

2022 年山东省烟台市福山区
老旧小区改造提升项目二期
实施方案

财政部门：烟台市福山区财政局
主管单位：烟台市福山区住房和城乡建设局
实施单位：烟台润福股权投资有限公司
编制时间：2022年6月



一、项目基本情况

（一）项目名称

福山区老旧小区改造提升项目二期

（二）项目单位

烟台润福股权投资有限公司于 2018 年 07 月 11 日成立。法定代表人张宇峰，公司经营范围包括：以自有资金对股权进行投资；以自有资金对制造业、科学研究、房地产业、建筑业、文化业、旅游业进行投资；政府授权范围内的国有资产运营；物业管理；自有房屋租赁；为招商引资项目提供咨询服务；工业园区管理服务；科技孵化器服务；科技中介服务；新能源、新材料技术推广服务；房地产开发经营；房屋建筑工程施工；水利工程建筑施工；桥梁建筑工程施工；土石方工程服务；市政道路工程施工；管道工程建筑施工；房屋拆除服务；房地产中介服务；建筑劳务分包；批发、零售：建材、装饰材料；国内广告设计、代理、发布；园林绿化；停车场管理服务；会议及展览服务；水污染、大气污染、土壤污染治理服务；普通货物仓储服务等。

（三）项目规划审批

2020 年 5 月 28 日，项目在山东省投资项目在线审批监管平台完成立项备案，项目代码 2105-370611-04-01-949243。

（四）项目规模与主要建设内容

改造 154 个小区，改造户数约 3.1 万户，改造建筑面积约 252 万平方米；主要包括建筑物修缮（更换单元门 2935 扇、楼道窗 5600

扇、内外墙粉刷 258 万平方米、修缮雨水管 16 万米)、管线规整 6.5 万米、排水管网 18 万米、道路更新 61 万平方米、绿化补种 6 万平方米、公共照明 1800 盏、环卫设施 250 处、消火栓 60 座、非机动车棚 124 处、停车位、充电设施 124 处、养老抚幼、便民等设施。

(五) 项目建设期限

本项目建设期 24 个月,预计工期为 2021 年 6 月至 2023 年 5 月。

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) 国家相关文件

①《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》;

②《国务院关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》;

③国务院《山东新旧动能转换综合试验区建设总体方案》(国函(2018)1 号);

④《国家发展改革委关于印发山东新旧动能转换综合试验区建设总体方案的通知》(发改地区(2018)67 号)。

(2) 山东省相关文件

①《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》;

②《山东省人民政府关于印发山东省新旧动能转换重大工程实

施规划的通知》（鲁政发(2018)7号）；

③《山东省人民政府关于印发山东省“十三五”战略性新兴产业发展规划的通知》鲁政发(2017)7号。

(3)烟台市相关文件

①《烟台市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

②山东省人民政府办公厅关于印发《烟台市新旧动能转换重大工程实施规划》（鲁政办字(2018)16号）。

(4)其他文件

①《产业结构调整指导目录（2019年本）》；

②《建设项目经济评价方法与参数》第三版（中国计划出版社）；

③国家关于工程建设项目在设计、节能、环保、劳动安全卫生、消防等方面的相关法律法规和标准规范；

④项目承办单位提供的基础资料。

2. 估算总额

项目总投资 61782 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：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	61782	100%	
一、资本金	16582	26.84%	
自有资金	16582		
二、债务资金	45200	73.16%	
专项债券	45200		

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停车位出租收入、物业收入、产业导入收入等。

收入预测方法说明：

1. 停车位出租收入

老旧小区改造后可以利用的停车位按照 154 个小区 8000 个可以出租算，按照停车费 1 元/小时，每天利用率 80% 计算。按照《山东省物业管理条例》《山东省物业服务收费管理办法》中停车费收费规定，假设 2023 年达到正常年 60%，2024 年达到 100%，考虑到收费标准上涨及通货膨胀等因素，自 2024 年开始收入每五年递增 3%。

