》；
- 11.《淄博市棚户区老旧小区和旧村改造工作实施方案》；
- 12.《淄博市深入推进城镇老旧小区改造实施方案》（淄政办字〔2020〕49号）；
- 13.《淄博市城市更新实施办法》淄政办字〔2021〕85号；
- 14.《淄博市人民政府办公室关于印发淄博市城市更新实

施办法的通知》（淄政办字〔2021〕85号）；

15.《山东省城镇老旧小区适老化改造指南》；

16.《山东省城镇老旧小区改造工程质量通病防治技术指南》；

17.省、市、区建设工程收费依据和收费标准；

18.建设单位提供的经济技术资料；

19.其他有关国家政策及信息资料；

20.项目所在地政府及有关部门文件。

（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

项目估算总投资 35,000.00 万元。其中，项目单位自有资金 17,500.00 万元，本期拟发行专项债券 12,800.00 万元，后续拟发行专项债券 4,700.00 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 项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	35,000.00	100.00%	
一、资本金	17,500.00	50.00%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（一）自有资金	17,500.00	50.00%	
（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）	17,500.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	12,800.00		
（三）后续拟发行专项债券	4,700.00		
（四）银行融资			

3.项目总投资、资本金到位情况

项目估算总投资 35,000.00 万元，其中项目单位自有资金 17,500.00 万元，本项目资本金已落实到位，来源明确，能够保障项目需求。

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况预测

（一）项目资金测算平衡

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—	-							
经营活动收入	A	79,164.12	-	-	1,565.86	2,068.68	2,381.85	2,661.95	2,818.54
经营活动支出	B	17,624.11	-	-	443.59	503.15	542.18	580.24	599.75
支付的各项税费	C	6,426.75	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	55,113.26	-	-	1,122.27	1,565.53	1,839.67	2,081.71	2,218.79
二、投资活动产生的现金	—	-							
建设成本支出	E	33,818.75	20,597.12	8,615.38	4,606.25	-	-	-	-
流动资金支出	F	1,181.25	-	787.50	393.75	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-35,000.00	-20,597.12	-9,402.88	-5,000.00	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-							
资本金 (自有资金)	H	17,500.00	3,097.12	9,402.88	5,000.00	-	-	-	-
专项债券	I	17,500.00	17,500.00	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-							
偿还债券本金	K	17,500.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-							
支付债券利息	M	22,443.75	-	-	393.75	787.50	787.50	787.50	787.50
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	-4,943.75	20,597.12	9,402.88	4,606.25	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50
四、期初现金	P		-	-	-	728.52	1,506.55	2,558.72	3,852.93
期内现金变动	Q=D+G+O		-	-	728.52	778.03	1,052.17	1,294.21	1,431.29
五、期末现金	R=P+Q		-	-	728.52	1,506.55	2,558.72	3,852.93	5,284.22

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	2,942.05	2,942.05	2,942.05	2,942.05	2,942.05	2,942.05	2,942.05	2,942.05
经营活动支出	B	628.91	628.91	628.91	628.91	628.91	640.07	640.07	640.07
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	315.91	360.82	360.82
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,313.14	2,313.14	2,313.14	2,313.14	2,313.14	1,986.07	1,941.16	1,941.16
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								
支付债券利息	M	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50
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	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50
四、期初现金	P	5,284.22	6,809.86	8,335.51	9,861.15	11,386.79	12,912.44	14,111.01	15,264.68
期内现金变动	Q=D+G+O	1,525.64	1,525.64	1,525.64	1,525.64	1,525.64	1,198.57	1,153.66	1,153.66
五、期末现金	R=P+Q	6,809.86	8,335.51	9,861.15	11,386.79	12,912.44	14,111.01	15,264.68	16,418.34

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	2,942.05	2,942.05	2,942.05	2,942.05	2,942.05	2,942.05	2,942.05	2,942.05
经营活动支出	B	640.07	640.07	651.78	651.78	651.78	651.78	651.78	664.08
支付的各项税费	C	360.82	360.82	359.46	359.46	359.46	359.46	359.46	358.97
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,941.16	1,941.16	1,930.81	1,930.81	1,930.81	1,930.81	1,930.81	1,919.00
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								
支付债券利息	M	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50
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	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50
四、期初现金	P	16,418.34	17,572.00	18,725.67	19,868.98	21,012.30	22,155.61	23,298.92	24,442.24
期内现金变动	Q=D+G+O	1,153.66	1,153.66	1,143.31	1,143.31	1,143.31	1,143.31	1,143.31	1,131.50
五、期末现金	R=P+Q	17,572.00	18,725.67	19,868.98	21,012.30	22,155.61	23,298.92	24,442.24	25,573.74

