

淄博市淄川区三里社区棚户区改造项目二期 实施方案

项目单位：淄博般阳城市发展有限公司

主管部门：淄博市淄川区财政局

财政部门：淄博市淄川区财政局

2026 年 09 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

三里社区棚户区改造项目二期

(二) 立项单位

项目单位：淄博般阳城市发展有限公司

统一社会信用代码：91370302MA3F17NM70

法定代表人：孙浩

注册地址：山东省淄博市淄川区钟楼街道北苏社区双山路5甲11号2楼206室

成立日期：2017年12月12日

企业类型：有限责任公司(国有独资)

经营范围：一般项目：城市公园管理；规划设计管理；土地使用权租赁；住房租赁；园区管理服务；土地整治服务；园林绿化工程施工；物业管理；建筑材料销售。（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；各类工程建设活动。（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

2025年6月13日，项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码2506-370302-89-01-822296。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目位于三里社区，安置区规划用地面积 25379m²(约合 38.07 亩)，总建筑面积 77623 平方米，同步建设配套公建、管网、道路、停车等公共设施配套服务。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 11 月至 2029 年 12 月，项目目前已完成 8#楼、9#楼墙柱模板工程，10#楼梁板钢筋绑扎及管线，以及车库主体工程，建设进度达 20%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》;
- 2、《中华人民共和国建筑法》;
- 3、《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》;
- 4、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》(国发〔2015〕37 号);
- 5、山东省《关于解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》;
- 6、《山东省城市房屋拆迁管理条例》(山东省人民代表大会常务委员会公告第 88 号);
- 7、《产业结构调整指导目录(2024 年本)》;
- 8、《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);

9、《投资项目可行性研究指南》;

10、项目承建单位提供的有关基础资料、数据。

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1)项目投入一定资本金,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 38290.49 万元,其中,项目单位自有资金 24,290.49 万元,本期拟发行专项债券 14,000.00 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	38,290.49	100.00%	
一、资本金	24,290.49	63.44%	
(一)自有资金	24,290.49		
(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)	14,000.00	36.56%	
(一)已发行专项债券			
(二)本期拟发行专项债券	14,000.00		
(三)后续拟发行专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（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 38290.49 万元，其中，资本金 24290.49 万元，资本金已到位约 5738 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	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	61,635.72						61,635.72			
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	61,635.72	-	-	-	-	-	61,635.72	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-									
建设成本支出	E	37,156.49	500.00	18,100.00	15,472.00	1,522.00	1,562.49				
流动资金支出	F	1,134.00	-	-	378.00	378.00	378.00				
投资活动现金净流量	G=E-F	-38,290.49	-500.00	-18,100.00	-15,850.00	-1,900.00	-1,940.49	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-									
资本金 (自有资金)	H	24,290.49	500.00	4,100.00	15,850.00	1,900.00	1,940.49				
专项债券	I	14,000.00	-	14,000.00							
银行借款	J	-									
偿还债券本金	K	14,000.00				-	-	-	-	-	14,000.00
偿还银行借款本金	L	-									
支付债券利息	M	1,512.00						378.00	378.00	378.00	378.00
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	22,778.49	500.00	18,100.00	15,850.00	1,900.00	1,940.49	-378.00	-378.00	-378.00	-14,378.00
四、期初现金	P		-	-	-	-	-	-	61,257.72	60,879.72	60,501.72
期内现金变动	Q=D+G+O		-	-	-	-	-	61,257.72	-378.00	-378.00	-14,378.00
五、期末现金	R=P+Q		-	-	-	-	-	61,257.72	60,879.72	60,501.72	46,123.72

(二) 应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 14,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 2.70%。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	-	14,000.00		14,000.00	2.70%	-	-
2027 年	14,000.00			14,000.00	2.70%	378.00	378.00
2028 年	14,000.00			14,000.00	2.70%	378.00	378.00
2029 年	14,000.00			14,000.00	2.70%	378.00	378.00
2030 年	14,000.00			14,000.00	2.70%	378.00	378.00
2031 年	14,000.00			14,000.00	2.70%	378.00	378.00
2032 年	14,000.00			14,000.00	2.70%	378.00	378.00
2033 年	14,000.00		14,000.00	-	2.70%	378.00	14,378.00
合计		14,000.00	14,000.00			2,646.00	16,646.00

(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 61,635.72 万元，融资本息合计 16,646.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 3.70。

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、资金到位风险

项目建设资金的投入较大，建设成功的关键在于资金按时、足额到位。应积极筹措项目建设资金，以保证项目顺利实施。

2、项目实施进度风险

项目建设单位应积极协调各管理部门，积极推进项目前期准备工作和施工建设工作，加强协调，搞好服务，为项目的顺利实施创造良好的外部环境，保证项目开发的顺利实施。

（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

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、销售管理等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接

