

淄博市高新区郭家村居住区改造项目 实施方案

项目单位：山东省淄博市张店区四宝山街道郭家村村
民委员会

主管部门：淄博市张店区人民政府四宝山街道办事处

财政部门：淄博高新技术产业开发区财政金融局

2026 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

郭家村居住区改造项目

（二）立项单位

项目单位：山东省淄博市张店区四宝山街道郭家村村民委员会

统一社会信用代码：54370303ME0335821B

法定代表人：李业河

地址：山东省淄博高新区四宝山街道北京路与齐风大道交叉口西北角大约 100 米

（三）项目规划审批

2017 年 8 月 30 日，淄博高新技术产业开发区经济发展局出具《关于郭家村居住区改造项目的核准意见》（淄高新经发发〔2017〕44 号），确定了项目主要建设规模及内容、项目总投资及资金来源、项目地址、项目计划开工时间及建设期限。

2019 年 3 月 5 日，淄博高新技术产业开发区经济发展局出具《关于郭家村居住区改造项目变更的核准意见》（淄高新经发发〔2019〕4 号），同意对项目总投资、建设地点、开工时间进行变更。

2023 年 6 月 14 日，淄博高新技术产业开发区行政审批服务局出具《关于郭家村居住区改造项目核准变更的意见》，同

意对项目建设期限进行变更。

2025 年 1 月 10 日，淄博高新技术产业开发区行政审批服务局出具《关于郭家村居住区改造项目核准变更的意见》，同意对项目建设期限进行变更。

2026 年 6 月 17 日，淄博高新技术产业开发区行政审批服务局出具《关于郭家村居住区改造项目核准变更的意见》，同意对项目建设期限进行变更。

(四) 项目规模与主要建筑内容

该项目建设安置住宅 490 套，总用地面积 26188 平方米，主要建设高层住宅楼、地下建筑、配套公建设施等。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 4 月至 2027 年 10 月，项目现状目前已完成 16 层，建设进度 20%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

1、鲁建标字〔2003〕2 号发布的《山东省建筑工程消耗量定额》；

2、鲁建标字〔2003〕3 号发布的《山东省安装工程消耗量定额》；

3、鲁标定字〔2006〕4 号发布的《山东省建筑工程价目表》、《山东省安装工程价目表》；

4、鲁建标字〔2003〕20号发布的《山东省建设工程施工机械台班费用计算规则》；

5、鲁建标字〔2006〕3号发布的《山东省建设工程施工机械、仪器仪表台班单价表》；

6、鲁建标字〔2003〕4号发布的《山东省建筑工程量计算规则》、《山东省安装工程量计算规则》；

7、鲁建标字〔2006〕2号发布的《山东省建筑安装市政工程费用项目组成及计算规则》；

8、项目单位提供的基础数据资料和图纸；

9、现行有关工程技术经济方面的规范、标准、定额以及国家正式颁布的技术法规和技术标准；

10、国家现行投资估算的有关规定；

11、淄博市材料预算价格；

12、淄博市同类工程造价情况。依据国家有关部门关于建设项目在可行性研究阶段投资估算的编制要求；

13、建设单位提供的有关资料；

14、《郭家村居住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 31,862.44 万元，其中：项目单位自有资金 13,862.44 万元，本期拟发行专项债券 9,700.00 万元，后续拟发行专项债券 8,300.00 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	31,862.44	100.00%	
一、资本金	13,862.44	43.51%	
（一）自有资金	13,862.44		
（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	56.49%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	9,700.00		
（三）后续拟发行专项债券	8,300.00		
（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 31,862.44 万元，已到位 6,713.99 万元，资本金 13,862.44 万元，已到位 6,713.99 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
一、经营活动产生的现金	—	-					
经营活动收入	A	31,148.76	-	-	-	15,574.38	15,574.38
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	31,148.76	-	-	-	15,574.38	15,574.38
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	31,457.44	1,713.99	25,148.45	4,595.00	-	-
流动资金支出	F	405.00	-	-	405.00	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-31,862.44	-1,713.99	-25,148.45	-5,000.00	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	13,862.44	1,713.99	10,148.45	2,000.00	-	-
专项债券	I	18,000.00	-	15,000.00	3,000.00	-	-
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	2,997.00	-	-	-	486.00	486.00
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	10,865.44	1,713.99	25,148.45	5,000.00	-486.00	-486.00
四、期初现金	P		-	-	-	-	15,088.38
期内现金变动	Q=D+G+O		-	-	-	15,088.38	15,088.38
五、期末现金	R=P+Q		-	-	-	15,088.38	30,176.76

