泰安市泰山区泰山历史文化轴【中段】

老旧街区改造提升项目实施方案

项目单位：泰安市泰山区住房和城乡建设局

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：2026年9月

一、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：泰山历史文化轴【中段】老旧街区改造提升项目

（二）立项单位

立项单位：泰安市泰山区住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11370902004346500F

负责人：吴广庆

地址：泰安市东岳大街东段金海大厦对过

（三）项目规划审批

2025 年 12 月，泰安市睿泰建设项目管理有限公司编制了《泰山历史文化轴【中段】老旧街区改造提升项目可行性研究报告》。

2025 年 12 月 31 日，泰安市泰山区行政审批服务局出具了《关于泰山历史文化轴（中段）老旧街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〔2025〕90 号）。

2026 年 1 月 14 日，泰安市泰山区行政审批服务局出具了《关于泰安市泰山区泰山历史文化轴【中段】老旧街区改造提升项目初步设计及概算的批复》（泰山行政审批项字〔2026〕2 号）。

2025 年 11 月 19 日，泰安市泰山区自然资源局出具了《关于泰山历史文化轴【中段】老旧街区改造提升项目不进行预审的情况说明》。

2026 年 1 月 4 日，泰安市自然资源和规划局出具了《关于泰山历史

文化轴（中段）老旧街区改造提升项目的意见》，本项目无新增建设用地，无需办理选址意见书，无需办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。

2026 年 1 月 4 日，泰安市生态环境局泰山分局出具了《泰山历史文化轴【中段】老旧街区改造提升项目环评情况的说明》，本项目免予办理环境影响评价审批手续。

（四）项目规模与主要建设内容

项目包含老旧街区综合服务点更新、立面改造工程、道路更新提升工程三部分，具体如下：

（1）老旧街区综合服务点更新，其中：南关街区综合服务点 7000m，金星街区综合服务点 3300m；原电车线厂改造公共停车场 6500 ㎡，福佳斯公共停车场 3600 ㎡；感恩亭遗址公园 3700 ㎡。

（2）对南关大街两侧沿街建筑物仿古灰砖外墙涂料粉刷 28600 ㎡，同时对室外空调机位进行遮挡 1200 处。

（3）道路更新提升工程总长约 6521m。其中：南关大街（财源街至泮河大街）长约 2863m；金星街（青年路至南关大街）长约 375m；芙蓉路（博城路至泮河大街）长约 915m；博城路（南湖大街至泮河大街）长约 2368m。

（4）街道路面更新工程：路面铣创、拆除人行道及基层、垃圾外运、路基加固、沥青混凝土路面铺设、安装路沿石等；交通设施工程：交通设施、建设隔离带、安装垃圾桶等；其他工程：路灯、电力及弱电管线、排水管道工程等。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为2026年10月至2028年12月。

截至目前，项目已完成立项备案、环评、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、国家及省有关政策、法规、条例；

2、《历史文化名城名镇名村保护条例》；

3、《政府投资条例》；

4、国家发展改革委《产业结构调整指导目录（2024年本）》；

5、《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号文；

6、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

7、《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》；

8、《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南（试行）》；

9、《城乡历史文化保护利用项目规范》（GB55035-2023）；

10、《历史文化名城保护规划标准》（GB/T50357-2018）；

11、《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》（2025年5月2日）；

12、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》；

13、《山东省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》；

14、《固定资产投资项目节能审查和碳排放评价办法》（第31号令）；

15、《山东省建设用地控制标准》（2024年版）；

16、《山东省人民政府关于印发基础设施“七网”建设行动计划的通知》（鲁政字〔2022〕83号）；

17、山东省人民政府办公厅《山东省城市更新行动实施方案》（鲁政办字〔2023〕168号）；

18、《山东省人民政府办公厅关于推动城乡建设绿色发展若干措施的通知》（鲁政办发〔2022〕7号）；

19、《泰安市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》；

20、《泰安市城乡一体空间发展战略规划》；

21、《泰山风景名胜区总体规划》（2016-2035 年）；

22、《泰安岱庙保护规划》（2013-2030 年）；

23、《泰安市中心城区城市更新专项规划（2023—2035年）》；

24、《泰安市国土空间总体规划（2021—2035年）》；

25、建设单位提供的基础资料；

26、《泰山历史文化轴【中段】老旧街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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。本项目估算

