

2022 年山东省日照市五莲县老旧小区改造

项目实施方案

五莲县财政局

五莲县住房和城乡建设局

五莲县住房和城乡建设局

2022 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

日照市五莲县老旧小区改造项目

（二）项目单位

项目立项主体名称：五莲县住房和城乡建设局

项目单位简介：五莲县住房和城乡建设局是全县住房城乡建设行政主管部门，主要负责城市建设、住房保障、村镇建设、房地产市场监督管理、建筑市场监督管理、建筑工程质量安全监管、建筑节能与新型墙材革新、建设科技教育等工作。

（三）项目规划审批

2021年2月，山东正阳工程咨询有限公司对该项目出具了《五莲县住房和城乡建设局五莲县老旧小区改造项目可行性研究报告》；

2021年5月10日五莲县发展和改革局对该项目出具《关于五莲县老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》，文号（莲发改审批〔2021〕9号），总投资额31,700.00万元。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目计划对城区范围内纺织东苑小区、酒厂纸箱厂小区、育才小学小区、造纸厂小区等124个老旧小区实施改造，主要包括老旧小区雨污分流改造、供水入户、供电入户、屋面防水、监控、门禁、楼宇门窗、小区公共照明、弱电线路整理地下埋管敷设、沟槽、路面开挖、恢复、电动自行车车棚、电动自行车充电桩、电动汽车充电桩及物业用房等工程。

（五）项目建设期限

该项目建设计划 2021 年 5 月开工建设,预计 2023 年 2 月竣工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

- （1）《中华人民共和国预算法》;
- （2）《中华人民共和国证券法》;
- （3）国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43 号);
- （4）《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155 号);
- （5）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);
- （6）财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见(财库〔2019〕23 号);
- （7）《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36 号);
- （8）《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43 号文);
- （9）《关于梳理 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》的通知》(鲁财预〔2021〕50 号);

2. 估算总额

本项目估算总投资 31,700.00 万元,其中建设投资 29,203.27 万元,基本预备费 1,460.17 万元,建设期利息 1,036.56 万元。

（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

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	31,700.00	100.00%	
一、资本金	6,400.00	20.19%	
自有资金	6,400.00		
二、债务资金	25,300.00	79.81%	
专项债券	25,300.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于污水管道租赁收入、监控系统租赁收入、门禁系统租赁收入、弱电管网租赁收入、电动自行车充电车棚租赁收入、物业用房租赁收入、电动自行车充电桩收入与电动汽车充电桩收入。出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下浮 2.00%进行项目净现金流入测算，运营期各年收入预测如下：

运营收入估算表（单位：万元）

年份	污水管道租赁收入	监控、门禁系统租赁收入	弱电管网租赁收入	电动自行车充电车棚、物业用房租赁收入	电动自行车与电动汽车充电桩收入	合计
2023	1,848.21	191.67	108.59	87.55	1,372.38	3,608.40
2024	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2025	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2026	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2027	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2028	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2029	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2030	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2031	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2032	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2033	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2034	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2035	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2036	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2037	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2038	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2039	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2040	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2041	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2042	924.11	95.84	54.30	43.77	686.19	1,804.20
合计	42,693.76	4,427.62	2,508.48	2,022.33	31,701.88	83,354.06

根据日照市五莲县老旧小区改造项目可行性研究报告数据，收入预测方法说明如下：

1、污水管道租赁收入

该项目铺设污水管道 103813m，租赁给污水处理厂使用，按 218 元/米·年收取租金，年租赁收入 2263.12 万元；

2、监控、门禁系统租赁收入

该项目安装监控系统 395 套，租赁给小区物业公司使用，按 5000 元/套·年收取租金，年租赁收入 197.50 万元。门禁系统 124 套，按

3000 元/套·年收取租金，年租赁收入 37.20 万元；

3、弱电管网租赁收入

该项目铺设弱电管网 69983m，租赁给电信公司使用，按 19 元/米·年收取租金，年租赁收入 132.97 万元；

4、电动自行车充电车棚、物业用房租赁收入

该项目建设电动自行车充电车棚 395 个，租赁给小区物业公司使用，按 2000 元/个·年收取租金，年租赁收入 79.00 万元。该项目建设物业用房 940 m²，租赁给小区物业公司使用，按 300 元/m²·年收取租金，年租赁收入 28.20 万元；