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	2,942.05	2,942.05	2,942.05	2,942.05	2,942.05	2,942.05	2,942.05	-
经营活动支出	B	664.08	664.08	664.08	664.08	677.00	677.00	677.00	-
支付的各项税费	C	358.97	358.97	358.97	358.97	358.47	358.47	358.47	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,919.00	1,919.00	1,919.00	1,919.00	1,906.58	1,906.58	1,906.58	-
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	-	-	-	-	-	-	-	17,500.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50
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	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-18,287.50
四、期初现金	P	25,573.74	26,705.25	27,836.75	28,968.25	30,099.76	31,218.84	32,337.93	33,457.01
期内现金变动	Q=D+G+O	1,131.50	1,131.50	1,131.50	1,131.50	1,119.08	1,119.08	1,119.08	-18,287.50
五、期末现金	R=P+Q	26,705.25	27,836.75	28,968.25	30,099.76	31,218.84	32,337.93	33,457.01	15,169.51

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 12,800.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 4,700.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%。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 12,800.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，具体如下：

表 3 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	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
2026 年	-	12,800.00		12,800.00	4.50%		-
2027 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2028 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2029 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2030 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2031 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2032 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2033 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2034 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2035 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2036 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2037 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2038 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2039 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2040 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2041 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2042 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00

债券存续期	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2043 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2044 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2045 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2046 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2047 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2048 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2049 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2050 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2051 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2052 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2053 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2054 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2055 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
2056 年	12,800.00		12,800.00	-	4.50%	576.00	13,376.00
合计		12,800.00	12,800.00			17,280.00	30,080.00

(2) 本项目后续拟发行专项债券 4,700.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，专项债券还本付息情况如下：

表 4 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	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2026 年	-	4,700.00		4,700.00	4.50%		-
2027 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2028 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2029 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2030 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2031 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2032 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2033 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2034 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50

债券存续期	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2035 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2036 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2037 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2038 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2039 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2040 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2041 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2042 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2043 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2044 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2045 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2046 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2047 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2048 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2049 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2050 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2051 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2052 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2053 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2054 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2055 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
2056 年	4,700.00		4,700.00	-	4.50%	211.50	4,911.50
合计		4,700.00	4,700.00			6,345.00	11,045.00

（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 55,113.26 万元，融资本息合计 41,125.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.34。

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

本项目针对老旧小区进行改造，项目设施陈旧、投资较大、工程内容复杂，未来实施过程中，主要风险包括：规划审批风险、资产风险、结构改造风险、运营风险及政策风险等。

（二）与项目收益相关的风险

1.居民需求协调风险：老旧小区居民构成复杂，需求差异大，协调成本高，易导致改造方案与预期不符。可通过构建“共建共治共享”机制，通过“社区党组织+业委会+居民代表+运营团队”的“四方联席会议”，收集居民需求，制定个性化改造方案。培养居民付费意识，提高居民对改造项目的接受度

2.资金平衡风险：经营性项目收益低，难以覆盖改造成本。盘活存量资源，继续深化将小区内的闲置资产转化为经营性资

产。通过“政府引导+市场运作”吸引社会资本参与，实现多元融资。

3.运营可持续性风险：长效管理机制缺失，居民付费意识弱，影响项目收益的持续性。通过专业服务提升运营效率，降低运营成本。引导居民形成“花钱买服务”的意识，实现运营管理的可持续性。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

张店区完整社区建设项目（片区二）主管部门为淄博市张店区住房和城乡建设局，项目单位为淄博市张店区昌熙城市更新有限公司，本项目本期拟发行专项债券 12,800.00 万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

本项目聚力“宜居宜业幸福张店”建设，主要对张店区老旧小区建筑物、基础设施、环境等进行改造提升，全力建设宜居整洁、安全绿色、设施完善、服务便民、和谐共享的“美好居住区”，通过改造居民居住环境让人民群众的获得感成色更足、幸福感更可持续、安全感更有保障。

2026 年项目绩效目标为：项目计划于 2026 年 6 月开工建设，重点开展小区内部基础配套设施排查修缮、公共区域环境

综合整治、破损设施拆除更换、场地清理及首期土建施工等工作。本年度优先推进影响居民居住体验的突出问题整改，完成小区基础管网、公共路面、公共照明等关键部位的首期改造施工，落实项目前期配套建设、场地规整及阶段性主体建设任务，保质保量完成年度既定施工工程量