总投资 13517 万元，其中项目单位自有资金 4654 万元，本期拟发行专项债券 2000 万元，后续拟发行专项债券 6863 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	13517	100%	
一、资本金	4654	34.43%	
（一）自有资金	4654		
（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）	8863	65.57%	
（一）已发行专项债券	0		
（二）本期拟发行专项债券	2000		
（三）后续拟发行专项债券	6863		
（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：项目资金测算平衡表

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	2034 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	24364.51	0	0	0	1502.65	1502.65	1652.92	1652.92	1652.92	1652.92
经营活动支出	B	6169.98	0	0	0	380.53	380.53	418.59	418.59	418.59	418.59
支付的各项税费	C										
经营活动现金净流量	D=A-B-C	18194.53	0	0	0	1122.12	1122.12	1234.33	1234.33	1234.33	1234.33
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E	12853.631	5500	4571.877	2781.754						
流动资金支出	F										
投资活动现金净流量	G=-E-F	-12853.631	-5500	-4571.877	-2781.754	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—										
资本金（自有资金）	H	4654	500	1000	3154						
专项债券	I	8863	5000	3863							
银行借款	J										
偿还债券本金	K	8863	0	0	0	0	0	0	0	0	0
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	5583.69	0	291.123	372.246	372.246	372.246	372.246	372.246	372.246	372.246
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	-929.69	5500	4571.877	2781.754	-372.246	-372.246	-372.246	-372.246	-372.246	-372.246
四、期初现金	P		0	0	0	0	749.874	1499.748	2361.832	3223.916	4086
期内现金变动	Q=D+G+O	4411.209	0	0	0	749.874	749.874	862.084	862.084	862.084	862.084
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	749.874	1499.748	2361.832	3223.916	4086	4948.084

续表：

项目/年度	公式	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	24364.51	1652.92	1819.11	1819.11	1819.11	1819.11	1819.11	1999.53	1999.53
经营活动支出	B	6169.98	418.59	460.63	460.63	460.63	460.63	460.63	506.41	506.41
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	18194.53	1234.33	1358.48	1358.48	1358.48	1358.48	1358.48	1493.12	1493.12
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	12853.631								
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-12853.631	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	4654								
专项债券	I	8863								
银行借款	J									
偿还债券本金	K	8863	0	0	0	0	0	0	5000	3863
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	5583.69	372.246	372.246	372.246	372.246	372.246	372.246	372.246	81.123
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	-929.69	-372.246	-372.246	-372.246	-372.246	-372.246	-372.246	-5372.246	-3944.123
四、期初现金	P		4948.084	5810.168	6796.402	7782.636	8768.87	9755.104	10741.338	6862.212
期内现金变动	Q=D+G+O	4411.209	862.084	986.234	986.234	986.234	986.234	986.234	-3879.126	-2451.003
五、期末现金	R=P+Q		5810.168	6796.402	7782.636	8768.87	9755.104	10741.338	6862.212	4411.209

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券2000万元，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。

本项目后续拟发行专项债券6863万元,其中2026年下半年发行3000万元，2027年上半年发行3863万元。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	5000	0	5000	4.2%	0	0
2027年	5000	3863	0	8863	4.2%	291.123	291.123
2028年	8863	0	0	8863	4.2%	372.246	372.246
2029年	8863	0	0	8863	4.2%	372.246	372.246
2030年	8863	0	0	8863	4.2%	372.246	372.246
2031年	8863	0	0	8863	4.2%	372.246	372.246
2032年	8863	0	0	8863	4.2%	372.246	372.246
2033年	8863	0	0	8863	4.2%	372.246	372.246
2034年	8863	0	0	8863	4.2%	372.246	372.246
2035年	8863	0	0	8863	4.2%	372.246	372.246
2036年	8863	0	0	8863	4.2%	372.246	372.246
2037年	8863	0	0	8863	4.2%	372.246	372.246
2038年	8863	0	0	8863	4.2%	372.246	372.246
2039年	8863	0	0	8863	4.2%	372.246	372.246

