

唐冶（三甲）医院 专项债券项目实施方案

财政部门：历城区财政局

立项主体：济南市历城区卫生健康局

编制时间：2022 年 11 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

唐冶（三甲）医院项目

（二）项目单位

济南市历城区卫生健康局是该项目的立项主体，主要职责为负责职责范围内的职业卫生、放射卫生、环境卫生、学校卫生、公共场所卫生、饮用水卫生等公共卫生的监督管理。负责传染病防治监督。健全卫生健康综合监督体系。组织落实省、市对医疗机构和医疗服务行业管理的办法并监督实施。建立医疗服务评价和监督管理体系，会同有关部门执行国家卫生健康专业技术人员资格标准，制定并组织实施医疗服务规范、标准和卫生健康专业技术人员执业规则、服务规范。负责卫生健康系统行业作风建设工作，建设和谐医患关系。负责全区计划生育管理和服务工作，开展人口监测预警，研究提出人口与家庭发展相关政策建议，落实计划生育政策。负责全区卫生健康工作，指导基层医疗卫生、妇幼健康服务体系和全科医生队伍建设。推进卫生健康科技创新发展。

（三）项目规划审批

2021年6月25日，济南市自然资源和规划局出具《建设项目用地预审与选址意见书》。

2021年8月25日，山东发展和改革委员会出具《关于济南市历城区卫生健康局唐冶（三甲）医院节能报告的审查意见》（鲁发改政务〔2021〕82号）。

2021 年 9 月 30 日，济南市历城区行政审批服务局出具《关于唐冶（三甲）医院可行性研究报告的批复》（济历城行审建设〔2021〕56 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总用地总面积约 8.5876 公顷，总建筑面积约 269977.6 平方米，其中，地上建筑面积 171897.8 平方米，地下建筑面积 98079.8 平方米，设置床位数 1200 张。主要建设内容包括：新建门诊医技楼 1 栋、急诊楼 1 栋、住院楼 3 栋、感染楼 1 栋、会议中心 1 栋、公共卫生中心 1 栋、柴油发电机房 1 栋、污水处理机房 1 栋、门卫 3 栋，配套建设地下车库及设备用房等，同步实施室外道路、绿化、室外管网等建设。

（五）项目建设期限

本项目建设期 28 个月，预计工期为 2021 年 8 月至 2023 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）《投资项目可行性研究指南》（试用版）
- （3）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）
- （4）《山东省建设工程概算定额》（2018 年）
- （5）类似工程造价指标

(6) 建设单位提供的有关基础数据资料

2. 估算总额

本项目估算总投资 260020 万元，其中资本金 107020 万元，专项债券 153000 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：

(1) 立项主体为全额预算单位，项目资本金 107020 万元，资本金比例 41%；

(2) 本项目拟发行地方政府专项债券 153000 万元，发行期限 15 年，利率按照 4% 测算，本次拟发行 70000 万元，2022 年拟续发 8000 万元，2023 年拟发行 75000 万元。本次拟续发金额仅用作测算，后续发行计划以财政部门实际安排为准。

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	260020	100.00%	
一、资本金	107020	41.16%	
自有资金	107020	41.16%	

二、债务资金	153000	58.84%	
专项债券	153000	58.84%	
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来源于门诊收入、住院收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	门诊收入	住院收入	合计
2024 年	19,481.84	53,019.51	72,501.35
2025 年	23,378.21	53,019.51	76,397.71
2026 年	25,716.03	55,965.03	81,681.06
2027 年	29,702.01	61,561.54	91,263.55
2028 年	30,593.07	61,561.54	92,154.61
2029 年	31,510.87	61,561.54	93,072.40
2030 年	35,701.81	67,717.69	103,419.50
2031 年	36,772.87	67,717.69	104,490.56
2032 年	37,876.05	67,717.69	105,593.74
2033 年	42,913.57	74,489.46	117,403.03
2034 年	44,200.97	74,489.46	118,690.43
2035 年	45,527.00	74,489.46	120,016.46
2036 年	51,582.09	81,938.41	133,520.50
2037 年	53,129.56	81,938.41	135,067.96
2038 年	54,723.44	81,938.41	136,661.85
合计	562,809.39	1,019,125.33	1,581,934.72