2. 自营物业出租收入

老旧小区改造完成后，物业费按照二级标准 0.45 元/月·平方米

进行收取，项目建筑面积 252 万 m²。2023 年达到正常年 60%，2024 年达到 100%，考虑到收费标准上涨及通货膨胀等因素，自 2024 年开始收入每五年递增 3%。

3. 老旧小区产业增值收入包括网络运营合作收入、广告收入、快递柜收入以及社区团购收入等，预估年收入 400 万元算。2023 年达到正常年 60%，2024 年达到 100%，考虑到收费标准上涨及通货膨胀等因素，2025 年以后收入每年递增 3%。

（二）运营成本预测

本项目运营成本费用包括外工资及福利费、修理费、其他费用等。

成本预测方法说明：

1. 工资及福利费

项目劳动定员 154 人，年平均工资及福利费 5 万元/人。2023 年人工利用率 60%，2024 年达到 100%，考虑到人工成本上涨等因素，假设 2025 年以后每年增长率为 3%。

2. 修理费

项目修理费按建设投资的 0.1% 计算，年均修理费为 58.42 万元/年。2023 年达到正常年 60%，2024 年达到 100%，考虑到通货膨胀等因素，假设 2025 年以后每年增长率为 3%。

3. 其他费用

其他费用是在制造费用、管理费用、运营费用中扣除工资、折旧费、修理费后的费用。经测算，年均其他费用为 3.17 万元/年。

2023 年达到正常年 60%,2024 年达到 100%,考虑到通货膨胀等因素,假设 2025 年以后每年增长率为 3%。

4. 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:

表 2: 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%	工程类费用、管输费收入
	6%	其他服务类费用
房产税	12%	
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

5. 利息支出

该项目计划发行专项债券融资 45,200.00 万元。其中 2022 年 1 月已发行 2,000.00 万元,本期计划发行 2,000.00 万元,2023 年上半年计划发行 41,200.00 万元,期限均为 20 年,假设年融资利率 4.50%,在债券存续期间内每半年支付利息,到期偿还本金。

本项目还本付息预测如下:

表 3: 专项债券还本付息测算表(金额单位:万元)

年份	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还本 金	期末本金余 额	当年偿还利 息	当年还本付息 合计
2022 年		4,000.00		4,000.00	77.60	77.60
2023 年	4,000.00	41,200.00		45,200.00	1,082.20	1,082.20
2024 年	45,200.00			45,200.00	2,009.20	2,009.20
2025 年	45,200.00			45,200.00	2,009.20	2,009.20
2026 年	45,200.00			45,200.00	2,009.20	2,009.20
2027 年	45,200.00			45,200.00	2,009.20	2,009.20
2028 年	45,200.00			45,200.00	2,009.20	2,009.20
2029 年	45,200.00			45,200.00	2,009.20	2,009.20

2030 年	45,200.00			45,200.00	2,009.20	2,009.20
2031 年	45,200.00			45,200.00	2,009.20	2,009.20
2032 年	45,200.00			45,200.00	2,009.20	2,009.20
2033 年	45,200.00			45,200.00	2,009.20	2,009.20
2034 年	45,200.00			45,200.00	2,009.20	2,009.20
2035 年	45,200.00			45,200.00	2,009.20	2,009.20
2036 年	45,200.00			45,200.00	2,009.20	2,009.20
2037 年	45,200.00			45,200.00	2,009.20	2,009.20
2038 年	45,200.00			45,200.00	2,009.20	2,009.20
2039 年	45,200.00			45,200.00	2,009.20	2,009.20
2040 年	45,200.00			45,200.00	2,009.20	2,009.20
2041 年	45,200.00			45,200.00	2,009.20	2,009.20
2042 年	45,200.00		4,000.00	41,200.00	1,931.60	5,931.60
2043 年	41,200.00		41,200.00	0.00	927.00	42,127.00
合计		45,200.00	45,200.00		40,184.00	85,384.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 4。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 5。

