

淄博市周村区陈桥村城边村改造项目（一期）
实施方案

项目单位：淄博周村城市建设发展有限公司
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

陈桥村城边村改造项目（一期）

（二）立项单位

项目单位：淄博周村城市建设发展有限公司

统一社会信用代码：913703066894591605

法定代表人：蔡建明

注册地址：周村区正阳路 2959 号

成立日期：2009 年 04 月 30 日

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：许可项目：城市生活垃圾经营性服务；餐厨垃圾处理；建设工程施工；建设工程监理；水利工程建设监理；房地产开发经营；污水处理及其再生利用；第二类增值电信业务。（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）一般项目：以自有资金从事投资活动；农村生活垃圾经营性服务；停车场服务；水资源管理；水土流失防治服务；水利相关咨询服务；水利情报收集服务；灌溉服务；农、林、牧、副、渔业专业机械的销售；大气污染治理；防洪除涝设施管理；城乡市容管理；信息系统集成服务；人工智能行业应用系统集成服务；园区管理服务；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；住房

租赁；非居住房地产租赁；市场营销策划；市政设施管理；工程管理服务；园林绿化工程施工；土地整治服务；建筑材料销售；金属材料销售；木材销售；水污染治理；五金产品批发；固体废物治理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；网络技术服务；信息技术咨询服务。（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）。

（三）项目规划审批

2018 年 04 月 19 日，淄博市周村区发展和改革局出具了《关于淄博周村城市建设发展有限公司陈桥村城边村改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（周发改审发〔2018〕17 号）。

2019 年 01 月 14 日，淄博市周村区发展和改革局出具了《关于调整淄博周村城市建设发展有限公司陈桥村城边村改造项目（一期）有关内容批复的函》（周发改项函字〔2019〕1 号）。

2022 年 04 月 22 日，淄博市周村区发展和改革局出具了《关于调整陈桥村城边村改造项目（一期）有关内容批复的函》（周发改项函字〔2022〕9 号）。

2026 年 07 月 10 日，淄博市周村区发展和改革局出具了《关于调整陈桥村城边村改造项目（一期）有关内容批复的函》（周发改项函字〔2026〕4 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

规划用地面积 3.03 万平米(合 45.4 亩);总建筑面积 8.73 万平米,拟新建住宅建筑面积 5.1457 万平米、公共建筑 2500 平米、地下车库及储藏室建筑面积为 3.3343 万平米;规划安置户数 387 套。项目基础设施主要包括项目室外自来水管道工程、雨污水管道工程、消防管道工程、供暖供回水工程、燃气管道工程、小区内道路工程、小区电缆工程、弱电工程等。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2019 年 5 月至 2027 年 12 月,项目已完成主体工程,施工进度 60%。

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. 《陈桥村城边村改造项目（一期）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 36159 万元，其中，项目单位自有资金 7959 万元，已发行专项债券 16000 万元，本期拟发行专项债券 12200 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	36,159.00	100.00%	
一、资本金	7,959.00	22.01%	
（一）自有资金	7,959.00		
（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）	28,200.00	77.99%	
（一）已发行专项债券	16,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	12,200.00		
（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 36159 万元，总投资到位 21800 万元，项目资本金 7959 万元，资本金已到位 7000 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 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	48,244.64				48,244.64					
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	48,244.64	-	-	-	48,244.64	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-									
建设成本支出	E	32,751.84	17,000.00	8,000.00	7,751.84						
流动资金支出	F	3,407.16	2,051.84	512.96	842.36						
投资活动现金净流量	G=E-F	-36,159.00	-19,051.84	-8,512.96	-8,594.20	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-									
资本金 (自有资金)	H	7,959.00	4,000.00	2,000.00	1,959.00						
专项债券	I	28,200.00	16,000.00	12,200.00							
银行借款	J	-									
偿还债券本金	K	28,200.00				16,000.00	-	-	-		12,200.00
偿还银行借款本金	L	-									
支付债券利息	M	2,489.36				842.36	329.40	329.40	329.40	329.40	329.40
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	5,469.64	20,000.00	14,200.00	1,959.00	-16,842.36	-329.40	-329.40	-329.40	-329.40	-12,529.40
四、期初现金	P		-	948.16	6,635.20	-	31,402.28	31,072.88	30,743.48	30,414.08	30,084.68
期内现金变动	Q=D+G+O		948.16	5,687.04	-6,635.20	31,402.28	-329.40	-329.40	-329.40	-329.40	-12,529.40
五、期末现金	R=P+Q		948.16	6,635.20	-	31,402.28	31,072.88	30,743.48	30,414.08	30,084.68	17,555.28