关系到项目投入运营后的正常安全运营及运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

三里社区棚户区改造项目二期项目主管部门为淄博市淄川区财政局，实施单位为淄博般阳城市发展有限公司。本次拟申请专项债券 14000 万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

三里社区棚户区改造项目二期总体绩效目标为完成本项目中的安置区总建筑面积 77623 m²，同步建设配套公建、管网、道路、停车等公共设施配套服务。优化土地资源配置和集约利用土地，加快推进城镇化进程。项目在成本、实施进度、建设质量、运营收益等方面能够达到较理想的预期值，满足债务资金偿付要求。项目主要为土地出让现金流入，收入稳定，偿债风险较低。

2026 年项目绩效目标为完成部分子项工程，施工建筑面积约 3.5 万平，总体施工进度达到 40%，建设质量、效益等方面达到标准要求。

（三）事前绩效评估内容

1、项目实施的必要性

本项目主要建设符合《产业结构调整指导目录（2024 年本）》鼓励类“二十二、城镇基础设施：3. 城市品质提升和住

房保障：城镇园林绿化及生态小区建设，城市生态系统关键技术应用，城市照明系统智能化改造，保障性住房（含保障性租赁住房）建设、运营和管理，城乡社区基础服务设施及综合服务网点建设”，为鼓励类项目，符合国家产业政策。

2、项目实施的公益性

棚户区安全隐患突出，影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，增强城市承载能力，提升城市品位；有利于优化土地资源配置和集约利用土地，加快推进城镇化进程；可以改变城市基础设施条件，完善城市功能，改善地区原先落后的环境面貌，提升文明和谐社区的创建水平。

3、项目实施的收益性

本项目预期现金流入主要来源于土地出让现金流入等。预期实现总现金流入 61,635.72 万元。本项目可用于还本付息金额的净现金流入 61,635.72 万元，能够覆盖债券本息金额 16,646.00 万元，债务本息偿付保障倍数 3.70 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。项目建设符合淄博市建设规划要求，功能分区合理，能够满足周边环境对产业资源的需求，项目建设方案可行。该项目建设对促进当地经济发展、社会建设意义重大。该项目建成后，有利于更好地服务于当地经济社

会，从而更好地促进该地域的经济发展。

4、项目建设投资合规性

三里社区棚户区改造项目二期已通过山东省建设项目备案，项目代码 2506-370302-89-01-822296，项目与本部门职能、规划一致，建设投资具有合规性。

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。各项与项目有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

本项目符合淄博市人民政府印发《淄博市国民经济和社会发展的第十五个五年规划纲要》。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、项目现金流入、成本、收益预测合理性

本项目预期现金流入主要来源于棚户区改造未来腾空的土地出让现金流入。经查询淄博市国土资源出让交易系统，选取建设项目附近（或近似）近期出让地块 5 宗。选取土地出让单价平均值为本项目出让土地单价即 286.09 万元/亩。本项目预计在 2030 年可供出让土地面积为 226.78 亩。则土地出让现金流入总额 61,635.72 万元。

本项目政府专项债券以项目预期实现的经营收益为还本付息基础,根据本项目达到设计规模后的现金流入成本进行预测。本项目估算数据合理,资金稳定性较可靠。

8、债券资金需求合理性

本项目估算总投资 38290.49 万元,其中,项目单位自有资金 24290.49 万元,剩余 14000.00 万元拟发行地方政府专项债券解决,本期拟发行专项债券 14000.00 万元。本期债券符合国家和省关于申报 2026 年新增专项债券项目的基本要求,募集资金纳入山东省政府性基金预算管理,用于三里社区棚户区改造项目二期项目,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满足项目收益与融资自求平衡的要求。

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

(1)目标明确性

项目绩效目标设定明确,与部门长期规划目标、年度工作目标一致,项目受益群体定位准确,绩效目标和指标设置与项目高度相关。

(2)目标合理性

绩效目标一方面有利于缓解淄川区拆迁矛盾,改善地区原先落后的环境面貌,提升文明和谐社区的创建水平,有助于促进经济发展、构建和谐社会;另一方面有利于提升城市形象,可以改变城市基础设施条件,完善城市功能,加快城镇建设一体化,促进经济发展现代化,实现淄川区建设的快速发展。同时,项目通过细化、量化绩效指标,有效实现绩效目标与现实需求相匹配,绩效目标与预计解决问题相匹配。

(三) 评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 61,635.72 万元,融资本息合计 16,646.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 3.70,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。