表 4：项目运营损益表（单位：万元）

项目\年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、收入	2,187.12	7,290.40	7,302.40	7,314.76	7,327.49	7,340.60	7,560.82	7,574.73	7,589.06	7,603.82	7,619.02
1、停车位出租收入	1,658.88	5,529.60	5,529.60	5,529.60	5,529.60	5,529.60	5,695.49	5,695.49	5,695.49	5,695.49	5,695.49
2、物业收入	408.24	1,360.80	1,360.80	1,360.80	1,360.80	1,360.80	1,401.62	1,401.62	1,401.62	1,401.62	1,401.62
3、产业导入收入	120.00	400.00	412.00	424.36	437.09	450.20	463.71	477.62	491.95	506.71	521.91
二、成本费用											
1、工资及福利	231.00	770.00	793.10	816.89	841.40	866.64	892.64	919.42	947.00	975.41	1,004.68
2、修理费	17.53	58.42	60.17	61.98	63.84	65.75	67.72	69.76	71.85	74.00	76.22
3、其他费用	0.95	3.17	3.27	3.36	3.46	3.57	3.67	3.79	3.90	4.02	4.14
4、相关税费	144.35	481.17	481.96	482.77	483.61	484.48	499.01	499.93	500.88	501.85	502.86
成本费用流出合计	393.83	1,312.76	1,338.50	1,365.01	1,392.32	1,420.44	1,463.05	1,492.89	1,523.63	1,555.29	1,587.89
三、项目净现金流入	1,793.29	5,977.64	5,963.90	5,949.75	5,935.18	5,920.16	6,097.77	6,081.84	6,065.43	6,048.53	6,031.13

表 4：项目运营损益表（单位：万元）（续）

项目\年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
一、收入	7,847.59	7,863.72	7,880.33	7,897.44	7,915.06	8,152.51	8,171.21	8,190.47	8,210.30	4,115.36	152,954.22
1、停车位出租收入	5,866.35	5,866.35	5,866.35	5,866.35	5,866.35	6,042.34	6,042.34	6,042.34	6,042.34	3,021.17	114,306.63
2、物业收入	1,443.67	1,443.67	1,443.67	1,443.67	1,443.67	1,486.98	1,486.98	1,486.98	1,486.98	743.49	28,130.15
3、产业导入收入	537.57	553.69	570.30	587.41	605.04	623.19	641.88	661.14	680.97	350.70	10,517.45
二、成本费用											
1、工资及福利	1,034.82	1,065.86	1,097.84	1,130.77	1,164.69	1,199.63	1,235.62	1,272.69	1,310.87	1,350.20	20,921.19
2、修理费	78.51	80.87	83.29	85.79	88.37	91.02	93.75	96.56	99.46	102.44	1,587.29
3、其他费用	4.26	4.39	4.52	4.66	4.79	4.94	5.09	5.24	5.40	5.56	86.13
4、相关税费	517.94	519.01	520.10	521.23	522.39	538.07	539.30	540.57	541.88	271.61	10,094.98
成本费用流出合计	1,635.53	1,670.12	1,705.75	1,742.45	1,780.25	1,833.66	1,873.76	1,915.06	1,957.61	1,729.81	32,689.59
三、项目净现金流入	6,212.06	6,193.60	6,174.58	6,154.99	6,134.81	6,318.86	6,297.45	6,275.40	6,252.69	2,385.55	120,264.63

表 5：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、年初资金余额		0.00	939.40	1,793.29	5,761.74	9,716.44	13,656.99	17,582.97	21,493.93	25,582.50	29,655.14	33,711.37
二、资金筹措金额												
1、资本金	6,582.00	5,000.00	5,000.00									
2、债券发行		4,000.00	41,200.00									
3、专项收入			1,793.29	5,977.64	5,963.90	5,949.75	5,935.18	5,920.16	6,097.77	6,081.84	6,065.43	6,048.53
合计	6,582.00	9,000.00	47,993.29	5,977.64	5,963.90	5,949.75	5,935.18	5,920.16	6,097.77	6,081.84	6,065.43	6,048.53
三、专项投资现金流出												
1、建设投资	6,582.00	7,983.00	45,463.20									
2、铺底流动资金			594.00									
3、建设期利息		77.60	1,082.20									
合计	6,582.00	8,060.60	47,139.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、专项债券现金流出												
1、本次债券利息				2,009.20	2,009.20	2,009.20	2,009.20	2,009.20	2,009.20	2,009.20	2,009.20	2,009.20
2、本次债券本金归还												
合计		0.00	0.00	2,009.20	2,009.20	2,009.20	2,009.20	2,009.20	2,009.20	2,009.20	2,009.20	2,009.20
五、年度项目现金收支净额	0.00	939.40	853.89	3,968.44	3,954.70	3,940.55	3,925.98	3,910.96	4,088.57	4,072.64	4,056.23	4,039.33
六、本年资金结余	0.00	939.40	1,793.29	5,761.74	9,716.44	13,656.99	17,582.97	21,493.93	25,582.50	29,655.14	33,711.37	37,750.70
七、资金保障倍数												