5、电动自行车与电动汽车充电桩收入

该项目建设电动自行车充电桩 4740 个，按每个电动自行车充电桩每天充电 8 辆电动自行车，收费按 1 元/辆，年电动自行车充电桩收入 1384.08 万元。建设电动汽车充电桩 58 个，按每个电动汽车充电桩每天充电 4 辆电动汽车，收费按 35 元/辆，年电动汽车充电桩收入 296.38 万元。

（二）运营成本预测

该项目为老旧小区改造项目，管理人员等依托现有人员，不新增人员，项目成本主要为外购燃料及动力费、维修费用、其他费用等、折旧摊销费等。出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营运营成本上浮 2.00%进行项目净现金流出测算，年度运营支出预测如下：

运营支出估算表（单位：万元）

年份	燃料动力费	维修费	其他费用	合计
2023	380.50	130.32	37.55	548.38
2024	456.60	156.39	45.06	658.05
2025	456.60	156.39	45.06	658.05
2026	456.60	156.39	45.06	658.05

2027	456.60	156.39	45.06	658.05
2028	456.60	156.39	45.06	658.05
2029	456.60	156.39	45.06	658.05
2030	456.60	156.39	45.06	658.05
2031	456.60	156.39	45.06	658.05
2032	456.60	156.39	45.06	658.05
2033	456.60	156.39	45.06	658.05
2034	456.60	156.39	45.06	658.05
2035	456.60	156.39	45.06	658.05
2036	456.60	156.39	45.06	658.05
2037	456.60	156.39	45.06	658.05
2038	456.60	156.39	45.06	658.05
2039	456.60	156.39	45.06	658.05
2040	456.60	156.39	45.06	658.05
2041	456.60	156.39	45.06	658.05
2042	190.25	65.16	18.78	274.19
合计	8,789.61	3,010.44	867.47	12,667.52

根据日照市五莲县老旧小区改造项目可行性研究报告数据，成本预测方法说明如下：

1. 外购燃料及动力费

项目小区路灯，充电桩充电等耗电 818.52 万 kWh，年外购燃料及动力费 447.65 万元；

2. 维修费

项目年需维修费 153.32 万元；

3. 其他费用

主要为其他营业费用，按年收入的 1%计，为 44.18 万元；

4. 折旧

该项目按分类折旧，其中建构筑物折旧年限 50 年，残值率为 5%；180 属于固定资产的其他资产折旧年限 20 年，残值率为 5%，年折旧

费 692.63 万元。

5. 相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	租赁收入
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
房产税	12%	按租金收入
企业所得税	25%	

6. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 25,300.00 万元，2021 年 8 月已发行专项债券 4,000.00 万元，实际利率为 3.47%，债券发行期限为 20 年；2022 年 1 月已发行专项债券 2,000.00 万元，实际利率为 3.26%，债券发行期限为 20 年；本期发行 2,000.00 万元，剩余 17,300.00 万元假设 2022 年发行完毕，假设专项债券利率为 4.20%，债券发行期限为 20 年，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。本项目还本付息预测如下：

专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2021	-	4,000.00		4,000.00	-	-
2022	4,000.00	21,300.00		25,300.00	576.70	576.70
2023	25,300.00			25,300.00	1,014.60	1,014.60

