

淄博市周村区大街街道和平片区棚户区改造项目 实施方案

项目单位：山东省淄博市周村区大街街道和平社区居民委员会

主管部门：淄博市周村区住房和城乡建设局

财政部门：淄博市周村区财政局

2026 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

大街街道和平片区棚户区改造项目

（二）立项单位

单位名称：山东省淄博市周村区大街街道和平社区委员会

统一社会信用代码：55370306B476381082

法定代表人：张敬军

注册时间：1900-01-01

地址：山东省淄博市周村区和平路 99 号

（三）项目规划审批

项目于 2021 年 4 月 13 日取得山东省建设项目备案证明。项目代码：2104-370306-89-01-573196。

（四）项目规模与主要建设内容

项目规划规模：项目占地面积约 46427 m²（最终以摘牌土地为准），位于和平路王家庄片区，总建筑面积约 178571.36 m²，其中：地上总建筑面积约 133845.79 m²，包含住宅建筑面积约 128005.72 m²，地下总建筑面积约 44725.57 m²，建筑密度小于 30%，绿地率 30%，容积率 2.7（最终以规划局批复为准）。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2022 年 10 月至 2027 年 1 月。项目目前 6 栋安置楼已封顶，4 栋安置楼已开工，施工进度 40%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1. 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》；
2. 《山东省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》；
3. 《淄博市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》；
4. 《山东省建设工程概算定额》、《山东省安装工程概算定额》及相应的费用定额；
5. 《大街街道和平片区棚户区改造项目可行性研究报告》。

（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 54,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 30,000.00 万元，本期拟发行专项债券 24,000.00 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	54,000.00	100.00%	
一、资本金	30,000.00	55.56%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（一）自有资金	30,000.00		
（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）	24,000.00	44.44%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	24,000.00		
（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 54000 万元，项目资本金 30000 万元，资本金已到位 8000 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 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	35,643.95		35,643.95						
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	35,643.95	-	35,643.95				-	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-								
建设成本支出	E	54,000.00	54,000.00							
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-54,000.00	-54,000.00	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-								
资本金（自有资金）	H	30,000.00	30,000.00							
专项债券	I	24,000.00	24,000.00							
银行借款	J	-								
偿还债券本金	K	24,000.00			-	-	-	-		24,000.00
偿还银行借款本金	L	-								
支付债券利息	M	4,536.00		648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00
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	25,464.00	54,000.00	-648.00	-648.00	-648.00	-648.00	-648.00	-648.00	-26,648.00
四、期初现金	P		-	-	34,995.95	34,347.95	33,699.95	33,051.95	32,403.95	31,755.95
期内现金变动	Q=D+G+O		-	34,995.95	-648.00	-648.00	-648.00	-648.00	-648.00	-24,648.00
五、期末现金	R=P+Q		-	34,995.95	34,347.95	33,699.95	33,051.95	32,403.95	31,755.95	7,107.95

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 24,000.00 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。

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		24,000.00		24,000.00	2.70%		
2027 年	24,000.00			24,000.00	2.70%	648.00	648.00
2028 年	24,000.00			24,000.00	2.70%	648.00	648.00
2029 年	24,000.00			24,000.00	2.70%	648.00	648.00
2030 年	24,000.00			24,000.00	2.70%	648.00	648.00
2031 年	24,000.00			24,000.00	2.70%	648.00	648.00
2032 年	24,000.00			24,000.00	2.70%	648.00	648.00
2033 年	24,000.00		24,000.00		2.70%	648.00	24,648.00
合计		24,000.00	24,000.00			4,536.00	28,536.00

（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 35643.95 万元，融资本息合计 28536.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.25。

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. 项目管理风险：在项目建设期间，如果发生质量管理、资金管理以及检查验收等方面的管理风险，可能会导致项目不能如期完成。

（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

大街街道和平片区棚户区改造项目主管部门为淄博市周村区住房和城乡建设局，项目单位为山东省淄博市周村区大街街道和平社区委员会，本次拟申请专项债券 2.4 亿元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

