

泰安市岱岳区 2026 年度城镇老旧小区改造项目 实施方案

项目单位：泰安市岱岳区房产管理服务中心

主管部门：泰安市岱岳区住房和城乡建设局

财政部门：泰安市岱岳区财政局

编制时间：2026 年 9 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：岱岳区 2026 年度城镇老旧小区改造项目

（二）项目单位

项目单位：泰安市岱岳区房产管理服务中心

统一社会信用代码：12370911494305049T

法定代表人：张海峰

住所：泰安市泰山大街西段

宗旨和业务范围：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；指导老旧小区改造、既有住宅增设电梯工作；承办区委区政府交办的其他事项。

（三）项目规划审批

2026 年 1 月，山东东岳联合工程咨询有限公司编制了《岱岳区 2026 年度城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》。

2026 年 1 月 8 日，泰安市岱岳区行政审批服务局出具了《关于岱岳区 2026 年度城镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（泰岱审批建字[2026]1 号）。

2026 年 1 月 7 日，泰安市岱岳区自然资源局出具了《关于岱岳区 2026 年老旧小区改造的用地意见》。

2026 年 1 月 15 日，泰安市自然资源和规划局出具了《建设项目审查意见通知书》（编号：2026-01-GC）。

2026 年 1 月 19 日，泰安市岱岳区行政审批服务局出具了《关于 2026 年度老旧小区改造项目无需办理施工许可证的说明》。

2026 年 1 月 21 日，泰安市生态环境局岱岳分局出具了《关于岱岳区 2026 年度城镇老旧小区改造项目环评豁免情况的说明》。

（四）项目规模与主要建设内容

本次改造涉及岱岳区范围内的 5 个老旧小区，改造楼栋总数为 18 栋，涉及户数 704 户，建筑面积为 6.867 万 m²。

主体改造工程：建筑物修缮共计 6.36 万 m²，包括房屋外观修缮、排水管、内墙修缮及屋面修缮。

配套基础设施工程：道路更新共计 2.46 万 m²；污水管网改造采用管径 DN200 的 HDPE 双壁波纹管，共计 1668m，化粪池清淤 1 座；雨水管网改造采用管径 DN200 的 HDPE 双壁波纹管，共计 1638m；小区路灯照明改造共计 83 盏灯，路灯配电线管改造 2470m；消防通道划线 1008m；国家电网电线铺设 1400m，变压器 2 台；自来水管道路 1240m；供暖管道 1840m；弱电架空线入地或规范整理 11600m；小区视频监控系统及停车管理系统改造安装摄像头 74 个，管线长度为 1800m，车行道闸 8 个，人行道闸 8 个；新建监控控制室 142 m²；改造其它附属设施，如垃圾分类收集点、宣传栏、非机动车棚、围墙、栏杆、机动车停车位、室外健身及娱乐设施等。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2026 年 9 月至 2026 年 12 月。

截至目前，项目已完成立项、用地、规划等前期手续的办理工作。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1. 《建设项目可行性研究与经济评价手册》；
2. 《产业结构调整指导目录（2024 年本）》；
3. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
4. 《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》（发改投资规〔2023〕304 号）；
5. 中华人民共和国国家发展和改革委员会《固定资产投资项目节能审查办法》（2023 年 6 月 1 日施行）；
6. 《“十四五”全国城市基础设施建设规划》；
7. 国务院《关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号）；
8. 《2022 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》发改规划〔2022〕371 号；
9. 《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）；
10. 《泰安市深入推进城镇老旧小区改造实施方案》（泰政办字〔2020〕43 号）；
11. 《泰安市岱岳区深入推进城镇老旧小区改造实施方案》（泰岱政办字〔2021〕9 号）；
12. 山东省人民政府关于印发《山东省新型城镇化规划（2021—2035 年）》的通知（鲁政发〔2022〕1 号）；
13. 省委办公厅、省政府办公厅印发《美丽山东建设规划纲要（2021