收入预测方法说明：

1. 门诊收入

门诊收入预测参照济南市近三年的运营情况调研结果，近三年门诊人数依次为 63895090 人次、64292316 人次、68451775 人次，

由于 2020 年门诊人数受新冠疫情影响,按照修正后的门诊人数计算的三年平均增长率为 6.22%。出于谨慎性考虑,建设期门诊人数以 5%的年增长率来预测门诊人次,则 2023 年门诊人次为 152 万人次,同时,考虑到项目建设后,门诊楼规模增加带来的影响,正式运营后前三年增长率按照 20%, 10%, 5%计算(此增长率不考虑新建负面因素),其他各年按照 3%计算。门诊收费标准依据历城区医院近三年平均每人次消费金额为 118.8 元、122.1 元、143.6,取近三年门诊单人次消费额的平均值,即 128.17 元作为运营期 1-3 年,计算每人次消费金额,以后每三年上涨 10%。

2. 住院收入

住院收入参照近三年住院床位收费依次为 1457.7 元/个·日、1447.9 元/个·日、1598.3 元/个·日。济南市医院出院者平均住院天数为 9.1 天,人均住院费用为 14465.6 元,即平均每张病床收费为 1598.3 元/个·日。2019 年,济南市历城区医院出院者平均住院天数为 9.5 天,人均住院费用为 10371 元,即平均每张病床收费为 1091.68 元/个·日。综合上述影响因素和本院实际情况,本次预测取 1344.99 元/个·日作为本项目运营期住院收费标准,预测期内不再考虑价格增长。本项目计划设立床位 1200 个,项目建成后床位饱和率运营期前二年取 90%,以后年度床位饱和率取值 95%。

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括主要原材料费用、燃料动力费、工资与福利费、管理费用等。年度运营支出预测如下:

表 3: 运营支出估算表(单位: 万元)

年度	主要原材料	燃料及动力费	工资与福利	管理费用	合计
----	-------	--------	-------	------	----

年度	主要原材料	燃料及动力费	工资与福利	管理费用	合计
2024 年	43,500.81	2204.00	11,088.00	4,543.42	61,336.23
2025 年	45,838.63	2204.00	11,088.00	4,730.45	63,861.08
2026 年	49,008.64	2204.00	11,088.00	4,984.05	67,284.69
2027 年	54,758.13	2204.00	11,088.00	5,444.01	73,494.14
2028 年	55,292.77	2204.00	11,088.00	5,486.78	74,071.55
2029 年	55,843.44	2204.00	11,088.00	5,530.84	74,666.28
2030 年	62,051.70	2204.00	11,088.00	6,027.50	81,371.20
2031 年	62,694.33	2204.00	11,088.00	6,078.91	82,065.24
2032 年	63,356.25	2204.00	11,088.00	6,131.86	82,780.11
2033 年	70,441.82	2204.00	11,088.00	6,698.71	90,432.52
2034 年	71,214.26	2204.00	11,088.00	6,760.50	91,266.76
2035 年	72,009.88	2204.00	11,088.00	6,824.15	92,126.03
2036 年	80,112.30	2204.00	11,088.00	7,472.34	100,876.64
2037 年	81,040.78	2204.00	11,088.00	7,546.62	101,879.40
2038 年	81,997.11	2204.00	11,088.00	7,623.13	102,912.24
合计	949,160.83	33,060.00	166,320.00	91,883.27	1,240,424.10

成本预测方法说明：

1. 主要原材料

按照年收入 60%计算。

2. 燃料及动力费用

参考提供数据，燃料及动力费用每年按照 2204 万元进行计提。

3. 工资与福利费用

按照 1540 名员工，每人年工资与福利 7.2 万元计算。

4. 管理费用

按照主要原材料、燃料与动力费、工资与福利费用的 8%计算。

5. 折旧与摊销

折旧按照 40 年期，残值率为 5%进行计算。

6. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，本次拟发行地方政府专项债券 70000.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。2022 年拟续发 8000 万元，2023 年拟发行 75000 万元。本次拟续发金额仅用作测算，后续发行计划以财政部门实际安排为准。

本期还本付息预测如下：

表 4-1：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	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2022 年		70000.00		70000.00	0.04	1400.00	1400.00
2023 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2024 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2025 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2026 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2027 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2028 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2029 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2030 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2031 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2032 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2033 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2034 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2035 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2036 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2037 年	70000.00		70000.00	0.00	0.04	1400.00	71400.00
合计		70000.00	0.00			42000.00	112000.00

本项目专项债还本付息预测如下：

表 4-2：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	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息合计
2022 年	-	78,000.00		78,000.00	4%	1,560.00	1,560.00

