

泰安市泰山区城镇老旧小区改造提升项目 实施方案

项目单位：泰安市泰山区房产管理服务中心

主管部门：泰安市泰山区住房和城乡建设局

财政部门：泰安市泰山区财政局

编制时间：2025 年 2 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：泰安市泰山区城镇老旧小区改造提升项目

（二）立项单位

立项单位：泰安市泰山区房产管理服务中心

单位简介：泰安市泰山区房产管理服务中心，成立于2016年，宗旨和业务范围是“承担全区商品房市场管理服务、物业行业管理服务、保障性住房管理、城区内国有土地上房屋安全管理等工作；指导全区棚户区改造、老旧小区改造、既有住宅增设电梯工作；承办区委区政府及区住房和城乡建设局交办的其他事项”。

（三）项目规划审批

2024年2月，泰安市泰山工程咨询院有限公司编制了《泰安市泰山区城镇老旧小区改造提升项目可行性研究报告》。

2024年4月9日，泰安市泰山区行政审批服务局下发了《关于泰安市泰山区城镇老旧小区改造提升项目可行性研究报告的批复》（泰山行政审批项字[2024]8号）。

（四）项目规模与主要建设内容

本次改造涉及泰山区范围内的4个街道76个老旧小区，改造楼栋总数为285栋，涉及户数10654户，建筑面积为93.98万平方米。

工程内容包含基础类改造：建筑物修缮、管线规整、排水、道路、绿化、照明、环卫、消防、安防等，突出解决基础设施老化、环境脏乱差问

题。完善类改造内容：公共活动场地、机动车停车位、应急救援站等。提升类改造内容：信息发布设施等。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 2 月至 2025 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、国家及省有关政策、法规、条例；
- 2、现行有关技术规范、规定、条例；
- 3、国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2024 年本）》；
- 4、《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲（2023 年版）》（发改投资规〔2023〕304 号）；
- 5、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 6、《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）；
- 7、《住房和城乡建设部办公厅国家发展改革委办公厅财政部办公厅关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知》（建办城〔2021〕50 号）；
- 8、《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》（建办城〔2023〕26 号）；
- 9、《山东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》（JD14-051-2020）；
- 10、《关于印发山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案的通知》

（鲁政办字〔2020〕28号）；

11、山东省住房和城乡建设厅等五部门《关于公布2024年城镇老旧小区改造计划的通知》（鲁建物函〔2023〕11号）；

12、《山东省城镇老旧小区改造工程通病防治技术指南》；

13、《山东省城镇老旧小区适老化改造指南》；

14、《山东省城镇老旧小区改造可复制政策机制清单》；

15、《泰安市城市总体规划（2011-2020）》（2017年修订）；

16、泰安市人民政府办公室《关于印发泰安市深入推进城镇老旧小区改造实施方案的通知》（泰政办字〔2020〕43号）；

17、《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》；

18、《泰安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》；

19、《泰安市泰山区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》；

20、《泰安市泰山区城镇老旧小区改造提升项目可行性研究报告》。

（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 21616 万元，其中，项目单位自有资金 4416 万元，本期拟发行专项债券 5300 万元，后续拟发行专项债券 11900 万元。

表 1：项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	21616	100%	
一、资本金	4416	20.43%	
（一）自有资金	4416		
（二）专项债券	0		
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）	17200	79.57%	
（一）已发行专项债券	0		
（二）本期拟发行专项债券	5300		
（三）后续拟发行专项债券	11900		
（四）银行融资	0		

