

2022 年山东省济宁市泗水县市民综合服务中心
专项债券项目实施方案



山东泉源投资开发有限公司



2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

泗水县市民综合服务中心

（二）项目单位

单位名称：山东泉源投资开发有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：赵涛

成立日期：2009 年 08 月 31 日

住所：山东省济宁市泗水县济河办泉衍路北

经营范围：房地产开发；城市基础设施建设及相关咨询服务；建筑材料、钢材销售；园林绿化、房屋评估、建设工程装卸服务（凭资质证书经营）；土地整理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（三）项目规划审批

1. 2020 年 11 月 6 日，泗水县行政审批服务局对本项目进行了批复，批复文号：泗行审复（投）【2020】200 号。

2. 2020 年 11 月 5 日，项目实施单位山东泉源投资开发有限公司对本项目进行了项目环境影响登记备案，备案号：202037083100000838。

3. 2019 年 11 月，项目实施单位山东泉源投资开发有限公司取得本项目各建设用地规划许可证，证号为地字第 37083120190039 号，并取得了鲁（2019）泗水县不动产权第 0005225 号《不动产权证》。

4. 2019 年 12 月，项目实施单位山东泉源投资开发有限公司

相继取得本项目各部分建设工程规划许可证，证号分别为建字第 370831201900156 号、建字第 370831201900157 号和建字第 370831201900158 号。

（四）项目规模与主要建设内容

为进一步整合泗水县行政资源，完善政府服务功能，优化办事程序，规范便民服务行为。山东泉源投资开发有限公司计划实施“泗水县市民综合服务中心项目”，

本项目占地面积 14241.00 平方米，总建筑面积 44130.33 平方米。其中地上建筑面积为 32188.55 平方米，主要为市民服务中心；地下建筑面积为 11941.78 平方米，主要为人防工程、地下车库和设备用房。并配备必要的设施，从而形成功能明确、规划合理、布局紧凑、节能环保型的市民综合服务中心，以满足泗水县便民服务的需要。

泗水县市民综合服务中心项目是一项惠民项目，项目的建设实现了政务服务“场所整洁、管理规范、运行有序、服务高效”的效果，进一步为群众打造温馨舒适的办事环境，展现了良好的窗口服务形象。每一处人性化的布置，都是为了让前来办事的群众舒心、满意。

本项目建筑主体为框架结构，设计使用年限为 50 年，建筑结构安全等级二级，抗震设防类别为丙类，根据鲁政办发【2016】21 号文件本工程按 7 度设防，基本地震加速度 0.10g 进行设计。

（五）项目建设期限

项目建设期 32 个月，具体时间为 2020 年 3 月至 2022 年 12 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）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）设备价格按厂方报价或询价估算；
- （3）委托方提供的有关资料；
- （4）现行投资概算的有关规定。

2. 估算总额

本项目总投资为 35,300.00 万元，其中建设投资 34,270.75 万元，铺底流动资金 9.25 万元，建设期利息 1,020.00 万元。其中建设投资包括：建筑工程费用 23,516.46 万元，设备购置费用 6,914.57 万元，安装工程费用 345.73 万元，工程建设其他费用 1,862.05 万元，基本预备费用 1,631.94 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
------	--------	----	----

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	35,300.00	100.00%	
一、资本金	18,300.00	51.84%	
自有资金	18,300.00		
二、债务资金	17,000.00	48.16%	
专项债券	17,000.00		
银行借款			

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是市民综合服务中心租赁、停车位收费、广告收费、物业管理收费等收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：污水处理费收入估算表（单位：万元）

年度	租赁收入	停车位收费	广告收费	物业管理收入	合计
2023 年	2,027.88	597.09	280.00	67.60	2,972.57
2024 年	2,027.88	597.09	240.00	67.60	2,932.57
2025 年	2,027.88	597.09	240.00	67.60	2,932.57
2026 年	2,027.88	597.09	240.00	67.60	2,932.57
2027 年	2,027.88	597.09	240.00	67.60	2,932.57
2028 年	2,027.88	597.09	240.00	67.60	2,932.57
2029 年	2,027.88	597.09	240.00	67.60	2,932.57
2030 年	2,027.88	597.09	240.00	67.60	2,932.57
2031 年	2,027.88	597.09	240.00	67.60	2,932.57
2032 年	2,027.88	597.09	240.00	67.60	2,932.57
2033 年	2,027.88	597.09	240.00	67.60	2,932.57
2034 年	2,027.88	597.09	240.00	67.60	2,932.57
2035 年	2,027.88	597.09	240.00	67.60	2,932.57
2036 年	2,027.88	597.09	240.00	67.60	2,932.57
2037 年	2,027.88	597.09	240.00	67.60	2,932.57
2038 年	2,027.88	597.09	240.00	67.60	2,932.57
2039 年	2,027.88	597.09	240.00	67.60	2,932.57
2040 年	2,027.88	597.09	240.00	67.60	2,932.57
2041 年	2,027.88	597.09	240.00	67.60	2,932.57
2042 年	2,027.88	597.09	240.00	67.60	2,932.57
合计	40,557.60	11,941.80	4,840.00	1,352.00	58,691.40