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息合计
2023 年	78,000.00	75,000.00		153,000.00	4%	4,620.00	4,620.00
2024 年	153,000.0			153,000.00	4%	6,120.00	6,120.00
2025 年	153,000.0			153,000.00	4%	6,120.00	6,120.00
2026 年	153,000.0			153,000.00	4%	6,120.00	6,120.00
2027 年	153,000.0			153,000.00	4%	6,120.00	6,120.00
2028 年	153,000.0			153,000.00	4%	6,120.00	6,120.00
2029 年	153,000.0			153,000.00	4%	6,120.00	6,120.00
2030 年	153,000.0			153,000.00	4%	6,120.00	6,120.00
2031 年	153,000.0			153,000.00	4%	6,120.00	6,120.00
2032 年	153,000.0			153,000.00	4%	6,120.00	6,120.00
2033 年	153,000.0			153,000.00	4%	6,120.00	6,120.00
2034 年	153,000.0			153,000.00	4%	6,120.00	6,120.00
2035 年	153,000.0			153,000.00	4%	6,120.00	6,120.00
2036 年	153,000.0			153,000.00	4%	6,120.00	6,120.00
2037 年	153,000.0		78,000.00	75,000.00	4%	4,560.00	82,560.00
2038 年	75,000.00		75,000.00	-	4%	1,500.00	76500.00
合计		153,000.0	153,000.0			91,800.00	244,800.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

（四）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	2022 年	2023	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
一、收入/成本/税金																		
营业收入	0.00	0.00	72501.35	76397.7	81681.0	91263.5	92154.6	93072.4	103419.	104490.	105593.	117403.	118690.	120016.	133520.	135067.	136661.	1581934.
营业成本	0.00	0.00	61336.23	63861.0	67284.6	73494.1	74071.5	74666.2	81371.2	82065.2	82780.1	90432.5	91266.7	92126.0	100876.	101879.	102912.	1240424.
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
息税折旧及摊销 前利润	-	-	11,165.11	12,536.64	14,396.37	17,769.41	18,083.06	18,406.13	22,048.30	22,425.32	22,813.64	26,970.51	27,423.67	27,890.43	32,643.86	33,188.56	33,749.61	341,510.62
二、折旧和摊销																		
总折旧和摊销			6175.48	6175.48	6175.48	6175.48	6175.48	6175.48	6175.48	6175.48	6175.48	6175.48	6175.48	6175.48	6175.48	6175.48	6175.48	92632.13
息税前利润	-	-	4,989.64	6,361.1	8,220.9	11,593.	11,907.	12,230.	15,872.	16,249.	16,638.	20,795.	21,248.	21,714.	26,468.	27,013.	27,574.	248,878.
三、财务费用																		
利息支出	1560.0	4620	6120.00	6120.00	6120.00	6120.00	6120.00	6120.00	6120.00	6120.00	6120.00	6120.00	6120.00	6120.00	6120.00	4560.00	1500.00	91800.00
总财务费用																		
税前利润			-1,130.36	241.16	2,100.9	5,473.9	5,787.5	6,110.6	9,752.8	10,129.	10,518.	14,675.	15,128.	15,594.	20,348.	22,453.	26,074.	157,078.
四、所得税																		
所得税费用	-	-	-	0.60	5.25	13.68	14.47	15.28	24.38	25.32	26.30	36.69	37.82	38.99	50.87	56.13	65.19	392.70
五、净利润	-	-	-1130.36	240.56	2,095.6	5,460.2	5,773.1	6,095.3	9,728.4	10,104.	10,491.	14,638.	15,090.	15,555.	20,297.	22,396.	26,008.	156,685.

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	-							
经营活动收入	1585076.07	0.00	0.00	0.00	72501.35	76397.71	81681.06	91263.55
经营活动支出	1240424.10	0.00	0.00	0.00	61336.23	63861.08	67284.69	73494.14
支付的各项税费	410.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.60	5.25	13.68
经营活动产生的现金净额	344241.00	0.00	0.00	0.00	11165.11	12536.03	14391.12	17755.72
二、投资活动产生的现金	0.00							
建设成本支出	260020.00	10000.00	146006.00	104014.00				
流动资金支出	0.00							
投资活动产生的现金净额	-156006.00	-10000.00	-146006.00					
三、融资活动产生的现金	0.00							
资本金	190020.00	10000.00	76006.00	104014.00				
专项债券	153000.00		153000.00					
银行借款	0.00							
偿还债券本金	153000.00							
偿还银行借款本金	0.00							
支付债券利息	91800.00		1560.00	4620.00	6120.00	6120.00	6120.00	6120.00
支付银行借款利息	0.00							
融资活动产生的现金净额	98220.00	10000.00	227446.00	99394.00	-6120.00	-6120.00	-6120.00	-6120.00
四、期初现金	4010483.34		0.00	81440.00	180834.00	185879.11	192295.15	200566.27
期内现金变动	286455.00	0.00	81440.00	99394.00	5045.11	6416.03	8271.12	11635.72
五、期末现金		0.00	81440.00	180834.00	185879.11	192295.15	200566.27	212201.99

