

# 泰安市泰山区 2024 年度城镇老旧小区改造项目 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 11 月



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

项目名称：泰山区 2024 年度城镇老旧小区改造项目

### （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 1 月，泰安市泰山工程咨询院有限公司编制了《泰山区 2024 年度城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》。

2024 年 1 月 10 日，泰安市泰山区行政审批服务局下发了《关于泰山区 2024 年度城镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（泰山行政审批项字[2024]1 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 3 个街道（镇）82 个老旧小区，改造楼栋总数为 289 栋，涉及户数 7179 户，建筑面积为 65.6 万平方米。其中：

1、财源街道：包括更新社区的更新老楼 1-2 号、更新社区、外贸宿舍、畜牧局宿舍、裕祺厂宿舍、酒厂宿舍、公安局宿舍、食品宿舍；大桥

社区的药检所宿舍、药厂宿舍、人民银行宿舍、服装研究所宿舍、港华燃气宿舍、人寿保险公司宿舍、药监局宿舍、泰开宿舍；后七里社区的中铁十局八公司宿舍、法院宿舍、铁路信号工区宿舍（贤德苑1号楼北）；后七里的医药公司宿舍北院、伟业苑宿舍、商业银行宿舍、泰山大街公路局宿舍、泰安地区铁路综合楼、交运集团宿舍、部队宿舍。改造小区数26个，改造楼栋数为71栋，涉及户数为2339户，总建筑面积为19.95万平方米。

2、岱庙街道：包括升平社区的山东省军区泰安第三干休所宿舍、山东省泰安军分区宿舍（1-3#）、山东省泰安军分区宿舍（4-5#）；感恩亭社区的铝制品宿舍、农行宿舍、南关中学宿舍；梅园社区的拖拉机站宿舍、育才学校宿舍、安全局宿舍、财政局宿舍、司法局宿舍、国土资源局宿舍、工商局宿舍、环保局宿舍、老梅园宿舍、农机局宿舍、交警支队宿舍、泰安市公安局警卫处宿舍；南关社区的房管局宿舍、电池厂宿舍、电业局北院、电业局南院、棉麻宿舍、金园西区、烟草宿舍、邮政局宿舍、统计局宿舍、泰山商场宿舍、轴承厂宿舍、轻工宿舍、广厦宿舍；迎暄社区的柴家胡同小区（东区）、柴家胡同小区（西区）；金星社区的天元房地产（房管宿舍）、环卫宿舍、环卫处宿舍、公交公司宿舍、洼子回迁楼、造纸厂宿舍；梳洗河社区的桃花源小区2#（房管局宿舍）、桃花源小区3#（房管局宿舍）。改造小区数41个，改造楼栋数为110栋，涉及户数为4003户，总建筑面积约为33.32万平方米。

3、泰前街道：包括傲徕峰社区的公用事业管理局宿舍、南糖茶站宿舍、省干休所、交警宿舍；向阳社区的向阳小区小楼；擂鼓石社区的牛奶厂宿舍、商业局宿舍、疾控中心宿舍；岱道庵社区的旅汽宿舍、擂鼓石大街365号炮兵干休所、炮干所（西区）；广生泉社区的普照寺路9号（机械局）；科大社区的部队留守处、山东省军区泰安第一离职干部休养所北

院、山东省军区泰安第一离职干部休养所南院。改造小区数 15 个，改造楼栋数为 108 栋，涉及户数为 837 户，总建筑面积约为 12.33 万平方米。

### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 7 月至 2026 年 6 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（2019 年本）》；
- 4、国家发展和改革委员会关于项目可行性研究报告内容和深度的规定要求；
- 5、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 6、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）；
- 7、《关于认真做好全省老旧小区专业经营设施设备改造升级及相关工作的通知》（鲁建发〔2016〕4 号）；
- 8、《关于推进全省老旧小区整治改造和物业管理的意见》（鲁建发〔2015〕5 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 2023 年城镇老旧小区改造计划的通知》；
- 12、《泰安市城市总体规划（2011-2020）》（2017 年修订）；
- 13、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）；
- 14、项目承办单位提供的有关基础资料、数据；
- 15、《泰山区 2024 年度城镇老旧小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）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 15088 万元，其中，项目单位自有资金 8488 万元，已发行专项债券 4000 万元，本期拟调整专项债券 2600 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	15088	100%	
一、资本金	8488	56.26%	
（一）自有资金	8488		
（二）专项债券	0		
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	6600	43.74%	
（一）已发行专项债券	4000		
（二）本期拟调整专项债券	2600		
（三）后续拟发行专项债券	0		
（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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	24369.98	0	0	0	1503.41	1503.41	1653.75	1653.75	1653.75	1653.75
经营活动支出	B	6354.62	0	0	0	392.02	392.02	431.22	431.22	431.22	431.22
支付的各项税费	C										
经营活动现金净流量	D=A-B-C	18015.36	0	0	0	1111.39	1111.39	1222.53	1222.53	1222.53	1222.53
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E	14856.92	3000	5540.2	6316.72						
流动资金支出	F										
投资活动现金净流量	G=-E-F	-14856.92	-3000	-5540.2	-6316.72	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—										
资本金（自有资金）	H	8488	1000	1000	6488						
专项债券	I	6600	2000	4600							
银行借款	J										
偿还债券本金	K	6600								2000	600
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	1975.36	0	59.8	171.28	171.28	171.28	171.28	171.28	171.28	128.88
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	6512.64	3000	5540.2	6316.72	-171.28	-171.28	-171.28	-171.28	-2171.28	-728.88
四、期初现金	P		0	0	0	0	940.11	1880.22	2931.47	3982.72	3033.97
期内现金变动	Q=D+G+O	9671.08	0	0	0	940.11	940.11	1051.25	1051.25	-948.75	493.65
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	940.11	1880.22	2931.47	3982.72	3033.97	3527.62