收入预测方法说明:

根据项目可行性研究报告,本项目的经营收入主要是市民综合服务中心租赁、停车位收费、广告收费、物业管理收费等收入。

市民综合服务中心租赁收入按 900 元/平方米/年;

序号	参考楼盘	楼盘地点	出租单价
1	泗水宾馆	泗水县济河路 105 号	800 元/平方米/年
2	财富大厦	泗水县泉源大道与人民路交汇处	900 元/平方米/年
3	本项目	泗河街道中兴路	900 元/平方米/年

以上可以看到,本项目商业用房周边租赁商业用房价格,加之当前济宁泗水县正处于政府大力开发的热潮中,周边房价将会持续增长。本项目租赁价与周边房源价格相差不多,价格具有合理性。

停车位收入按 597.09 万元/年;

项目规划停车位面积为 11,941.78m²,按照每个停车位 25m² (含出入道路) 计算,则停车场内可规划停车位 478 个。根据《关于进一步明确城区停车场停放服务收费政策的通知》(济价

费字〔2017〕106号)中的有关规定,小微型汽车停车费用定价为2元/小时;考虑当前全县城区各地停车收费的实际价格,并随着现代汽车产业的快速发展,泗水县汽车保有量会持续增加,到项目建设完成期和项目整个运营期,停车数量和停车定价标准都可能会上涨,本将项目停车收入按2.5元/个/小时定价测算。停车时间日间接10小时计,则白天停车位年收入为436.18万元/年。夜间收费:为方便周边居民夜间停车,解决城区停车难、停车无序问题,本项目停车场地全天候开放。根据对项目周边居民区停车情况考察和户均拥有车辆以及其他社会车辆临时停车统计,本项目夜晚停车按照全负荷的92-95%计算,停车计费按照1元/小时,按10小时计,夜晚停车收入暂定为160.92万元/年。合计项目停车场收费为597.09万元/年。

广告牌收入按个计取收入,共4000个,每个每年700元;

根据调查数据显示,泗水县各商业楼、住宅楼电梯广告牌的价格为2元/个/天,则每年价格为730元/个/年。户外广告牌价格与户内广告牌价格基本一致。项目定价与泗水县实际情况相差不大,定价合理。

物业管理收入按30元/平方米/年;

序号	楼盘	楼盘地点	物业价格
1	金泉广场	泗水县泉源大道与东盛路交汇处	26元/平方米/年

2	财富大厦	泗水县泉源大道与人民路交汇处	28 元/平方米/年
3	本项目	泗河街道中兴路	30 元/平方米/年

从上表可以看出，本项目物业管理价格与周边房源价格相差不多，价格具有合理性。

（二）运营成本预测

本项目运营成本和费用包括工资及福利费、修理费、其他费用、税金及附加。具体明细如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	工资及福利费	修理费	其他费用	税金及附加	合计
2023 年	44.80	70.58	65.45	19.69	200.52
2024 年	44.80	70.58	65.45	19.46	200.29
2025 年	44.80	70.58	65.45	19.46	200.29
2026 年	44.80	70.58	65.45	19.46	200.29
2027 年	44.80	70.58	65.45	19.46	200.29
2028 年	44.80	70.58	65.45	19.46	200.29
2029 年	44.80	70.58	65.45	19.46	200.29
2030 年	44.80	70.58	65.45	19.46	200.29
2031 年	44.80	70.58	65.45	19.46	200.29
2032 年	44.80	70.58	65.45	19.46	200.29
2033 年	44.80	70.58	65.45	19.46	200.29
2034 年	44.80	70.58	65.45	19.46	200.29
2035 年	44.80	70.58	65.45	19.46	200.29
2036 年	44.80	70.58	65.45	19.46	200.29
2037 年	44.80	70.58	65.45	19.46	200.29
2038 年	44.80	70.58	65.45	19.46	200.29
2039 年	44.80	70.58	65.45	19.46	200.29
2040 年	44.80	70.58	65.45	19.46	200.29
2041 年	44.80	70.58	65.45	19.46	200.29
2042 年	44.80	70.58	65.45	19.46	200.29
合计	896.00	1,411.60	1,309.00	389.43	4,006.03