(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
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
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	-	-	-	15,000.00	3,000.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	486.00	486.00	486.00	486.00	81.00
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	-486.00	-486.00	-486.00	-15,486.00	-3,081.00
四、期初现金	P	30,176.76	29,690.76	29,204.76	28,718.76	13,232.76
期内现金变动	Q=D+G+O	-486.00	-486.00	-486.00	-15,486.00	-3,081.00
五、期末现金	R=P+Q	29,690.76	29,204.76	28,718.76	13,232.76	10,151.76

(二) 应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 9,700.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 2.70%；2026 年后续拟发行专项债券 5,300.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 2.70%；2027 年后续拟发行专项债券 3,000.00 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：

(1) 本项目本期拟发行专项债券 9,700.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 2.70%，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
2026 年	-	9,700.00		9,700.00	2.70%		-
2027 年	9,700.00			9,700.00	2.70%	261.90	261.90
2028 年	9,700.00			9,700.00	2.70%	261.90	261.90
2029 年	9,700.00			9,700.00	2.70%	261.90	261.90
2030 年	9,700.00			9,700.00	2.70%	261.90	261.90
2031 年	9,700.00			9,700.00	2.70%	261.90	261.90
2032 年	9,700.00			9,700.00	2.70%	261.90	261.90
2033 年	9,700.00		9,700.00	-	2.70%	261.90	9,961.90
合计		9,700.00	9,700.00			1,833.30	11,533.30

(2) 本项目 2026 年后续拟发行专项债券 5,300.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 2.70%，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
2026 年	-	5,300.00		5,300.00	2.70%		-
2027 年	5,300.00			5,300.00	2.70%	143.10	143.10
2028 年	5,300.00			5,300.00	2.70%	143.10	143.10
2029 年	5,300.00			5,300.00	2.70%	143.10	143.10
2030 年	5,300.00			5,300.00	2.70%	143.10	143.10
2031 年	5,300.00			5,300.00	2.70%	143.10	143.10
2032 年	5,300.00			5,300.00	2.70%	143.10	143.10
2033 年	5,300.00		5,300.00	-	2.70%	143.10	5,443.10
合计		5,300.00	5,300.00			1,001.70	6,301.70

（3）本项目 2027 年后续拟发行专项债券 3,000.00 万元，
假设债券期限为 7 年，利率为 2.70%，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
2027 年	-	3,000.00		3,000.00	2.70%		-
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.70%	81.00	81.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	2.70%	81.00	81.00
2030 年	3,000.00			3,000.00	2.70%	81.00	81.00
2031 年	3,000.00			3,000.00	2.70%	81.00	81.00
2032 年	3,000.00			3,000.00	2.70%	81.00	81.00
2033 年	3,000.00			3,000.00	2.70%	81.00	81.00
2034 年	3,000.00		3,000.00	-	2.70%	81.00	3,081.00
合计		3,000.00	3,000.00			567.00	3,567.00

（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 31,148.76 万

元，融资本息合计 21,402.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.46。

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. 项目运营风险：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。

（二）与项目收益相关的风险

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。

六、项目事前绩效评估

(一) 项目概况

郭家村居住区改造项目主管部门为淄博市张店区人民政府四宝山街道办事处，项目单位为山东省淄博市张店区四宝山街道郭家村村民委员会，本期拟发行专项债券 9,700.00 万元用于项目建设。