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	92154.61	93072.40	103419.50	104490.56	105593.74	117403.03	118690.43	120016.46	136661.85	135067.96	136661.85
经营活动支出	74071.55	74666.28	81371.20	82065.24	82780.11	90432.52	91266.76	92126.03	100876.64	101879.40	102912.24
支付的各项税费	14.47	15.28	24.38	25.32	26.30	36.69	37.82	38.99	50.87	56.13	65.19
经营活动产生的现金净额	18068.59	18390.85	22023.92	22399.99	22787.34	26933.82	27385.85	27851.45	35734.33	33132.43	33684.43
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)											
银行借款											
偿还债券本金									0.00	78000.00	75000.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	6120.00	6120.00	6120.00	6120.00	6120.00	6120.00	6120.00	6120.00	6120.00	4560.00	1500.00
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-6120.00	-6120.00	-6120.00	-6120.00	-6120.00	-6120.00	-6120.00	-6120.00	-6120.00	-82560.00	-76500.00
四、期初现金	212201.99	224150.59	236421.44	252325.36	268605.35	285272.69	306086.51	327352.36	349083.81	378698.14	329270.57

期内现金变动	11948.59	12270.85	15903.92	16279.99	16667.34	20813.82	21265.85	21731.45	29614.33	-49427.57	-42815.57
五、期末现金	224150.59	236421.44	252325.36	268605.35	285272.69	306086.51	327352.36	349083.81	378698.14	329270.57	286455.00

（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

本项目收入主要是门诊收入与住院收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。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 344241.00 万元，融资本息合计为 244800.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.41 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	153,000.00	91,800.00	244,800.00	
银行借款			-	
融资合计	153,000.00	91,800.00	244,800.00	344,241.00
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

工程风险：本项目工程风险是指工程地质条件、水文地质条件和工程设计发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长造成损失的可能性。工程风险一般来源有：由于前期准备工作不足或者工程设计方案不合理，导致项目实施阶段建设方案发生变化；由于技术和资金的限制，对项目的工程地质和水文地质条件勘探不足、情况不清，致使在项目建设和运营中出现问题，造成损失。工程风险还包括“不可抗力”的自然环境灾害造成的风险。

施工环境风险：因为项目施工阶段的噪音、粉尘、三废排放可能对周边的企业和居民造成影响，可以采取围挡，垃圾及时收集等措施减少影响。施工期主要污染因素为场地平整和建材运输、卸料产生的扬尘、施工机械和运输车的噪声、施工人员的生活污水及建筑垃圾。

组织及管理风险：组织风险是指由于项目存在众多参与方，各方的动机和目的不一致将导致项目合作的风险，影响项目的进展和项目目标的实现；还包括项目组织内部各部门对项目的理解、态度和行动的不一致而产生的风险。管理风险是指由于项目管理模式不合理，项目内部组织不当、管理混乱或者主要管理者能力不足等原因导致投资大量增加、项目不能按期建成投产造成损失的可能性。包括项目采取的管理模式、组织与团队合作等。

（二）与项目收益相关的风险

项目投资风险：本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或对市场预测出现偏差，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展或效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

唐冶（三甲）医院项目，立项主体为济南市历城区卫生健康局，本次拟申请专项债 7 亿元，年限为 15 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

项目建设符合党和国家扶持医药事业发展的政策导向，符合各级政府推动医疗卫生事业发展的政策要求，有利于增强历城区公共卫生事件应对能力。项目的建设将改善历城区的就医条件，提升医疗及科研水平，有利于推动历城区乃至济南市医药事业快速健康发展。

2、项目实施的公益性

本项目是有利于人民身体健康及社会长治久安的社会公益事业，项目的建设将大幅提升历城区医疗的基础设施、住院和诊疗条件，有助于提升历城区医疗卫生服务水平，使得广大人民群众获得基本卫生服务。同样项目的建设也是政府和建设单位社会责任感的直接

体现它将当地社会经济发展成果与广大人民群众共享，将消融贫富差距造成的社会矛盾，缓解社会不安定因素，维护社会和谐。

3、项目实施的收益性

项目建成投入后运营后有明确的收益来源，包括住院收入与门诊收入等，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目建设投资合规性