—2035 年）》；

14.《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》；

15.《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》；

16.《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》；

17.泰安市人民政府《关于印发泰安市“十四五”数字强市建设规划的通知》；

18.《泰安市国土空间总体规划（2021—2035 年）》；

19.《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》自 2023 年 3 月 1 日起实施；

20.《岱岳区 2026 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

本项目总投资 1932 万元，其中，项目单位自有资金 932 万元，本期拟发行专项债券 1000 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	1932	100%	
一、资本金	1282	66.36%	
（一）自有资金	932		
（二）专项债券	350		
1、已发行专项债券	0		
2、本期拟发行专项债券	350		
3、后续拟发行专项债券	0		
二、债务资金（不含用作资本金部分）	650	33.64%	
（一）已发行专项债券	0		
（二）本期拟发行专项债券	650		
（三）后续拟发行专项债券	0		
（四）银行融资	0		

3、项目总投资、资本金到位情况

截至目前，项目累计完成投资 0 万元。

三、项目预期收益、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	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	3575.27	0	153.32	215.53	215.53	215.53	237.48	237.48	237.48
经营活动支出	B	1559.14	0	80.66	93.1	93.1	93.1	102.5	102.5	102.5
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2016.13	0	72.66	122.43	122.43	122.43	134.98	134.98	134.98
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	1932	1932							
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-1932	-1932	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	932	932							
专项债券	I	1000	1000							
银行借款	J									
偿还债券本金	K	1000	0	0	0	0	0	0	0	0
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	630	0	42	42	42	42	42	42	42
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	302	1932	-42	-42	-42	-42	-42	-42	-42
四、期初现金	P		0	0	30.66	111.09	191.52	271.95	364.93	457.91
期内现金变动	Q=D+G+O	386.13	0	30.66	80.43	80.43	80.43	92.98	92.98	92.98
五、期末现金	R=P+Q		0	30.66	111.09	191.52	271.95	364.93	457.91	550.89

续表：

项目/年度	公式	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	3575.27	237.48	237.48	260.31	260.31	260.31	260.31	260.31	286.41
经营活动支出	B	1559.14	102.5	102.5	112.56	112.56	112.56	112.56	112.56	123.88
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2016.13	134.98	134.98	147.75	147.75	147.75	147.75	147.75	162.53
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	1932								
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-1932	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	932								
专项债券	I	1000								
银行借款	J									
偿还债券本金	K	1000	0	0	0	0	0	0	0	1000
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	630	42	42	42	42	42	42	42	42
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	302	-42	-42	-42	-42	-42	-42	-42	-1042
四、期初现金	P		550.89	643.87	736.85	842.6	948.35	1054.1	1159.85	1265.6
期内现金变动	Q=D+G+O	386.13	92.98	92.98	105.75	105.75	105.75	105.75	105.75	-879.47
五、期末现金	R=P+Q		643.87	736.85	842.6	948.35	1054.1	1159.85	1265.6	386.13

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 1000 万元，假设债券发行期限为 15 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
2026 年	0	1000	0	1000	4.2%	0	0
2027 年	1000	0	0	1000	4.2%	42	42
2028 年	1000	0	0	1000	4.2%	42	42
2029 年	1000	0	0	1000	4.2%	42	42
2030 年	1000	0	0	1000	4.2%	42	42
2031 年	1000	0	0	1000	4.2%	42	42
2032 年	1000	0	0	1000	4.2%	42	42
2033 年	1000	0	0	1000	4.2%	42	42
2034 年	1000	0	0	1000	4.2%	42	42
2035 年	1000	0	0	1000	4.2%	42	42
2036 年	1000	0	0	1000	4.2%	42	42
2037 年	1000	0	0	1000	4.2%	42	42
2038 年	1000	0	0	1000	4.2%	42	42
2039 年	1000	0	0	1000	4.2%	42	42
2040 年	1000	0	0	1000	4.2%	42	42
2041 年	1000	0	1000	0	4.2%	42	1042
合计		1000	1000			630	1630