续表：

项目/年度	公式	合计	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	24369.98	1653.75	1817.63	1817.63	1817.63	1817.63	1817.63	2003.13	2003.13
经营活动支出	B	6354.62	431.22	474.26	474.26	474.26	474.26	474.26	521.59	521.59
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	18015.36	1222.53	1343.37	1343.37	1343.37	1343.37	1343.37	1481.54	1481.54
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	14856.92								
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-14856.92	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	8488								
专项债券	I	6600								
银行借款	J									
偿还债券本金	K	6600			2000					2000
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	1975.36	118.8	118.8	101.4	84	84	84	84	84
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	6512.64	-118.8	-118.8	-2101.4	-84	-84	-84	-84	-2084
四、期初现金	P		3527.62	4631.35	5855.92	5097.89	6357.26	7616.63	8876	10273.54
期内现金变动	Q=D+G+O	9671.08	1103.73	1224.57	-758.03	1259.37	1259.37	1259.37	1397.54	-602.46
五、期末现金	R=P+Q		4631.35	5855.92	5097.89	6357.26	7616.63	8876	10273.54	9671.08

## （二）应付本息情况

本项目已发行专项债券 4000 万元，其中：（1）2024 年 8 月发行 2000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.12%，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；（2）2025 年 12 月发行 2000 万元，发行期限为 15 年，年利率暂按 4.2% 计算，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。

本项目本次拟调整专项债券 2600 万元用于本项目建设，其中：（1）调整 2025 年山东省政府专项债券（三十一期）——省庄镇中心小学附设幼儿园项目资金 2000 万元，原债券于 2025 年 6 月 23 日发行，发行期限 10 年，发行利率 1.74%，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；（2）调整 2025 年山东省政府专项债券（三十四期）——原方泽投资黄前地块土地储备项目二资金 600 万元，原债券于 2025 年 6 月 23 日发行，发行期限 7 年，发行利率 1.68%，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。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
2024 年	0	2000		2000	2.12%	0	0
2025 年	2000	4600		6600	2.12%/1.74%/1.68%/4.2%	59.8	59.8
2026 年	6600			6600		171.28	171.28
2027 年	6600			6600		171.28	171.28
2028 年	6600			6600		171.28	171.28
2029 年	6600			6600		171.28	171.28

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
2030 年	6600			6600		171.28	171.28
2031 年	6600		2000	4600		171.28	2171.28
2032 年	4600		600	4000	1.74%/1.68%/4.2%	128.88	728.88
2033 年	4000			4000	1.74%/4.2%	118.8	118.8
2034 年	4000			4000		118.8	118.8
2035 年	4000		2000	2000		101.4	2101.4
2036 年	2000			2000	4.2%	84	84
2037 年	2000			2000		84	84
2038 年	2000			2000		84	84
2039 年	2000			2000		84	84
2040 年	2000		2000	0		84	2084
合计		6600	6600			1975.36	8575.36

### （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 18015.36 万元，融资本息合计 8575.36 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.10。

## 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

泰山区 2024 年度城镇老旧小区改造项目，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，本次拟调整专项债券 2600 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、项目投资建设合规性

2024年1月,泰安市泰山工程咨询院有限公司编制了《泰山区2024

年度城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》。

2024 年 1 月 10 日，泰安市泰山区行政审批服务局下发了《关于泰山区 2024 年度城镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（泰山行政审批项字[2024]1 号）。

评估认为，本项目可研报告及可研批复已经落地，项目投资建设较为合规。

#### 5、项目成熟度

评估认为，本项目不新增建设用地，项目建设符合相关规划，项目成熟度较高。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 15088 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 6600 万元，占比 43.74%，剩余 8488 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 6600 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

泰山区 2024 年度城镇老旧小区改造项目收益 18015.36 万元，融资本息合计 8575.36 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.10 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。