成本预测方法说明:

1. 工资及福利费

本项目劳动定员 10 人，主要是服务人员 10 人，年工资 4 万元/人，年工资总额为 40.00 万元。福利费按工资总额的 12% 提取，每年提取 4.80 万元，两项合计 44.80 万元。

2. 修理费

项目年修理费按折旧原值的 0.2% 估算，则年修理费 70.58 万元。

3. 其他费用

其它费用主要包括其他管理费用和其他营业费用，其他管理费用按劳动定员每人每年 6000 元估算，年管理费用为 6.00 万元。其他营业费用按年收入的 2.00% 计算，平均年营业费用为 59.45 万元。

4. 税金

应缴纳的税费主要有增值税、企业所得税、城市维护建设税和教育费附加、地方教育费附加、地方水利建设基金。根据《增值税暂行条例》不动产和停车位租赁收入增值税税率为 9%，广告和物业收入增值税税率为 6%。城市维护建设税税率为 5%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率 2%，地方水利建设基金税率 0.5%。

(三) 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 17,000.00 万元,2021 年 2021 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券(十五期)-2021 年山东省政府专项债券(三十九期)已发行 3,000.00 万元,利率 3.53%;2021 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券(十九期)-2021 年山东省政府专项债券(四十五期)已发行二十年期债券 2,000.00 万元,利率 3.61%;2021 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券(二十五期)-2021 年山东省政府专项债券(五十三期)已发行二十年期债券 1,000.00 万元,利率 3.50%,本期发行专项债券 2,000.00 万元,后续发行 9,000.00 万元,根据近期其他地方政府发行的二十年期债券,参照二十年期地方政府专项债券发行利率,按 4.50%进行计算。

本项目还本付息预测如下:

表 4: 专项债券还本付息测算表(金额单位: 万元)

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
第 1 年		3,000.00		3,000.00	3.53%		
	3,000.00	2,000.00		5,000.00	3.61%		
	5,000.00	1,000.00		6,000.00	3.50%		
第 2 年	6,000.00	2,000.00		8,000.00	4.50%	213.10	213.10
		9,000.00		17,000.00	4.50%		
第 3-20 年	17,000.00			17,000.00	4.50%	708.10	708.10
第 21 年	17,000.00		6,000.00	11,000.00	4.50%	718.10	6,718.10
第 22 年	11,000.00		2,000.00		4.50%	495.00	11,495.00
			2,000.00		4.50%		
合计		17,000.00	17,000.00			14,162.00	31,162.00

（四）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

（五）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	2,972.57	2,932.57	2,932.57	2,932.57	2,932.57	2,932.57	2,932.57	2,932.57	2,932.57	2,932.57
营业成本	180.83	180.83	180.83	180.83	180.83	180.83	180.83	180.83	180.83	180.83
税金及附加	19.69	19.46	19.46	19.46	19.46	19.46	19.46	19.46	19.46	19.46
息税折旧及摊销前利润	2,772.05	2,732.28	2,732.28	2,732.28	2,732.28	2,732.28	2,732.28	2,732.28	2,732.28	2,732.28
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	788.09	788.09	788.09	788.09	788.09	788.09	788.09	788.09	788.09	788.09
息税前利润	1,983.96	1,944.19	1,944.19	1,944.19	1,944.19	1,944.19	1,944.19	1,944.19	1,944.19	1,944.19
三、财务费用										
利息支出	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10
总财务费用	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10
税前利润	1,236.09	1,236.09	1,236.09	1,236.09	1,236.09	1,236.09	1,236.09	1,236.09	1,236.09	1,236.09
四、所得税										
所得税费用	279.21	269.83	269.83	269.83	269.83	269.83	269.83	269.83	269.83	269.83
五、净利润	956.88	966.26	966.26	956.88	956.88	956.88	956.88	956.88	956.88	956.88