大街街道和平片区棚户区改造项目总体绩效目标为完成片区拆迁安置建设任务，建设完成地上总建筑面积约 133845.79 m²、地下总建筑面积约 44725.57 m²。2026 年项目绩效目标为建设完成 4 栋安置楼的建设，完善安置小区住宅、地下车库、配套附属设施建设；完善小区基础配套、公共服务设施，提升片区基础设施水平；项目实施可间接带动就业人数 200 人，有效化解原有棚户区住房安全、环境脏乱等突出问题，为街道提供优良的居住环境，切实提高回迁居民居住幸福感、获得感，助力城市更新与片区整体提质升级。

（三）评估内容

1. 项目实施的必要性

项目符合《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》。《规划》提出：“推动城市发展方式转变，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。实施激发产业创新活力专项行动，提升城市产业创新策源力。高质量推进城市更新，开展城市体检，加快建设完整社区，健全城市更新实施机制，建立与建筑功能转换和混合利用需求相适应的规划调整机制，构建可持续的城市建设运营投融资体系。高效利用城市地下空间。推动城市发展绿色低碳转型，优化城市公共交通服务，健全城市公园、绿道网络和慢行交通系统，不断完善 15 分钟健身圈。加快城市基础设施生命线安全工程建设，推进老旧管网和危旧房改造，提升城市排水防涝能力。”

项目符合《山东省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》。

《规划》提出：“建设高品质现代城市。坚持城市内涵式发展，创新治理模式，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。实施激发产业创新活力专项行动，提升城市产业创新策源力，建设创新型产业社区、商务社区。高质量开展城市更新行动，稳步推进老旧小区、城中村和危旧房改造，开发高品质住宅，建设完整社区，建立可持续的城市建设运营投融资体系。高效利用城市地下空间。加快城市生态空间保护修复，健全城市公园、绿道网络和慢行交通系统。完善城市体检制度，加强地下综合管廊、老旧管线、排水防涝设施改造升级，守护好交通物流、供电供水、信息通信、燃气管道等城市生命线。”

项目符合《淄博市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》。《规划》提出：“完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，以政府保障为主满足城镇工薪收入群体刚性住房需求，以市场供给为主满足城乡居民多样化改善性住房需求。实施‘好房子’建设工程，进一步完善‘好房子’建设标准体系，全链条提升住房设计、建造、维护、服务水平，释放居民改善性住房需求，打造淄博‘好房子’品牌。”

周村区大街街道和平片区现有房屋建设年代久远，建筑结构老化破损、抗震及消防安全隐患突出，片区道路狭窄、给排水供暖管线锈蚀失修，缺少停车、养老、便民服务等配套设施，居住拥挤杂乱、环境脏乱差，群众改造诉求强烈，实施本棚户区改造项目既是落实国家城市更新、保障性安居工程相关政策、消除片区住房与公共安全隐患的重大民生举措，能够改善片区中低收入群众居住条件、提升人居环境品质，也

可盘活存量土地、优化城区空间布局，同步完善道路管网、教育医疗、社区服务等配套功能，补齐老城区基础设施短板，提升大街街道整体城市形象与综合承载能力，维护社会和谐稳定，推动周村区城市高质量更新发展。

因此，项目建设是十分必要的。

2. 项目实施的公益性

项目建成后将为改造片区居民提供舒适安全的居住环境，为所在的老城区的更新发展提供重要的土地要素支撑，优化老城区发展环境，推进城市焕颜蝶变，对于优化城市功能形象，提升城市品质魅力，加快推进务实开放、品质活力、生态和谐的现代化组群式大城市建设具有十分重要的意义。

3. 项目实施的收益性

项目收益来源主要为腾空土地出让收益。

实施项目建设，不仅会明显改善地区环境，亦会提高地区的招商环境；也可以吸引更多的房屋开发单位投资，做到双赢的结果。

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. 项目投资建设合规性

（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，项目已完成前期立项等手续，项目主体及配套正在进行中，成熟度相对较高。

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

项目债券资金需求当年度未超过总投资的 50%，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 35,643.95 万元，融资本息合计 28,536.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.25，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。