产出指标方面，按期完成 2026 年度老旧小区改造阶段性建设任务，落实各项土建、配套设施改造施工内容，保障年度建设工程质量达标、建设进度合规，有序推进项目整体落地实施；效益指标方面，通过本年度阶段性改造建设，初步改善老旧小区基础居住条件，逐步优化小区整体人居环境，有效缓解老旧小区现存环境短板、配套不足等突出问题；同步依托项目建设推进社区环境提质、居住条件优化。

（三）评估内容

1.项目实施的必要性

（1）项目的建设提升城市品质，提升人民群众幸福感的需要

本项目改造片区的建筑和设施已自然老化，建筑设施、空间环境也不再适应居民更高的生活需求，本项目的建设，修缮了房屋，补齐了照明、排水等公共设施，大大改善了老旧小区住户的基本居住环境，还可以协调社区内各方面的关系，化解各种不平衡、不和谐因素引发的社会矛盾，从而构建和谐社区，

维护社会稳定，营造和谐的居住环境，让更广泛群众共享城市发展红利，提升人民群众的获得感幸福感安全感。所以本项目的建设势在必行。

（2）项目的建设能增强城市整体形象与竞争力

老旧小区是城市的重要组成部分，其面貌直接影响城市整体形象。改造后可改善街区环境、提升建筑外观品质，与周边现代化区域更好地融合，增强城市的吸引力和竞争力，促进城市可持续发展。

（3）项目建设是促进社会经济发展，拉动经济增长的有效途径

老旧小区改造能带动建筑、建材、物业等关联产业发展，创造就业机会，刺激消费，为经济增长注入动力。同时，通过优化小区环境和设施，提升房屋价值。同时，项目的建设可有效增加以服务业为主的第三产业基础就业岗位，激活老旧社区的经济活力

2.项目实施的公益性

通过项目对社会影响的分析、项目与社会的互适性分析、项目的社会风险及对策分析三个方面的社会评价可知，项目建设符合地区各利益群体的关系，得到各类组织的支持，适合现有的技术条件和地区文化条件，具有很好的社会合适性。

3.项目实施的收益性

本项目通过地上停车位收入、地上停车位服务费及电动汽车充电服务费等收入达到预期收益。项目建设资金包含项目资本金及融资资金,通过对收入以及相关营运成本、税费的估算,测算得出本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 55,113.26 万元,融资本息合计 41,125.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.34。

4.项目建设投资合规性

本项目总投资估算为 35,000.00 万元。测算依据为国家、省、市的相关规定及行业情况,有规定的按规定计算。建设投资测算符合相关规定。

5.项目成熟度

本项目前期各项审批手续已全部办理完成,项目于 2026 年 6 月 30 日正式开工。现阶段现场重点开展开工前置配套作业,有序实施场地杂物清运、地表清理整平、探沟开挖、控制点布设、测量放线及现场复核等施工前期工作。项目持续完善现场施工条件,同步落实技术交底、现场管控等相关准备工作,为后续主体工程施工创造有利条件。

6.项目资金来源和到位可行性

项目总投资 35,000.00 万元,其中项目单位自有资金 17,500.00 万元,本期拟发行专项债券 12,800.00 万元,后续拟发行专项债券 4,700.00 万元。淄博市张店区昌熙城市更新有限

公司资产构成良好,自有资金有保障。本项目资金来源有保障。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

结合项目实际情况,遵循现行的法规、政策、制度以及行业标准,并考虑了利息费用、税金等因素的影响,得出了项目收入、成本和收益。该项目预期产生的现金流入主要来源于地上停车位收入、停车位服务费及电动汽车充电服务费等收入,项目收入、成本及收益预测依据充分,考虑较为全面,预测结果合理。

8.债券资金需求合理性

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求,本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资完成资金筹措,并以项目建成后的运营收益对应的现金流作为还本付息的资金来源。本项目债券资金需求为 17,500.00 万元,占投资的 50.00%,债券资金需求要符合实际情况。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目每半年付息一次,到期一次还本,偿债计划合理。项目偿债风险点主要是收入的可靠性,本项目通过与管理公司签署运营协议约定收入,能够有效降低偿债风险。

利率波动风险:

在政府专项债券存续期内,国际、国内宏观经济环境变化、国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动,市

场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

10.绩效目标合理性

绩效目标的内容完整，绩效目标明确、清晰；绩效目标的设定与部门职能、发展规划相关，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，绩效目标适当；完成既定绩效目标，资金规模适当；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。

（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 55,113.26 万元，融资本息合计为 41,125.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.34。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。