2024	25,300.00			25,300.00	1,014.60	1,014.60
2025	25,300.00			25,300.00	1,014.60	1,014.60
2026	25,300.00			25,300.00	1,014.60	1,014.60
2027	25,300.00			25,300.00	1,014.60	1,014.60
2028	25,300.00			25,300.00	1,014.60	1,014.60
2029	25,300.00			25,300.00	1,014.60	1,014.60
2030	25,300.00			25,300.00	1,014.60	1,014.60
2031	25,300.00			25,300.00	1,014.60	1,014.60
2032	25,300.00			25,300.00	1,014.60	1,014.60
2033	25,300.00			25,300.00	1,014.60	1,014.60
2034	25,300.00			25,300.00	1,014.60	1,014.60
2035	25,300.00		-	25,300.00	1,014.60	1,014.60
2036	25,300.00			25,300.00	1,014.60	1,014.60
2037	25,300.00			25,300.00	1,014.60	1,014.60
2038	25,300.00			25,300.00	1,014.60	1,014.60
2039	25,300.00			25,300.00	1,014.60	1,014.60
2040	25,300.00			25,300.00	1,014.60	1,014.60
2041	25,300.00		4,000.00	21,300.00	1,014.60	5,014.60
2042	21,300.00		21,300.00	-	437.90	21,737.90
合计		25,300.00	25,300.00		20,292.00	45,592.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表（金额单位：万元）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
营业收入	-	3,310.46	3,972.55	3,972.55	3,972.55	3,972.55	3,972.55
增值税	-	249.85	299.82	299.82	299.82	299.82	299.82
税金及附加	-	27.52	33.02	33.02	33.02	33.02	33.02
营业成本	576.70	2,092.02	2,307.51	2,307.51	2,307.51	2,307.51	2,307.51
利润总额	-576.70	1,190.92	1,632.02	1,632.02	1,632.02	1,632.02	1,632.02
企业所得税	-	297.73	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00
净利润	-576.70	893.19	1,224.01	1,224.01	1,224.01	1,224.01	1,224.01

（续表）

年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
营业收入	3,972.55	3,972.55	3,972.55	3,972.55	3,972.55	3,972.55	3,972.55
增值税	299.82	299.82	299.82	299.82	299.82	299.82	299.82
税金及附加	33.02	33.02	33.02	33.02	33.02	33.02	33.02
营业成本	2,307.51	2,307.51	2,307.51	2,307.51	2,307.51	2,307.51	2,307.51
利润总额	1,632.02	1,632.02	1,632.02	1,632.02	1,632.02	1,632.02	1,632.02
企业所得税	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00

净利润	1,224.01	1,224.01	1,224.01	1,224.01	1,224.01	1,224.01	1,224.01
-----	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

(续表)

年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
营业收入	3,972.55	3,972.55	3,972.55	3,972.55	3,972.55	3,972.55	1,655.23	76,471.61
增值税	299.82	299.82	299.82	299.82	299.82	299.82	124.92	5,771.45
税金及附加	33.02	33.02	33.02	33.02	33.02	33.02	13.76	635.71
营业成本	2,307.51	2,307.51	2,307.51	2,307.51	2,307.51	2,307.51	976.61	45,180.50
利润总额	1,632.02	1,632.02	1,632.02	1,632.02	1,632.02	1,632.02	664.86	30,655.40
企业所得税	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	166.21	7,808.02
净利润	1,224.01	1,224.01	1,224.01	1,224.01	1,224.01	1,224.01	498.64	22,847.37

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表 (金额单位: 万元)

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金流	-	-	3,608.40	4,330.08	4,330.08	4,330.08
2. 经营活动支付的现金流	-	-	548.38	658.05	658.05	658.05
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	575.10	740.84	740.84	740.84
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	2,484.93	2,931.18	2,931.18	2,931.18
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	8,559.79	20,643.48	1,460.17	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-8,559.79	-20,643.48	-1,460.17	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	4,900.00	1,500.00	-	-	-	-
2. 债券筹资款	4,000.00	21,300.00	-	-	-	-
3. 偿还债券本金	-	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	-	576.70	1,014.60	1,014.60	1,014.60	1,014.60
5. 筹资活动产生的	8,900.00	22,223.30	-1,014.60	-1,014.60	-1,014.60	-1,014.60