续表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、收入/成本/税金									
营业收入	2,932.57	2,932.57	2,932.57	2,932.57	2,932.57	2,932.57	2,932.57	2,932.57	2,932.57
营业成本	180.83	180.83	180.83	180.83	180.83	180.83	180.83	180.83	180.83
税金及附加	19.46	19.46	19.46	19.46	19.46	19.46	19.46	19.46	19.46
息税折旧及摊销前利润	2,732.28	2,732.28	2,732.28	2,732.28	2,732.28	2,732.28	2,732.28	2,732.28	2,732.28
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	788.09	788.09	788.09	788.09	788.09	788.09	788.09	788.09	788.09
息税前利润	1,944.19	1,944.19	1,944.19	1,944.19	1,944.19	1,944.19	1,944.19	1,944.19	1,944.19
三、财务费用									
利息支出	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10
总财务费用	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10
税前利润	1,236.09	1,236.09	1,236.09	1,236.09	1,236.09	1,236.09	1,236.09	1,236.09	1,236.09
四、所得税									
所得税费用	269.83	269.83	269.83	269.83	269.83	269.83	269.83	269.83	269.83
五、净利润	956.88	956.88	956.88	956.88	956.88	956.88	956.88	956.88	956.88

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1 2020 年	2 2021 年	3 2022 年	4 2023 年	5 2024 年	6 2025 年	7 2026 年	8 2027 年	9 2028 年	10 2029 年	11 2030 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	58,691.40				2,972.57	2,932.57	2,932.57	2,932.57	2,932.57	2,932.57	2,932.57	2,932.57
经营活动支出	3,616.60				180.83	180.83	180.83	180.83	180.83	180.83	180.83	180.83
支付的各项税费	9,494.67				486.01	474.14	474.14	474.14	474.14	474.14	474.14	474.14
经营活动产生的现金净额	45,580.13				2,305.73	2,277.60	2,277.60	2,277.60	2,277.60	2,277.60	2,277.60	2,277.60
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出	35,300.00	11,000.00	12,300.00	12,000.00								
流动资金支出												
投资活动产生的现金净额	-35,300.00	-11,000.00	-12,300.00	-12,000.00								
三、融资活动产生的现金												
资本金 1	18,300.00	11,000.00	6,300.00	1,000.00								
资本金 2（专项债券）	17,000.00		6,000.00	11,000.00								
偿还债券本金	17,000.00											
支付债券利息	14,162.00			213.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10
融资活动产生的现金净额	4,138.00	11,000.00	12,300.00	11,786.90	-708.10	-708.10	-708.10	-708.10	-708.10	-708.10	-708.10	-708.10
四、期初现金	-											
期内现金变动	14,418.13	-	-	-213.10	1,597.63	1,569.50	1,569.50	1,569.50	1,569.50	1,569.50	1,569.50	1,569.50
五、期末现金		-	-	-213.10	1,384.53	2,954.03	4,523.53	6,093.03	7,662.53	9,232.03	10,801.53	12,371.03

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
一、经营活动产生的现金	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
经营活动收入	2,932.57	2,932.57	2,932.57	2,932.57	2,932.57	2,932.57	2,932.57	2,932.57	2,932.57	2,932.57	2,932.57	2,932.57
经营活动支出	180.83	180.83	180.83	180.83	180.83	180.83	180.83	180.83	180.83	180.83	180.83	180.83
支付的各项税费	474.14	474.14	474.14	474.14	474.14	474.14	474.14	474.14	474.14	474.14	474.14	474.14
经营活动产生的现金净额	2,277.60	2,277.60	2,277.60	2,277.60	2,277.60	2,277.60	2,277.60	2,277.60	2,277.60	2,277.60	2,277.60	2,277.60
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出												
流动资金支出												
投资活动产生的现金净额												
三、融资活动产生的现金												
资本金 1												
资本金 2 (专项债券)												
偿还债券本金											6,000.00	11,000.00
支付债券利息	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	708.10	495.00
融资活动产生的现金净额	-708.10	-708.10	-708.10	-708.10	-708.10	-708.10	-708.10	-708.10	-708.10	-708.10	-6,708.10	-11,495.00
四、期初现金												
期内现金变动	1,569.50	1,569.50	1,569.50	1,569.50	1,569.50	1,569.50	1,569.50	1,569.50	1,569.50	1,569.50	-4,430.50	-9,217.40