表 5：项目资金测算平衡表（单位：万元）（续）

年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
一、年初资金余额	37,750.70	41,772.63	45,975.50	50,159.89	54,325.27	58,471.06	62,596.68	66,906.33	71,194.58	75,460.79	75,781.88	
二、资金筹措金额												
1、资本金												16,582.00
2、债券发行												45,200.00
3、专项收入	6,031.13	6,212.06	6,193.60	6,174.58	6,154.99	6,134.81	6,318.86	6,297.45	6,275.40	6,252.69	2,385.55	120,264.63
合计	6,031.13	6,212.06	6,193.60	6,174.58	6,154.99	6,134.81	6,318.86	6,297.45	6,275.40	6,252.69	2,385.55	182,046.63
三、专项投资现金流出												0.00
1、建设投资												60,028.20
2、铺底流动资金												594.00
3、建设期利息												1,159.80
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		61,782.00
四、专项债券现金流出												0.00
1、本次债券利息	2,009.20	2,009.20	2,009.20	2,009.20	2,009.20	2,009.20	2,009.20	2,009.20	2,009.20	1,931.60	927.00	39,024.20
2、本次债券本金归还										4,000.00	41,200.00	45,200.00
合计	2,009.20	2,009.20	2,009.20	2,009.20	2,009.20	2,009.20	2,009.20	2,009.20	2,009.20	5,931.60	42,127.00	84,224.20
五、年度项目现金收支净额	4,021.93	4,202.86	4,184.40	4,165.38	4,145.79	4,125.61	4,309.66	4,288.25	4,266.20	321.09	-39,741.45	36,040.43
六、本年资金结余	41,772.63	45,975.50	50,159.89	54,325.27	58,471.06	62,596.68	66,906.33	71,194.58	75,460.79	75,781.88	36,040.43	
七、资金保障倍数												1.41

（五）其他需要说明的事项

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

本项目收入主要是本项目预期收入主要来源于停车位出租收入、物业收入、产业导入收入等等，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对营业收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本次发债项目债券存续期内产生的运营收益 120,264.63 万元，融资本息合计为 85,384.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.41 倍。

表 6: 现金流覆盖倍数表-福山区老旧小区改造提升项目二期(金额单位：万元)

融资方式	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	45,200.00	40,184.00	85,384.00	120,264.63
覆盖倍数	1.41			

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

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是技术风险、建设环境风险。项目技术风险主要指项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生较大变化，可能给项目带来风险。项目建设环境风险主要指选址的工程地质、水文地址条件与预测值发生较大变化，将会造成投资增加、工期延长、工程量增大，并可能对周边的自然生态环境带来一定的影响。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1. 深化各阶段设计方案，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。

2. 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，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同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

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。因收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在运营成本项目不确定等问题，可能存在因运量和运费价格下降影响项目收入规模，偿债能力减弱，影响还本付息。

1. 如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》

（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还。

2. 项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

3. 在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入预算管理，列为优先支付，专项预算项目，以确保按时支付本息。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

改造 154 个小区，改造户数约 3.1 万户，改造建筑面积约 252 万平方米；主要包括建筑物修缮（更换单元门 2935 扇、楼道窗 5600 扇、内外墙粉刷 258 万平米、修缮雨水管 16 万米）、管线规整 6.5 万米、排水管网 18 万米、道路更新 61 万平米、绿化补种 6 万平米、公共照明 1800 盏、环卫设施 250 处、消火栓 60 座、非机动车棚 124 处、停车位、充电设施 124 处、养老抚幼、便民等设施。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合民生工程、民心工程的需要