现金流合计						
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	340.21	1,920.03	1,930.19	3,846.77	5,763.36
2. 期内现金变动	340.21	1,579.82	10.16	1,916.58	1,916.58	1,916.58
3. 期末现金	340.21	1,920.03	1,930.19	3,846.77	5,763.36	7,679.94

(续表)

年份	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金流	4,330.08	4,330.08	4,330.08	4,330.08	4,330.08	4,330.08
2. 经营活动支付的现金流	658.05	658.05	658.05	658.05	658.05	658.05
3. 经营活动支付的各项税金	740.84	740.84	740.84	740.84	740.84	740.84
4. 经营活动产生的现金流小计	2,931.18	2,931.18	2,931.18	2,931.18	2,931.18	2,931.18
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-	-
2. 债券筹资款	-	-	-	-	-	-
3. 偿还债券本金	-	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	1,014.60	1,014.60	1,014.60	1,014.60	1,014.60	1,014.60
5. 筹资活动产生的现金流合计	-1,014.60	-1,014.60	-1,014.60	-1,014.60	-1,014.60	-1,014.60
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	7,679.94	9,596.52	11,513.11	13,429.69	15,346.27	17,262.86
2. 期内现金变动	1,916.58	1,916.58	1,916.58	1,916.58	1,916.58	1,916.58
3. 期末现金	9,596.52	11,513.11	13,429.69	15,346.27	17,262.86	19,179.44

(续表)

年份	2033	2034	2035	2036	2037
一、经营活动产生的			-	-	-

现金流					
1. 经营活动产生的现金流	4,330.08	4,330.08	4,330.08	4,330.08	4,330.08
2. 经营活动支付的现金流	658.05	658.05	658.05	658.05	658.05
3. 经营活动支付的各项税金	740.84	740.84	740.84	740.84	740.84
4. 经营活动产生的现金流小计	2,931.18	2,931.18	2,931.18	2,931.18	2,931.18
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-
2. 债券筹资款	-	-	-	-	-
3. 偿还债券本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	1,014.60	1,014.60	1,014.60	1,014.60	1,014.60
5. 筹资活动产生的现金流合计	-1,014.60	-1,014.60	-1,014.60	-1,014.60	-1,014.60
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	19,179.44	21,096.02	23,012.61	24,929.19	26,845.78
2. 期内现金变动	1,916.58	1,916.58	1,916.58	1,916.58	1,916.58
3. 期末现金	21,096.02	23,012.61	24,929.19	26,845.78	28,762.36

(续表)

年份	2038	2039	2040	2041	2042	合计
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	4,330.08	4,330.08	4,330.08	4,330.08	1,804.20	83,354.06
2. 经营活动支付的现金流	658.05	658.05	658.05	658.05	274.19	12,667.52
3. 经营活动支付的各项税金	740.84	740.84	740.84	740.84	304.90	14,215.19
4. 经营活动产生的现金流小计	2,931.18	2,931.18	2,931.18	2,931.18	1,225.11	56,471.35

二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-	30,663.44
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-30,663.44
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-	6,400.00
2. 债券筹资款	-	-	-	-	-	25,300.00
3. 偿还债券本金	-	-	-	4,000.00	21,300.00	25,300.00
4. 支付融资利息	1,014.60	1,014.60	1,014.60	1,014.60	437.90	20,292.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-1,014.60	-1,014.60	-1,014.60	-5,014.60	-21,737.90	-13,892.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	28,762.36	30,678.94	32,595.53	34,512.11	32,428.69	-
2. 期内现金变动	1,916.58	1,916.58	1,916.58	-2,083.42	-20,512.79	11,915.91
3. 期末现金	30,678.94	32,595.53	34,512.11	32,428.69	11,915.91	11,915.91