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

项目资金测算平衡情况见下表：

表 2：项目资金平衡测算表

单位：人民币万元

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	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	45197.5	0	1907.46	1907.46	1907.46	1907.46	2098.2	2098.2	2098.2	2098.2	2098.2	2313.39
经营活动支出	B	10070.53	0	425.43	425.43	425.43	425.43	467.98	467.98	467.98	467.98	467.98	515.1
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	35126.97	0	1482.03	1482.03	1482.03	1482.03	1630.22	1630.22	1630.22	1630.22	1630.22	1798.29
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	21366.1	21366.1										
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-21366.1	-21366.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—												
资本金（自有资金）	H	4416	4416										
专项债券	I	17200	17200										
银行借款	J												
偿还债券本金	K	17200								5300			
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	11294.5	249.9	685.3	685.3	685.3	685.3	685.3	685.3	685.3	499.8	499.8	499.8
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	-6878.5	21366.1	-685.3	-685.3	-685.3	-685.3	-685.3	-685.3	-5985.3	-499.8	-499.8	-499.8
四、期初现金	P		0	0	796.73	1593.46	2390.19	3186.92	4131.84	5076.76	721.68	1852.1	2982.52
期内现金变动	Q=D+G+O	6882.37	0	796.73	796.73	796.73	796.73	944.92	944.92	-4355.08	1130.42	1130.42	1298.49
五、期末现金	R=P+Q		0	796.73	1593.46	2390.19	3186.92	4131.84	5076.76	721.68	1852.1	2982.52	4281.01

续表：

项目/年度	公式	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	45197.5	2313.39	2313.39	2313.39	2313.39	2542.58	2542.58	2542.58	2542.58	2542.58	2796.81
经营活动支出	B	10070.53	515.1	515.1	515.1	515.1	566.16	566.16	566.16	566.16	566.16	622.61
支付的各项税费	C											
经营活动现金净流量	D=A-B-C	35126.97	1798.29	1798.29	1798.29	1798.29	1976.42	1976.42	1976.42	1976.42	1976.42	2174.2
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	21366.1										
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=-E-F	-21366.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—											
资本金（自有资金）	H	4416										
专项债券	I	17200										
银行借款	J											
偿还债券本金	K	17200										11900
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	11294.5	499.8	499.8	499.8	499.8	499.8	499.8	499.8	499.8	499.8	249.9
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	-6878.5	-499.8	-499.8	-499.8	-499.8	-499.8	-499.8	-499.8	-499.8	-499.8	-12149.9
四、期初现金	P		4281.01	5579.5	6877.99	8176.48	9474.97	10951.59	12428.21	13904.83	15381.45	16858.07
期内现金变动	Q=D+G+O	6882.37	1298.49	1298.49	1298.49	1298.49	1476.62	1476.62	1476.62	1476.62	1476.62	-9975.7
五、期末现金	R=P+Q		5579.5	6877.99	8176.48	9474.97	10951.59	12428.21	13904.83	15381.45	16858.07	6882.37

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 5300 万元，假设债券发行期限为 7 年，年利率为 3.5%，按照债券发行要求，专项债券每年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

本项目后续拟发行专项债券 11900 万元，全部为 2025 年上半年发行。假设债券发行期限为 20 年，年利率为 4.2%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 3：专项债券还本付息测算表

金额单位：人民币万元

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
2025 年	0	17200		17200	3.5%/4.2%	249.9	249.9
2026 年	17200			17200		685.3	685.3
2027 年	17200			17200		685.3	685.3
2028 年	17200			17200		685.3	685.3
2029 年	17200			17200		685.3	685.3
2030 年	17200			17200		685.3	685.3
2031 年	17200			17200		685.3	685.3
2032 年	17200		5300	11900		685.3	5985.3
2033 年	11900			11900		499.8	499.8
2034 年	11900			11900		499.8	499.8
2035 年	11900			11900		499.8	499.8
2036 年	11900			11900		499.8	499.8
2037 年	11900			11900		499.8	499.8
2038 年	11900			11900		499.8	499.8
2039 年	11900			11900		499.8	499.8

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
2040 年	11900			11900		499.8	499.8
2041 年	11900			11900		499.8	499.8
2042 年	11900			11900		499.8	499.8
2043 年	11900			11900		499.8	499.8
2044 年	11900			11900		499.8	499.8
2045 年	11900		11900	0		249.9	12149.9
合计		17200	17200			11294.5	28494.5

（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 35126.97 万元，融资本息合计 28494.5 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23。