随着城市化进程的加快，老旧小区配套设施不全、基础设施老旧、管线规划不合理、违章搭建严重、道路崎岖不平、路灯不亮、绿化不完善、停车位不足等问题日益凸显，直接影响了项目范围内居民的生活质量、影响了美好城市的构建。而完善良好的城市基础

设施不仅可以提高居民生活质量，更能增强居民对城市的向心力、凝聚力，从而促进城市经济的发展。

本项目的建设，将从根本上改善项目范围内排水管道不畅、路灯电缆老化、车位不足等现象。项目实施后，小区内公共服务设施将更加完善，公共环境更加整洁卫生。因此，本项目是重要的民生工程 and 民心工程。

(2)项目的建设是符合全面实现小康社会的需要

《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理的若干意见》中指出，要稳步实施城中村改造，有序推进老旧小区综合整治、危房和非成套住房改造，到 2020 年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造。

做好老旧小区的改造既是群众改善住房的热切期盼，也是加快推进城镇化、加强城市见识、实现全面建设小康的重大举措。老旧小区改造的最直接的意义体现就是补城市管理的“短板”，提升老旧小区人居环境，与民生福祉相连，与城市文明相系。本项目将人民群众对美好生活的向往作为出发点和落脚点，紧紧抓住老旧小区改造的机遇，采取强有力的措施，全面加快改造进度，把这项惠民利民的政策落实执行好，不断改善居民居住环境，不断提升城市品质，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。因此，项目的建设是全面实现小康社会的客观需要。

(3)项目建设是建立和谐社区、提高城市品味，促进城市功能升级的需要

居民小区是城市的基本单元，只有营造出良好的小区文化氛围，才能提高城市整体形象。随着城市的发展，小区环境优美、物业服务全面、功能齐全、设施先进的新住宅社区如雨后春笋般涌现，给居民带来强烈的视觉冲击和心理感受，已成为城市建设和管理的重要窗口。相比之下，一些老旧小区就黯然失色，不论是安全还是功能都已不再完整，因为时间久远的原因，这些旧设备旧设施给居民带来的安全隐患更是越来越大，因此老旧小区改造迫在眉睫，只有让这些老旧小区焕然一新，才能提升城市整体的良好形象。

美好的生活环境对于形成和谐的社区人际关系起着重要作用。老旧小区改造综合整治的意义，除了改善、维护社区秩序，保障居民的基本生活条件外，还要协调社会各个方面，解决一系列的矛盾，创造出和谐的人文环境。道路修复、照明完善、线路更换、违规建筑被拆除，停车场和健身活动区域将被一一安排。老旧小区改造后会让项目范围内居民的居住环境条件得到改善，环境变得优美，生活也会更幸福，社区更加和谐，精神文明的建设水平自然会提高。因此，项目建设是建立和谐社区、提高城市品味，促进城市功能升级的需要。

(4)项目建设是稳投资、拉内需的需要

2019年6月19日国务院常务会议明确提出，目前要做好“六稳”的工作，其中一个“稳”就是稳投资。在稳投资方面，要抓准切入点，抓住既能够满足群众的期盼，又有利于拓展内需、促消费，同时又不会导致重复建设的重大项目，来扩大有效投资，努力实现稳

增长、调结构、惠民生的一举多得之效。目前全国需要改造的城镇老旧小区涉及到的居民上亿人，面广、量大。城镇老旧小区改造工作上升到国家层面，既是一项民生工程，也是一个非常有效的稳投资举措，同时还可以通过外部环境和基础设施的改造、服务设施的健全，拉动居民改善自家室内设施，既保民生又稳投资同时拉内需，一举多得。

