淄博市张店区周家庄村旧村改造（二期）工程项目

实施方案

项目单位：山东省淄博市张店区马尚街道

周家庄村村民委员会

主管部门：张店区人民政府马尚街道办事处

财政部门：淄博市张店区财政局

2026 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

周家庄村旧村改造（二期）工程

（二）立项单位

项目单位：山东省淄博市张店区马尚街道周家庄村村民委员会

统一社会信用代码：54370303B47633809G

法定代表人：张锟

注册地址：张周路以北滨博高速以西

（三）项目规划审批

2020年11月9日，淄博市张店区发展和改革局出具《关于张店区马尚镇周家庄村旧村改造（二期）工程核准的意见》（张发改项核（2020）30号）。

2023年12月26日，淄博市张店区发展和改革局出具《关于周家庄村旧村改造（二期）项目变更立项总投资的函》（张发改投资函（2023）16号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总占地面积38000平方米，总建筑面积131088平方米，其中：地上总建筑面积94510平方米地下总建筑面积36578平方米，安置总户数712户。

其中252户列入了城中村改造计划，其主要建设内容如下：

规划用地面积约16405平方米（约合24.61亩），规划总建筑面积51772.14平方米，其中：地上建筑面积35976.57平方米，包括住宅32762.81平方米，配套公建3213.76平方米；地下建筑面积15795.57平方米：建设安置楼3栋，安置用房252套：同步建设配套管网、道路、停车及绿化等公共服务设施。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为2022年2月至2026年12月，列入城中村改造计划的内容已完成主体工程，施工进度85%。

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十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

2、《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

3、《淄博市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

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、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

项目估算总投资为 78,000.00 万元，项目单位自有资金 59,000.00 万元，已发行专项债券 16,500.00 万元，本期拟发行专项债券 2,500.00 万元。其中，列入城中村改造计划部分估算总投资为 27,600.00 万元，项目单位自有资金 8,600.00 万元，已发行专项债券 16,500.00 万元，本期拟发行专项债券 2,500.00 万元。本期拟发行专项债券仅用于列入城中村改造计划项目建设。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	78,000.00	100.00%	
一、资本金	59,000.00	75.64%	
（一）自有资金	59,000.00		
（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）	19,000.00	24.36%	
（一）已发行专项债券	16,500.00		
（二）本期拟发行专项债券	2,500.00		
（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

本项目总投资 78000 万元，其中列入城中村改造的总投资 27600 万元，总投资到位 72850 万元，项目资本金 59000 万元，资本金已到位 56350 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
一、经营活动产生的现金	—	-						
经营活动收入	A	27,693.36			13,888.35	13,805.02		
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	27,693.36	-	-	13,888.35	13,805.02	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	77,841.60	56,320.00	21,521.60				
流动资金支出	F	158.40		158.40				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-78,000.00	-56,320.00	-21,680.00	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金（自有资金）	H	59,000.00	56,320.00	2,680.00				
专项债券	I	19,000.00		19,000.00				
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	19,000.00				-	-	-
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	3,722.10			388.05	388.05	388.05	388.05
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	55,277.90	56,320.00	21,680.00	-388.05	-388.05	-388.05	-388.05
四、期初现金	P		-	-	-	13,500.30	26,917.26	26,529.21
期内现金变动	Q=D+G+O		-	-	13,500.30	13,416.97	-388.05	-388.05
五、期末现金	R=P+Q		-	-	13,500.30	26,917.26	26,529.21	26,141.16

（续） 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 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	-			-	-	19,000.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	388.05	388.05	388.05	388.05	388.05	229.65
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	-388.05	-388.05	-388.05	-388.05	-388.05	-19,229.65
四、期初现金	P	26,141.16	25,753.11	25,365.06	24,977.01	24,588.96	24,200.91
期内现金变动	Q=D+G+O	-388.05	-388.05	-388.05	-388.05	-388.05	-19,229.65
五、期末现金	R=P+Q	25,753.11	25,365.06	24,977.01	24,588.96	24,200.91	4,971.26