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券发行成功，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

2. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（六）小结

本项目收入主要是污水管道租赁收入、监控系统租赁收入、门禁系统租赁收入、弱电管网租赁收入、电动自行车充电车棚租赁收入、物业用房租赁收入、电动自行车充电桩收入与电动汽车充电桩收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 56,471.35 万元，融资本息合计为 20,292.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.24 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	25,300.00	20,292.00	45,592.00	
融资合计	25,300.00	20,292.00	45,592.00	56,471.35
覆盖倍数				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

本项目生产过程中的不安全因素有：电气事故、机械伤害、操作事故等。建设过程中的高温、粉尘、运转设备及电力等也有对施工人员造成伤害，针对项目不安全因素，结合生产特点，依据有关规程、规范、标准及法规，对建设过程中的主要职业危害采取相应防范措施。

（二）与项目收益相关的风险

从财务计划现金流量表和资产负债表来看，项目的各项指标如

盈余资金、资产负债率均优于行业指标，具有较强的抗风险能力。

六、事前项目绩效评估报告

（一）评估对象

项目名称：五莲县老旧小区改造项目

实施单位：五莲县住房和城乡建设局

主管单位：五莲县人民政府

项目属性：延续

项目总投资：项目总投资为 31,700.00 万元，其中申请发行政府专项债券金额 25,300.00 万元。

项目概况：五莲县老旧小区改造项目，本次拟申请专项债券 2,000.00 万元用于本项目建设，发债年限为 20 年。

该项目计划对城区范围内纺织东苑小区、酒厂纸箱厂小区、育才小学小区、造纸厂小区等 124 个老旧小区实施改造，主要包括老旧小区雨污分流改造、供水入户、供电入户、屋面防水、监控、门禁、楼宇门窗、小区公共照明、弱电线路整理地下埋管敷设、沟槽、路面开挖、恢复、电动自行车车棚、电动自行车充电桩、电动汽车充电桩及物业用房等工程。

（二）评估方式和方法

1、评估程序

评估程序主要遵照事前评估准备、事前评估实施、评估总结及应用的原则进行，具体程序如下：

（1）确定事前评估对象。根据《山东省财政厅关于印发山东省

政府专项债券项目绩效管理暂行办法的通知》（鲁财债〔2020〕70号）及相关规定要求，对五莲县老旧小区改造项目确定为本次评估对象。

（2）成立事前评估工作组。组员主要包括财务、生产、基建等有关科室，组织开展事前评估各项工作。

（3）拟定工作方案。评估工作组按要求拟定具体的事前评估工作方案，包括工作程序、评估专家团队、工作时间等。

（4）项目调研。评估工作组到项目实施单位进行积极有效沟通，了解项目情况，辅导项目单位收集准备资料。

（5）收集审核资料，现场调研。评估工作组收集审核项目资料，通过查阅资料对项目开展全面评估。

（6）撰写报告。评估工作组根据评估意见，按照规定的文本格式和要求，撰写事前绩效评估报告，整理事前评估资料。

（7）根据事前评估意见进一步完善项目管理。

2、评估思路

评估组成员根据该项目的必要性和实际使用情况、项目投入合理性、绩效目标合理性等方面综合进行评估。

3、评估方式、方法

本项目的主要评估方式是在项目单位提供的决策立项文件、组织实施及制度、绩效目标设定等资料基础上结合相关政策对项目展开分析与评估。采用因素分析法，通过综合分析影响绩效目标实现，实施效果的内外因素，进行评估。