综上所述，该工程建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

(1)项目对国民经济增长的影响

项目的建设直接消耗大量的水泥、沥青、砂石、能源、劳动力以及使用大量的各种施工机械。同时，为建设项目，国民经济各部门包括采掘业、制造业、电力、煤气、水的生产供应业、建筑业、交通运输、仓储及邮电通讯业及其他非物质生产部门等，都投入大量的生产和服务，从而拉动了这些行业和经济的发展。

(2)项目对地区劳动力就业的影响

由于项目在施工过程中将创造一定量的就业机会，吸纳部分的社会劳动力。该项目在建设过程中以及竣工以后都会带动道路沿线区域第三产业等方面的迅速发展，促进地区经济的发展、产值的增加。同时，项目本身为物业管理、区内道路养护等配套设施服务提供了一定的就业岗位。

(3)项目对区域环境的影响

项目的实施将极大地改善小区居住环境；改善居民的生活条件，

提高生活质量。

3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于于停车位出租收入、物业收入、产业导入收入。预期实现总收益 120,264.63 万元。

4、项目投资合规性

(1)筹资合规性

项目总投资 61,782 万元，其中：项目资本金 16,582 万元，占总投资的 26.84%；计划发行地方政府专项债券 45,200 万元，占总投资的 73.16%。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》国发[2019]26 号）中“其他基础设施项目维持 20%不变”的要求。

表 7 资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	61782	100%	
一、资本金	16582	26.84%	
自有资金	16582		
二、债务资金	45200	73.16%	
专项债券	45200		

经过论证，项目资金筹措方案可行，建议加强建设期的成本管控。

(2)筹资风险可控性

①项目通过合理安排筹资结构、降低资金成本，科学控制运营成本（合理安排项目建设进程），将利率风险进一步降低至可控范围之内。

②调研多种融资和建设模式，“多条腿”走路，合理转移和降低风险发生概率。融资模式可采用政策性银行贷款、地方商业银行贷款、专项债、融资租赁、信托基金等。也可采取“融资代建”、“保理融资+土地自平衡”、“设计施工总承包+延期支付”、基金模式、“EPC+合作诚意金”等模式融资建设。

③在项目实施前期建立良好的财务监管机制，评估资金的使用效率，督促资金的划拨到位，监督资金的使用途径，完善资金使用申请汇报制度，把好资金的专款专用环节，充分发挥资金的使用价值。

④采取与施工单位通过协议方式直接锁定利率风险等措施减少

利率风险对项目的影响。

项目资金来源、筹措程序合规，投入渠道及方式合理，筹资风险基本可控。

5、项目成熟度

(1)实施内容的明确性

改造 154 个小区，改造户数约 3.1 万户，改造建筑面积约 252 万平方米；主要包括建筑物修缮（更换单元门 2935 扇、楼道窗 5600 扇、内外墙粉刷 258 万平米、修缮雨水管 16 万米）、管线规整 6.5 万米、排水管网 18 万米、道路更新 61 万平米、绿化补种 6 万平米、公共照明 1800 盏、环卫设施 250 处、消火栓 60 座、非机动车棚 124 处、停车位、充电设施 124 处、养老抚幼、便民等设施。

(2)在设计中，项目认真执行国家或地方现行的有关设计规范和规程，遵照安全实用、技术先进、经济合理的原则，以满足专业要求。项目结构方案选择合理，在建材选取、施工方法上能够做到：因地制宜，就地取材，施工规范化，从而加快本项目的建设进度。

项目严格按照批复的设计文件进行建设。项目设计方案因地制宜，科学合理，与项目建设内容及绩效目标匹配。

(3)项目组织及实施进度安排合理性

本项目所涉及的项目是由烟台润福股权投资有限公司作为建设单位。为确保项目的规范管理和顺利实施，承办单位对项目实施“项目招投标制”“质量终身制”“项目监理制”“资金专款专户制”等管理制度。