（二）应付本息情况

本项目 2026 年 1 月已发行专项债券 16,500.00 万元，期限 10 年，利率 1.92%；本期拟发行专项债券 2,500.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 2.85%。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 2026 年 1 月已发行专项债券 16,500.00 万元，期限 10 年，利率 1.92%，具体如下：

表 3　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	-	16,500.00		16,500.00	1.92%	158.40	158.40
2027 年	16,500.00			16,500.00	1.92%	316.80	316.80
2028 年	16,500.00			16,500.00	1.92%	316.80	316.80
2029 年	16,500.00			16,500.00	1.92%	316.80	316.80
2030 年	16,500.00			16,500.00	1.92%	316.80	316.80
2031 年	16,500.00			16,500.00	1.92%	316.80	316.80
2032 年	16,500.00			16,500.00	1.92%	316.80	316.80
2033 年	16,500.00			16,500.00	1.92%	316.80	316.80
2034 年	16,500.00			16,500.00	1.92%	316.80	316.80
2035 年	16,500.00			16,500.00	1.92%	316.80	316.80
2036 年	16,500.00		16,500.00	-	1.92%	158.40	16,658.40
合计		**16,500.00**	**16,500.00**			**3,168.00**	**19,668.00**

（2）本项目本期拟发行专项债券 2,500.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 2.85%，具体如下：

表4　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	-	2,500.00		2,500.00	2.85%		-
2027年	2,500.00			2,500.00	2.85%	71.25	71.25
2028年	2,500.00			2,500.00	2.85%	71.25	71.25
2029年	2,500.00			2,500.00	2.85%	71.25	71.25
2030年	2,500.00			2,500.00	2.85%	71.25	71.25
2031年	2,500.00			2,500.00	2.85%	71.25	71.25
2032年	2,500.00			2,500.00	2.85%	71.25	71.25
2033年	2,500.00			2,500.00	2.85%	71.25	71.25
2034年	2,500.00			2,500.00	2.85%	71.25	71.25
2035年	2,500.00			2,500.00	2.85%	71.25	71.25
2036年	2,500.00		2,500.00	-	2.85%	71.25	2,571.25
合计		**2,500.00**	**2,500.00**			**712.50**	**3,212.50**

（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 27,693.36 万元，融资本息合计 22,880.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

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

周家庄村旧村改造（二期）工程主管部门为张店区人民政府马尚街道办事处，项目单位为山东省淄博市张店区马尚街道

周家庄村村民委员会，本次拟申请专项债券 0.25 亿元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

周家庄村旧村改造（二期）工程项目列入城中村改造计划部分总体绩效目标为规划用地面积约 16405 平方米（约合 24.61 亩），规划总建筑面积 51772.14 平方米，其中：地上建筑面积 35976.57 平方米，包括住宅 32762.81 平方米，配套公建 3213.76 平方米；地下建筑面积 15795.57 平方米；建设安置楼 3 栋，安置用房 252 套；同步建设配套管网、道路、停车及绿化等公共服务设施；融资成本控制与政府财务战略一致，在控制成本的同时需兼顾融资风险；项目收入来源可靠稳定，偿债能力稳健，资金使用效率提升。2026 年项目绩效目标为建设配套公建 3213.76 平方米，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十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》。《规划》提出：“转变城市发展方式。按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑

型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。”

项目符合《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》。《规划》提出：“强化城市载体功能。优化城市空间布局，统筹地上地下空间利用，建立功能混用、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式。实施城市更新行动，加快老旧小区、街区、厂区和城中村改造。增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。”

项目符合《淄博市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》。《规划》提出：“高住房保障水平。以满足基本住房需求为原则，以公共租赁住房建设和各类棚户区改造为重点，统筹安排保障性住房、棚户区改造和商品房建设配建规模和比例，多层次保障居民住房需求。加快推进人才公寓建设，保障各类人才住房需求。到2025年，通过公租房实物配租和货币补贴相结合方式，保障住房困难家庭不少于2.1万户，3万户居民通过棚改搬进新居，建设人才公寓3万套。”

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、环评等手续，项目主体及及配套正在进行中，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 27,693.36 万元，融资本息合计 22,880.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21，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。