五、期末现金	13,940.53	15,510.03	17,079.53	18,649.03	20,218.53	21,788.03	23,357.53	24,927.03	26,496.53	28,066.03	23,635.53	14,418.13
--------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

（六）其他需要说明的事项

1. 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。

（七）小结

本项目收入主要是是市民综合服务中心租赁、停车位收费、广告收费、物业管理收费等收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对运营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 45,580.13 万元，融资本息合计为 31,162.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.46 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表-泗水县市民综合服务中心（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	17,000.00	14,162.00	31,162.00	
银行借款				
融资合计	17,000.00	14,162.00	31,162.00	45,580.13
覆盖倍数				1.46

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

（1）政策性风险

国家产业政策及地方政府的政策对各行各业具有较大影响。尤其是在我国经济即将进入第十四个五年计划之年，国家经济高速发展，通货膨胀问题显现，国家财政、货币等调控政策频频出台，对部分行业投资和投机的强制性遏制等证明，政策性风险是投资开发项目最大的风险。

本项目的政策性风险主要是指因济宁市经济条件发生改变或者政府政策作出调整，导致项目原定目标难以实现或者无法实现。

（2）资金筹措风险

项目的资金风险主要来自于各方面的影响使得工程方案变动造成的工程量增加、工期延长以及人工、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高。

（3）技术风险

技术方面的风险主要指项目采用先进技术和新技术应用上的可靠性和适应性等存在的不确定性可能给项目带来的风险。

（4）工程风险

本项目的工程风险主要包括设计方案、工程地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。

（5）社会稳定风险

1) 可能造成环境破坏的风险

项目建设期间可能对环境产生的影响包括施工噪声、粉尘、废弃土石方等,可能会对项目拟建场址及周边的生态和景观造成一定程度的破坏,从而导致周边居民对项目建设的抵制。

2) 征地的风险

该项目建设用地不涉及征用当地居民土地的问题。

3) 群众对生活坏境变化不适的风险

项目建设期间,项目驻地大批施工队伍进驻,施工车辆进出等将打破当地居民的生存现状,使得居民与外界的联系更加密切,并在一定程度上受到外界的干扰,从而造成居民内心的不安与担忧。

风险防范对策

(1) 政策风险防范:为此,为降低政策性风险,投资者首先应加强与各级政府的沟通联系,及时全面了解和掌握宏观调控政策的导向和力度;其次,应根据济宁市和当地政府发展区域经济的需要,对应中央政府支持和倡导的投资方向确定项目;第三,完善项目运作手续,具体项目主动申报,以保证项目合法开发并获得政府持续支持。

(2) 资金风险防范:第一,加强资金补助安排。项目实施前,成立专门的部门,全面分析具体核定项目建设所需资金,不同阶段所需资金的具体变化,以对项目投资进行合理安排。

第二,控制好投资比例,以保证资金链的安全。资金链的安全和风险的分担,可以从投资比例上来进行合理的分配和调整,这样即可达到预期目的。

(3) 工程及技术风险防范:严格按照项目建设的基本程序进行,通过招投标,选择有相应资质和实力及信誉良好的设计单位和施工单

位，在工程实施过程中，实行项目负责制、监理责任制，确保工程按质完成交付使用。

（4）社会风险防范：实施风险评估，降低决策风险。在项目实施前，从合法性、合理性、可行性、安全性等方面对事前、事中、事后可能引发的社会稳定问题进行全面分析和预测评估，制定信访维稳方案，确保将决策风险降到最低限度。对在风险评估阶段反映出来的问题，确定专人及时做好工作，使大量问题在项目建设实施前就得到及时化解，实现由被动受理群众来访向主动预测防范并及时指导化解转移。

完善相关政策，维护群众切身利益。把实现好、维护好、发展好最广大人民的根本利益作为出发点和落脚点，使群众切身感受到项目的建设在改善生活环境、提高生活质量方面带来的显著变化，自觉地支持项目的建设。

加大政策宣传，赢得群众支持。建设前期，通过制作宣传用语、宣传图片等宣传手段，加大对项目建设的益处宣传。

建立完善信访处理机制，及时就地解决问题。将信访工作关口前移，在现场设置以纪检监察、政法、城改、信访等部门人员组成的综合信访接待室，现场接待群众来访，就地解答群众疑惑，及时听取和研究解决群众反映的突出问题和提出的合理要求，积极化解因项目建设引发的矛盾和纠纷，制止和纠正各种损害群众利益的行为。对群众提出的合理要求，要限期解决；对不合理要求，耐心细致地做好法律法规宣传解释工作；对个别无理取闹的，要坚持原则，依法及时严肃处理，防止“以闹取胜”。