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

项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量和进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同义务时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）与项目收益相关的风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全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行后的正常安全运营及运营效益。

风险控制措施：加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，节约成本；设计、施工和管理中采用新设备、新技术，提高项目安全运营水平；建立健全安全应急机制，提高安全事件处置能力，降低突发事件对运营管理的影响。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

泰安市泰山区城镇老旧小区改造提升项目，主管部门为泰安市泰山区住房和城乡建设局，实施单位为泰安市泰山区房产管理服务中心，本次拟申请专项债券 5300 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

本项目符合政策要求，与国家及省市发展规划相关，政策相关性较强。

本项目主管部门为泰安市泰山区住房和城乡建设局，该部门具有负责全区老旧小区改造工作的职能，部门规划及当年重点工作与项目相

关，职能相关性较强。

本项目具有现实需求，需求相关性较强。老旧小区普遍存在屋顶漏水，楼体老旧破损不保温，道路破损，污水排出不畅，停车位不足、停车管理混乱，强弱电线私搭乱建，安防设施不健全，物业管理不规范或没有，配套设施不够完备等问题。对老旧小区进行改造，能够方便居民生活，提高生活质量和水平，让更多群众感受到政府关怀，享受到经济社会发展成果。

本项目具有公共性，属于公共财政支持范围，财政投入相关性较强。

评估认为，本项目具有较强的政策相关性、职能相关性、需求相关性、及财政投入相关性，项目实施具有必要性。

2、项目实施的公益性

本项目专项债务收入用于公益性资本支出，项目实施为社会公共利益服务，注重社会、区域发展长期利益，项目实施具有公益性。

3、项目实施的收益性

本项目建成后，项目现金流入来源主要为物业费收入、车位管理费收入、机动车充电桩收入、楼宇广告费收入，具有明确的收益渠道，项目实施具有收益性。

4、项目投资合规性

2024年2月，泰安市泰山工程咨询院有限公司编制了《泰安市泰山区城镇老旧小区改造提升项目可行性研究报告》。

2024年4月9日，泰安市泰山区行政审批服务局下发了《关于泰安市泰山区城镇老旧小区改造提升项目可行性研究报告的批复》（泰山行政审批项字[2024]8号）。

评估认为，本项目可研报告及可研批复已经落地，项目投资较为合规。

5、项目成熟度

评估认为，本项目尚未开工建设，项目不新增建设用地，用地、规划等手续较完备，项目成熟度一般。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 21616 万元，项目建设所需资金拟发行地方政府专项债券进行融资 17200 万元，占比 79.57%，剩余 4416 万元由项目单位自筹解决。

评估认为，项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位可能性较高。

7、项目现金流入、成本、收益预测合理性

评估认为，本项目建成后，项目运营现金流入主要为物业费收入、车位管理费收入、机动车充电桩收入、楼宇广告费收入等，项目运营成本主要为职工薪酬及福利、管理费用和其他费用，通过对项目收入来源、运营成本 and 项目收益进行充分论证，预测结果较为合理。

8、债券资金需求合理性

评估认为，本项目投向正确，项目债券资金需求符合实际，预算测算合理。本项目拟发行地方政府专项债券 17200 万元，项目债券资金需求符合实际，预算测算合理。评估认为，项目债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

评估认为，本项目以物业费、车位管理费、机动车充电桩收入、楼宇广告费等所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行；本项目对可能存在的风险进行了分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施，偿债风险基本可控。

10、绩效目标合理性

项目单位泰安市泰山区房产管理服务中心会同主管部门按照要求设定了项目绩效目标，同时将绩效目标进行了细化、量化。本项目绩效目标设定较为明确，能够与部门中长期规划目标、年度工作目标保持一致，绩效目标和指标设置与项目相关。本项目绩效目标与项目预计解决问题相匹配，与现实需求相匹配，具有一定的前瞻性和挑战性，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

泰安市泰山区城镇老旧小区改造提升项目收益 35126.97 万元，融资本息合计 28494.5 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23 倍，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。