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	8863	0	0	8863	4.2%	372.246	372.246
2041 年	8863	0	5000	3863	4.2%	372.246	5372.246
2042 年	3863	0	3863	0	4.2%	81.123	3944.123
合计		8863	8863			5583.69	14446.69

（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 18194.53 万元，融资本息合计 14446.69 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26 倍。

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、项目绩效情况

（一）项目概况

泰山历史文化轴【中段】老旧街区改造提升项目，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住房和城乡建设局，本次拟申请专项债券2000万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

本项目总体绩效目标为改造2处街区综合服务中心10300㎡，改造提升2处公共停车场10100㎡，改造提升感恩亭遗址公园3700㎡，对南关大街两侧沿街建筑物仿古灰砖外墙涂料粉刷28600㎡，同时对室外空调机位进行遮挡1200处，对总长约6521m的街区道路进行路面、交通设施及路灯、生态隔离带等其他工程进行更新提升。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 年绩效目标为完成总体项目建设的 20%。

（三）事前绩效评估内容

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，该部门具有建设项目的规划审批职能，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，项目建成后可精准补齐老旧街区配套短板，破解停车难、出行不便等民生痛点，提升周边居民生活品质，推动老城有机更新，完善城市功能与生态空间，助力泰安打造宜居宜业宜游的历史文化名城。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，项目实施为泰山区社会公共利益服务，注重区域发展长期利益。评估认为，项目实施具有公益性。

3、项目实施的收益性

本项目建成后收入主要为房屋租赁收入、停车场收入、广告位租赁收入、遗址公园特许权门店租赁收入。评估认为，项目实施具有收益性。

4、项目建设投资合规性

2025 年 12 月，泰安市睿泰建设项目管理有限公司编制了《泰山历史文化轴【中段】老旧街区改造提升项目可行性研究报告》。

2025 年 12 月 31 日，泰安市泰山区行政审批服务局出具了《关于泰山历史文化轴（中段）老旧街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〔2025〕90 号）。

2026 年 1 月 14 日，泰安市泰山区行政审批服务局出具了《关于泰安市泰山区泰山历史文化轴【中段】老旧街区改造提升项目初步设计及概算的批复》（泰山行政审批项字〔2026〕2 号）。

评估认为，项目可研报告及备案审批已经落地，项目建设投资合规。

5、项目成熟度

2025 年 11 月 19 日，泰安市泰山区自然资源局出具了《关于泰山历史文化轴【中段】老旧街区改造提升项目不进行预审的情况说明》。

2026 年 1 月 4 日，泰安市自然资源和规划局出具了《关于泰山历史文化轴（中段）老旧街区改造提升项目的意见》，本项目无新增建设用地，无需办理选址意见书，无需办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。

2026 年 1 月 4 日，泰安市生态环境局泰山分局出具了《泰山历史文化轴【中段】老旧街区改造提升项目环评情况的说明》，本项目免予办理环境影响评价审批手续。

评估认为，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 13517 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 8863 万元，占比 65.57%，剩余 4654 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房屋租赁收入、停车场收入、广告位租赁收入、遗址公园特许权门店租赁收入，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。

8、债券资金需求合理性

本项目投向正确，拟发行地方政府专项债券 8863 万元，本期拟发行专项债券 2000 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

（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，并以房屋租赁收入、停车场收入、广告位租赁收入、遗址公园特许权门店租赁收入所对应的充足、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。

10、绩效目标合理性

（1）绩效目标明确性

项目单位泰安市泰山区住房和城乡建设局，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，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。

（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

泰山历史文化轴【中段】老旧街区改造提升项目收益18194.53万元，融资本息合计14446.69万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.26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。