（二）与项目收益相关的风险

1. 价格达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对产品价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，产品价格波动较大，将会对项目的收益带来一定风险。

2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是外购燃料及动力、工资及福利费、和修理费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营后的正常安全运营及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

泗水县市民综合服务中心，项目主管部门为泗水县住房和城乡建设局，实施单位为山东泉源投资开发有限公司，本次拟申请专项债券 2,000.00 万元，用于泗水县市民综合服务中心建设，建设年限为 32 个月。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）本项目的建设符合国家产业政策

为全面落实科学发展观，加强和改善宏观调控，引导社会投资，推进产业结构优化升级，促进一、二、三产业健康协调发展，逐步形成农业为基础、高新技术产业为先导、基础产业和制造业为支撑、服务业全面发展的产业格局，坚持节约发展、清洁发展、安全发展，实

现可持续发展，国家发展和改革委员会发布了《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，该目录由鼓励、限制和淘汰三类产业组成，本项目不属于以上三类，分析认为本项目属于允许建设的项目，因此，该项目的建设符合国家产业政策的规定。

（2）项目的建设有利于重塑政府形象，完善政府职能转变和体制改革

有利于重塑政府形象，改善政社关系和干群关系。过去，公众申请行政审批遇到的推诿、扯皮、刁难现象屡有发生，“衙门作风”、“官僚习气”“门难进、脸难看、话难听，事难办”，“不给好处不办事，给了好处乱办事”的行政作风公众最反感，也是公众对政府产生不满情绪的重要原因之一。行政审批服务中心的建立较大程度地改善了这一问题。公众得到的不仅仅是方便和少跑路，更重要的是塑造了高效、廉洁、亲民、为民的政府形象，改善了政府及其部门与社会公众的关系，减少了冲突与矛盾，实现了和谐有序。有利于促进政府职能转变和行政管理体制改革。长期以来，政府部门管理的越位、缺位、错位并存；在行政管理方式上重管理、轻服务，重事前审批、轻事后监管；行政管理带有明显的趋利特征，权与责脱节，权与利挂钩。市民综合服务中心的建立，从服务机制上，从服务环境上能促使上述问题得到有效改善，并已成为深化行政管理体制改革、推进服务型政府建设的试验场、检验台和突破口。

（3）能够促进“效能革命化”优化经济发展环境

该项目是政府深入进行行政审批制度改革，积极探索工作新机制

的需要。项目建成后能进一步转变政府职能，实现行政资源的重组和优化，实行“一站式”服务，全面提高政府部门的服务意识和行政水平，有利于提高政府各部门的办事效率，减少腐败行为。

（4）项目建设有利于促进群众、干部、政府三满意的局面

泗水县市民综合服务中心的建立，杜绝了群众办事“地点难寻、干部难找”的现象，方便了百姓办事，改进了干部作风，提高了政府工作效率，实现了群众、干部、政府三满意的局面。

1、集中办事，方便群众。中心的建立，使过去需要跑多个部门才能办成的事，现只跑一个中心就能办成，变进多家门为进一家门，变群众跑为干部跑，变多次找为一次办，极大地方便了群众办事并节约了群众办事成本。

2、转变作风，改进工作。中心改变了原有的管理模式，柜台式的敞开服务使前来办事的群众在心理上与工作人员平等相处，中心的运行机制也使窗口工作人员的服务更为人性化、规范化、合理化，变过去“你求我办事”为现在“我为你服务”，挂牌上岗、站立服务、微笑服务已在中心成为自觉行动。

3、强化监督，提高效率。中心对全部服务事项作出公开承诺，限时办结，切实减化办事程序，有效提高工作效率。公开透明的办事机制加大中心各单位之间、窗口工作人员之间、中心管理人员的相互监督，以及社会公众的外部监督。

4、阳光作业，依法行政。中心建立公开、透明的告知制度，服务项目、办事程序、办结时限、收费项目、收费标准、行为规范、管

理规章等，全面公开，实行阳光作业，有效保障了群众知情权，保障行政行为与行政服务公开、规范与合法。

5、廉洁履职，预防腐败。市民综合服务中心的建立，使行政审批从内部走到前台，各项工作更为规范透明。中心的职能是管理、协调、服务、监督，尤其是监督方面，可以整合纪检监察，财政监督等有关单位共同进行，使监督工作更具实效。“一个窗口对外”、“一条龙”服务，有效杜绝“吃、拿、卡、要”的现象发生，杜绝暗箱操作，预防、遏制腐败现象的滋生。