项目组织机构健全、职责分工明确，进度安排合理，能够满足项目组织协调和管理工作需要。

(4)过程控制有效性

①施工组织管理

在项目经理的统一部署下，工程技术部负责编制项目招标文件，严格执行《中华人民共和国招标投标法》等有关法律法规，对项目的勘察、设计、监理等采购活动依法进行招标。

②严格执行工程监理制度

建设单位应通过招标有资格的工程质量监理单位，全面负责工程监理，并实行监理工程师负责制，以确保项目工程质量和建设工期要求。

③工程实施方案

项目具有开发强度大、品质要求高、施工建设水平要求高等特点。因此，在工程实施过程中要未雨绸缪，精心组织，精心管理，保证既定目标的顺利实现。

结合本工程的特点，为完成工程实施计划应采取下述措施：

A. 抓紧项目的前期准备工作，如立项、材料询价、施工队伍及材料的考察等工作。

B. 做好设计的准备工作，准备好设计所需的基础资料，如工程地质勘探、地形测量的技术资料。

C. 做好施工的技术准备工作，引进必要的施工机械。同时，在施工中注意工种的配合，对某些可控制性工程在有条件的情况下应

提前施工。力争高质量、快速度地完成工程的施工任务。

④质量保证

A. 建立健全施工现场监理质量保证体系，坚持“质量第一”的指导思想，对质量工作实施统一组织，统一指挥，统一管理，分工明确，各负其责。

B. 施工过程中严格按照规范要求质量标准精心组织施工，加强质量信息反馈，作为必要检查和实践，按标准进行工程质量检验和评定。

③施工过程中选择合格厂家加强进货检验，严格过程检验及最终检验，确保质量目标实现。

C. 加强基础资料管理工作，单位工程完工后，及时编制竣工资料，作好工程收尾工作，保证工程及时竣工验收。

项目业务管理制度、技术规程健全、完善，质量及进度方面配有相应的保障措施，保证项目实施能够得到有效管控。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 61,782 万元，其中：项目资本金 16,582 万元，占总投资的 26.84%；计划发行地方政府专项债券 45,200 万元，占总投资的 73.16%。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）中“其他基础设施项目维持 20%不变”的要求。

项目资本金已到位。经过论证，项目资金来源和到位方案可行。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目营业收入来源包括停车位出租收入、物业收入、产业导入收入等。预测具备合理性。

本项目政府专项债券以项目预期实现的经营收益为还本付息基础，根据本项目达到设计规模后的收入成本进行预测。经过详细估算，专项债券存续期间本项目有稳定的经营收益，可覆盖债券存续期间项目融资各年利息及到期偿还本金的支出需求，本项目经营收益对项目融资本息的覆盖倍数为 1.41。项目偿还债券本金后期末仍有结余。本项目资金稳定性较可靠。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 61,782 万元，其中：项目资本金 16,582 万元，占总投资的 26.84%；计划发行地方政府专项债券 45,200 万元，占总投资的 73.16%。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发[2019]26 号）中“其他基础设施项目维持 20%不变”的要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本次发债项目债券存续期内产生的运营收益 120,264.63 万元，融资本息合计为 85,384.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.41 倍，项目偿债计划可行。

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。因收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在运营成本项目不确定等问题，可能存在因运量和运费价格下降影响项目收入规模，偿债能力减弱，影响还本付息。

(1)如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还。

(2)项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

(3)在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入预算管理，列为优先支付，专项预算项目，以确保按时支付本息。

10、绩效目标合理性

(1)项目建设进度目标：

本项目建设期24个月，预计工期为2021年6月至2023年5月。

(2)项目功能目标：

本项目的建设，将从根本上改善福山老旧小区通讯线路杂乱不齐、道路破损、道板砖破损沉降、排水管道不畅、路灯及监控设施老化、绿化缺失、墙体渗水、墙皮脱落、消防设施不足、车位不足等现象。项目实施后，小区内公共服务设施将更加完善，公共环境更加整洁卫生，项目范围内居民的居住环境条件得到改善，环境变得优美，生活也会更幸福，社区更加和谐，精神文明的建设水平得到提高。

项目通过细化、量化绩效指标，有效实现绩效目标与现实需求

相匹配，绩效目标与预计解决问题相匹配。

11. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

项目收益 120,264.63 万元，融资本息合计为 85,384.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.41 倍，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。该项目建设在建成后将大幅度增加土地价值，取得良好经济效益。

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。