（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 2016.13 万元，融资本息合计 1630 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，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，项目管理部门的运用管理水平直接关系到项目投入运用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、项目绩效情况

（一）项目概况

岱岳区 2026 年度城镇老旧小区改造项目，主管部门为泰安市岱岳区住房和城乡建设局，实施单位为泰安市岱岳区房产管理服务中心，本次拟申请专项债券 1000 万元用于本项目建设。

（二）项目绩效目标

本项目总体绩效目标为完成改造 5 个老旧小区，改造楼栋总数为 18 栋，涉及户数 704 户，建筑面积为 6.867 万 m²；确保项目综合融资成本不大于 5%，融资本息覆盖倍数 ≥ 1.2 倍。

其中 2026 年绩效目标为：完成项目整体建设。

（三）事前绩效评估内容

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（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岱岳区住房和城乡建设局，该部门具有指导老旧小区整治改造、城市房屋安全管理工作的职能，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，项目建成后用于老旧小区基础设施，具有明显的经济、社会效益和可持续影响，需求相关性较强。

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，项目具有较强的政策相关性、职能相关性、需求相关性、财政投入相关性较大，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，项目实施为岱岳区社会公共利益服务，注重发展长期利益。评估认为，项目实施具有公益性。

（3）项目实施的收益性

本项目主要为岱岳区 2026 年度城镇老旧小区改造项目，项目建成后收入主要为物业费收入、车位出租收入、广告收入。评估认为，项目实施具有收益性。

2、项目投资合规性与项目成熟度

2026 年 1 月，山东东岳联合工程咨询有限公司编制了《岱岳区 2026 年度城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》。

2026 年 1 月 8 日，泰安市岱岳区行政审批服务局出具了《关于岱岳区 2026 年度城镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（泰岱审批建字[2026]1 号）。

2026 年 1 月 7 日，泰安市岱岳区自然资源局出具了《关于岱岳区 2026 年老旧小区改造的用地意见》。

2026 年 1 月 15 日，泰安市自然资源和规划局出具了《建设项目审查意见通知书》（编号：2026-01-GC）。

2026 年 1 月 19 日，泰安市岱岳区行政审批服务局出具了《关于 2026 年度老旧小区改造项目无需办理施工许可证的说明》。

2026 年 1 月 21 日，泰安市生态环境局岱岳分局出具了《关于岱岳区 2026 年度城镇老旧小区改造项目环评豁免情况的说明》。

评估认为，项目已完成可研及批复，建设投资合规，项目不涉及新增用地，项目建设符合相关规划，项目成熟度较高。

3、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 1932 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 1000 万元，占比 51.76%，剩余 932 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。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目建成后，项目运营收入主要为物业费收入、车位出租收入、广告收入，项目运营成本主要为维护修理费、工资及福利费、管理及其他费用等各项成本，通过对项目收入来源、运营成本和项目收益进行充分论证，预测结果较为合理。评估认为，项目收入、成本、收益预测较为合理。

5、债券资金需求合理性

本项目总投资 1932 万元，拟发行地方政府专项债券 1000 万元，本次拟发行 1000 万元用于本项目建设。本项目投向正确，债券资金需求符合实际，预算测算比较合理。评估认为，项目债券资金需求合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

本项目计划通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的

融资成本完成资金筹措，并以物业费收入、车位出租收入、广告收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。评估认为，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行。

（2）项目偿债风险点

本项目对可能存在的风险进行了全面分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施。评估认为，本项目对偿债风险的认识较为全面，偿债风险比较可控。

7、绩效目标合理性

（1）绩效目标明确性

项目单位泰安市岱岳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。评估认为，本项目绩效目标设定较为明确，绩效目标和指标设置与项目相关。

（2）绩效目标合理性

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。评估认为，绩效目标设置合理。

（四）评估结论

岱岳区 2026 年度城镇老旧小区改造项目收益 2016.13 万元，融资本息合计为 1630 万元，预期项目收益覆盖融资本息倍数达到 1.24 倍，符合专项债券发行要求；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。