6、密切干群关系，改善政府形象。长期以来，受传统意识和传统工作模式的影响，部分干部不同程度地存在办事不公开、不公正、不方便以及门难进、脸难看、话难听、事难办等现象，群众意见很大。通过市民综合服务中心的成立，泗水县政府干部集体唱响“有事请找我、我为你服务”主旋律，切实为群众解难事、办实事，及时疏通群众积怨，彻底改变了过去基层站所各自为阵、唯我独办的状况，有效改善了干群关系，树立党委政府良好形象。

（5）满足的当下居民对金融服务的需求

项目建成后将有多数金融企业入驻，金融机构通过开展业务活动为客户提供包括融资投资、储蓄、信贷、结算、证券买卖、商业保险和金融信息咨询等多方面的服务。项目的建成满足了居民对金融知识的需求，解答居民各种金融方面的问题，符合高速经济发展下，居民可支配收入日渐增长的同时，对金融知识的学习的意愿，对金融问题解答的迫切需求。

(6) 符合国家节约土地的政策要求

该项目规划设计方案从建筑设计施工等方面全方位，响应山东省自然资源厅大力推广土地集约利用的指导思想，向“闲置”要土地，向“空间”要土地，通过向空间和地下延伸等途径，解决了建设项目节省土地问题，符合国家以及山东省和济宁市总体发展规划要求。泗水县市民综合服务中心的建设符合泗水县用地规划。

2、项目实施的公益性

市民综合服务中心建成后，方便了群众，提高了办事效率，也增强了县级干部为民服务、严格工作纪律的自觉性。可以及时公开办事依据、办事程序、办事方法、办理结果，接受社会监督，为群众行使知情权、参与权、监督权提供一个看得见、摸得着、感受得到的平台。对提高党的执政能力、政府坚持依法行政、建设和谐社会具有重要的现实意义。居民办理金融业务更加的便捷，并且能了解更多的金融知识，解决金融相关问题，金融业的集聚也促进了泗水县金融行业的发展。

3、项目实施的收益性

经估算，项目正常每年可创收 2,932.57 万元。通过与运营成本对比分析，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.46 倍，因此该项目实施的收益性可观。

4、项目建设的投资合规性

项目的实施，符合国家及地方发展规划和企业发展要求，是加快企业发展，全面提高企业经济效益的必然要求。2020 年 11 月 6 日，

泗水县行政审批服务局对本项目进行了批复,批复文号:泗行审复(投)【2020】200号。

5、项目成熟度

通过工程分析,该项目的选址合理,项目实施进度安排合理,工程设计和功能要求规范,消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析,该项目的实施是比较成熟的。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目资本金 18,300.00 万元,占总投资 51.84%,为项目单位自有资金;发行专项债券筹资 17,000.00 万元,占总投资 48.16%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 35,300.00 万元,但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取,而是主要通过发行专项债筹集,资金支持方式科学,到位可行性强。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入是在结合济宁及济宁周边地区相同业务基础上,参照国家发展和改革委员会、建设部 2006 年发布的《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》和国家现行财税政策、会计制度与相关法规规定的原则和要求进行预测,估算数据合理。

8、债券资金需求合理性

项目总投资为 35,300.00 万元,发行专项债券筹资 17,000.00 万元,占总投资 48.16%;本项目资本金 18,300.00 万元,占总投资 51.84%,项目资本金不低于项目总投资的 20%,因此债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入为市民综合服务中心租赁、停车位收费、广告收费、物业管理收费等收入，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑该项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确

项目绩效目标设定明确，数量指标及经济效益指标均予数字化，可考核性强；质量指标能够准确衡量实际工作的需要。因此该项目有明确的绩效目标，绩效目标与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标相匹配，绩效目标做到了细化、量化，具有科学性、前瞻性。项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

泗水县市民综合服务中心累计可用于还本付息的净现金流入为 45,580.13 万元，累计需支付融资债券及银行贷款本金和利息共 31,162.00 万元，本息覆盖倍数为 1.46 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。项目建成后能带动当地经济及相关产业的发展。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。