(二) 项目绩效目标

郭家村旧村改造项目总体绩效目标为建设 6 栋 18 层住宅、配套停车场及室外道路管网等建设完成并交付使用；服务覆盖全村居民 490 户，居住条件改善率达到 100%；2026 年项目绩效目标为 6 栋住宅楼主体建设完成，室内装饰完成 50%，室内外防水工程完成 80%，配套工程完成 30%，为保障 2027 年交房奠定基础。

(三) 事前绩效评估内容

1、项目实施的必要性

国家在《国民经济和社会发展的十三五规划纲要》第八篇“推进新型城镇化”中指出：“坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。推动新型城镇化和新农村建设协调发展，提升县域经济支撑辐射能力，促进公共资源在城乡间均衡配置，拓展农村广阔发展空间，形成城乡共同发展新格局。”

《山东省国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》也指出：“坚持工业反哺农业、城市支持农村的基本方针，全面提高新农村建设水平，形成以工促农、以城带乡、工农互惠、城乡一体的新型工农城乡关系，全力建设农民幸福生活美好家园。加强农村规划管理。完善村镇体系规划和村庄规划，开展美丽乡村创建示范。实施特色村居保护工程，加大传统村落民居和历史文化名村名镇保护力度。分类指导、梯次推进农村社区建设，有序撤销合并社区内原行政村村民委员会，建立现代社区治理体制。建立健全农村社区组织，推进农村基层服务型党组织建设，推进农村社区网格化管理。鼓励驻村机关、团体、部队、企事业单位支持参与农村社区建设。”

《淄博市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》中指出：集中实施老旧城区改造整治，加大棚户区改造力度，重

点抓好淄川、博山、周村等老旧工矿区改造提升，到 2017 年完成全市 7 万户棚户区改造任务；突出抓好老旧居住区改造，到 2019 年底对 1995 年以前建设的老旧居住区全部改造一遍，累计整治改造 1200 万平方米以上。”

《淄博市人民政府关于促进全市房地产市场平稳健康发展的意见》淄政发〔2008〕82 号中明确提出“进一步优化房地产行业发展环境，切实提高开发企业的投资能力，加大支持力度，扶持房地产企业发展。”

2、项目实施的公益性

本建设项目充分体现了国家有关房地产建设的决定精神，给中低收入家庭参与社会资源分配创造了一条实现公平的途径，可使中低收入家庭在不影响生活水平的前提下实现安居乐业，从而保障了一方安定，为地方实现和谐社会奠定了基础。因此本项目具有公益性。

3、项目实施的收益性

郭家村居住区改造项目可产生用于资金平衡的项目的息前净现金流为 31,148.76 万元，融资本息合计 21,402.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.46，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内

为本地区社会和人文环境所接受。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

郭家村居住区改造项目属于公共性项目，具有公益性，属于公共财政支持范围。

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

本项目符合国家发展规划和远景目标、山东省发展规划和远景目标及淄博市发展规划和远景目标。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、项目收入、成本、收益预测合理性

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求，并根据当前国内融资环境，郭家村居住区改造项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。本项目

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的估算,测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流为 31,148.76 万元,融资本息合计 21,402.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.46,用于还本付息资金的充足性能够得到保障。项目投入资源与预期产出及效果相匹配,成本投入合理,成本测算依据充分。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资额为 31,862.44 万元,其中:项目资本金 13,862.44 万元,剩余 18,000.00 万元通过发行政府专项债券的方式筹集。本期拟发行专项债券 9,700.00 万元,后续拟发行专项债券 8,300.00 万元。本期债券募集资金纳入山东省政府性基金预算管理,用于郭家村居住区改造项目,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

项目建成后，将带动地区经济的快速发展，为区域经济建设提供高效助推。绩效目标的设定与项目预计解决的问题匹配且，符合实际需求；绩效目标经过充分论证和合理测算，符合国家政策的发展趋势，具有前瞻性。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流为 31,148.76 万元，融资本息合计 21,402.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.46，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。