（三）评估内容

1、项目实施的必要性

该项目的建设符合国家有关产业政策，符合加快城镇化进程的战略需要，具有明显的社会、经济效益，项目建设对当地环境、卫生、经济有着直接或间接的积极影响，项目与不同利益群体之间互相适应，不会产生大的社会矛盾。同时，项目建设将给当地经济发展带来积极的影响，实施该项目能够提升五莲县城市形象，并带动其他第三产业的发展。项目的实施将进一步改善环境、自然生态，改善居住、发展环境，促进地区的经济发展，相关的土地价值也会随之而提高，从间接上可以产生巨大的经济效益。通过促进当地经济发展，创造良好的投资环境，也有利于增加就业，提高当地居民的生活水平，保持当地社会和谐稳定。

2、项目实施的公益性

本项目的建设可推动公益岗位互助扶贫的体现。本项目建成后，将开展精准扶贫，通过政府倡导，项目单位提供公益岗位的方式，聘用录用“弱势群体”，解决当地困难群众的生活难题。

3、项目实施的收益性

本项目经营期营业收入来源主要包括厂房租赁、职工宿舍租赁、商业出租、展厅租赁、数据中心服务、停车收费等收入等，经营期内总收入 76,471.61 万元，收益性良好。

4、项目投资建设合规性

项目建设符合国家相关规划《中共中央关于制定国民经济和社

会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出：推进以人为核心的新型城镇化。实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市和小城镇协调发展。强化历史文化保护、塑造城市风貌，加强城镇老旧小区改造和社区建设，增强城市防洪排涝能力，建设海绵城市、韧性城市。

6、项目资金来源和到位可行性

项目投入至少 20%的资本金,保证项目顺利开工及后续融资的可能。同时发行政府专项债券向社会筹资等其他融资方式保证项目投资合规。本项目总投资 31,700.00 万元，其中资本金 6,400.00 万元（占比 20.19%），专项债券 25,300.00 万元（占比 79.81%），资金到位可行。项目结合实际情况，本项目业主单位根据国家有关规定确定项目资金来源，合理合法。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本、收益各项指标均参考当地市场及已获批项目经验综合考量，具有合理本项目收入、成本、收益各项指标均参考当地市场及已获批项目经验综合考量，具有合理性。

8、债券资金需求合理性

项目需求债券资金数额符合相关政策。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

清偿能力分析应是综合在整个企业的清偿能力之中，企业的清偿能力是依据财务计划现金流量表、资产负债表来计算资产负债率、

流动比率、速动比率，以及建设投资借款偿还期来考察企业的财务状况及贷款的清偿能力。项目本息备付率覆盖倍数达到 1.24，偿债能力较强，偿债计划可行性有保障。

10、绩效目标合理性

本项目本息覆盖倍数达到 1.24，符合相关规定，绩效目标合理。

（四）评估结论

日照市五莲县老旧小区改造项目收益 56,471.35 万元，项目债券本息合计 45,592.00 万元，本息覆盖倍数为 1.24，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后能符合国家产业政策和行业发展规划，市场前景良好，经济效益和社会效益显著，因而该项目是可行的，也是必要的。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，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。

（五）相关建议

为了保障项目能顺利实施，早日开工建设完成，建设采取以下措施作为保障：

（一）组织保障建立项目工作班子，切实抓好各阶段项目的实施，必须保证不延误工期。

（二）资金保障资金的落实是保证项目顺利完成的关键，本项

目资金来源为申请专项债券外，剩余部分由建设单位自有资金投入解决。

（三）政策保障本项目适应当地情况，符合国家产业政策，促进新型产业良性循环，激发市场主体发展产业的内生动力，打造新的经济增长点，是一个利国利民的工程，建设该项目势在必行。

（六）其他需要说明的问题

本报告是对项目单位所提供的材料进行全面分析与评估，结合现场考察情况，在专家评价意见的基础上综合形成的。报告重点针对日照市五莲县老旧小区改造项目进行评估，同时考虑到项目具有长期性，对整个项目也进行了必要的附带评估。本报告的结论与意见是参考性的，仅供财政部门批复预算时使用，不做其他用途。