（二）应付本息情况

本项目 2021 年 8 月已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.06%；2021 年 10 月 18 日已发行专项债券 5,400.00 万元，期限 7 年，利率 3.19%；2021 年 10 月 26 日已发行专项债券 8,600.00 万元，期限 7 年，利率 3.25%；本期拟发行专项债券 12,200.00 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。

（1）本项目 2021 年 8 月已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.06%，具体如下：

表 3-1 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
2021 年		2,000.00		2,000.00	3.06%		-
2022 年	2,000.00			2,000.00	3.06%	61.20	61.20
2023 年	2,000.00			2,000.00	3.06%	61.20	61.20
2024 年	2,000.00			2,000.00	3.06%	61.20	61.20
2025 年	2,000.00			2,000.00	3.06%	61.20	61.20
2026 年	2,000.00			2,000.00	3.06%	61.20	61.20
2027 年	2,000.00			2,000.00	3.06%	61.20	61.20
2028 年	2,000.00		2,000.00	-	3.06%	61.20	2,061.20
合计		2,000.00	2,000.00			428.40	2,428.40

（2）本项目 2021 年 10 月 18 日已发行专项债券 5,400.00 万元，期限 7 年，利率 3.19%，具体如下：

表 3-2 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
2021 年		5,400.00		5,400.00	3.19%	-	-
2022 年	5,400.00			5,400.00	3.19%	172.26	172.26
2023 年	5,400.00			5,400.00	3.19%	172.26	172.26
2024 年	5,400.00			5,400.00	3.19%	172.26	172.26
2025 年	5,400.00			5,400.00	3.19%	172.26	172.26
2026 年	5,400.00			5,400.00	3.19%	172.26	172.26
2027 年	5,400.00			5,400.00	3.19%	172.26	172.26
2028 年	5,400.00		5,400.00	-	3.19%	172.26	5,572.26
合计		5,400.00	5,400.00			1,205.82	6,605.82

（3）本项目 2021 年 10 月 26 日已发行专项债券 8,600.00

万元，期限 7 年，利率 3.25%，具体如下：

表 3-3 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
2021 年		8,600.00		8,600.00		-	-
2022 年	8,600.00			8,600.00	3.25%	279.50	279.50
2023 年	8,600.00			8,600.00	3.25%	279.50	279.50
2024 年	8,600.00			8,600.00	3.25%	279.50	279.50
2025 年	8,600.00			8,600.00	3.25%	279.50	279.50
2026 年	8,600.00			8,600.00	3.25%	279.50	279.50
2027 年	8,600.00			8,600.00	3.25%	279.50	279.50
2028 年	8,600.00		8,600.00	-	3.25%	279.50	8,879.50
合计		8,600.00	8,600.00			1,956.50	10,556.50

（4）本项目本期拟发行专项债券 12,200.00 万元，假设债

券期限为 7 年，利率为 2.70%；具体如下：

表 3-4 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	-	12,200.00		12,200.00	2.70%	-	-
2027 年	12,200.00			12,200.00	2.70%	329.40	329.40
2028 年	12,200.00			12,200.00	2.70%	329.40	329.40
2029 年	12,200.00			12,200.00	2.70%	329.40	329.40
2030 年	12,200.00			12,200.00	2.70%	329.40	329.40
2031 年	12,200.00			12,200.00	2.70%	329.40	329.40
2032 年	12,200.00			12,200.00	2.70%	329.40	329.40
2033 年	12,200.00		12,200.00	-	2.70%	329.40	12,529.40
合计		12,200.00	12,200.00			2,305.80	14,505.80

（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 48,244.64 万元，融资本息合计 34,096.52 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.41。

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

陈桥村城边村改造项目（一期）主管部门为淄博市周村区住房和城乡建设局，项目单位为淄博周村城市建设发展有限公司，本次拟申请专项债券 1.22 亿元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

陈桥村城边村改造项目（一期）总体绩效目标为规划用地面积 3.03 万平米（合 45.4 亩）；总建筑面积 8.73 万平米，拟新建住宅建筑面积 5.1457 万平米、公共建筑 2500 平米、地下车库及储藏室建筑面积为 3.3343 万平米；规划安置户数 387 套。项目基础设施主要包括项目室外自来水管道的工程、雨污水管道工程、消防管道工程、供暖供回水工程、燃气管道工程、小区内道路工程、小区电缆工程、弱电工程等。2026 年项目绩效目标为新建住宅建筑面积 4600 平米、公共建筑 1000 平米建设配套管网、道路、停车及绿化等公共服务设施。

（三）事前绩效评估内容

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。”

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. 项目建设投资合规性

（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，项目主体及配套设施正在进行中，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项目的息前净现金流量为48,244.64万元,融资本息合计为34,096.52万元,项目本息覆盖倍数为1.41,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。