项目已编制完成可行性研究报告，已获取山东省建设项目备案证明。

5、项目成熟度

项目已获得济南市自然资源和规划局出具的《建设项目用地预审与选址意见书》，山东发展和改革委员会出具的《关于济南市历城区卫生健康局唐冶（三甲）医院节能报告的审查意见》，济南市历城区行政审批服务局出具的《关于唐冶（三甲）医院可行性研究报告的批复》。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 260020 万元，资本金 107020 万元，拟发行专项债 153000 万元，本次拟申请专项债 70000 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入来源及成本都参考可研报告进行披露，具备合理性

8、债券资金需求合理性

项目当年债券资金需求与投资进度、支出进度相匹配。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

（一）项目投资风险

本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或对市场预测出现偏差，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展或效益。

（二）自然条件风险

自然条件风险主要表现在两个方面，一是由于自然条件的复杂多变，容易发生严寒、酷暑、多雨、塌方等对工程质量、进度和投资的影响。二是当地出现的异常地质、气候、水文等不可抗拒的自然灾害。

（三）项目投资风险对策

为了保证项目投资工程顺利进行，一定要周密论证、科学计划、系统安排，具体可采取如下措施：

- （1）成立专门领导班子，加强管理、统筹规划；
- （2）并聘请房地产系统的专家作顾问，现场指导；
- （3）实施员工前期培训，储备相关技术和人才；
- （4）保持和加强与济南市有关部门的协调沟通，以确保项目的顺利进行；

（四）自然条件风险对策

规避自然条件风险的主要策略有搞好水文地质勘探工作、搞好项目建设的招标工作、做出工程施工进度的详细计划、购买工程保险进行风险转移等。

10、绩效目标合理性

依据《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）和《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标，项目立项、资金投入、债券还本付息、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。通过上述收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目收益覆盖项目融资本息总额，绩效目标合理。

（三）评估结论

本项目收益 344241.00 万元，项目债券本息合计 244800 万元，本息覆盖倍数为 1.41 倍，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款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。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。

一、项目基本情况

（一）项目名称

唐冶（三甲）医院项目

（二）项目单位

济南市历城区卫生健康局是该项目的立项主体，主要职责为负责职责范围内的职业卫生、放射卫生、环境卫生、学校卫生、公共场所卫生、饮用水卫生等公共卫生的监督管理。负责传染病防治监督。健全卫生健康综合监督体系。组织落实省、市对医疗机构和医疗服务行业管理的办法并监督实施。建立医疗服务评价和监督管理体系，会同有关部门执行国家卫生健康专业技术人员资格标准，制定并组织实施医疗服务规范、标准和卫生健康专业技术人员执业规则、服务规范。负责卫生健康系统行业作风建设工作，建设和谐医患关系。负责全区计划生育管理和服务工作，开展人口监测预警，研究提出人口与家庭发展相关政策建议，落实计划生育政策。负责全区卫生健康工作，指导基层医疗卫生、妇幼健康服务体系和全科医生队伍建设。推进卫生健康科技创新发展。

（三）项目规划审批

2021年6月25日，济南市自然资源和规划局作出《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第370112202100084号）。

2021年8月25日，山东省发展和改革委员会作出《关于济南市历城区卫生健康局唐冶（三甲）医院节能报告的审查意见》（鲁发改政务[2021]82号）。

2021年9月30日，济南市历城区行政审批服务局作出《关于唐冶（三甲）医院可行性研究报告的批复》（济历城行审建设[2021]56号），同意实施唐冶（三甲）医院。

济南市历城区卫生健康局取得《不动产权证书》（鲁（2021）济南市不动产权第0291657号），坐落历城区飞跃大道以北、唐冶西路以西，面积75801.00平方米。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总用地总面积约8.5876公顷，总建筑面积约269977.6平方米，其中，地上建筑面积171897.8平方米，地下建筑面积98079.8平方米，设置床位数1200张。主要建设内容包括：新建门诊医技楼1栋、急诊楼1栋、住院楼3栋、感染楼1栋、会议中心1栋、公共卫生中心1栋、柴油发电机房1栋、污水处理机房1栋、门卫3栋，配套建设地下车库及设备用房等，同步实施室外道路、绿化、室外管网等建设。

（五）项目建设期限

本项目建设期28个月，预计工期为2021年8月至2023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）《投资项目可行性研究指南》（试用版）

(3)《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)

(4)《山东省建设工程概算定额》(2018 年)

(5)类似工程造价指标

(6)建设单位提供的有关基础数据资料

2. 估算总额

本项目估算总投资 260020 万元，其中资本金 107020 万元，专项债券 153000 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：

(1) 立项主体为全额预算单位，项目资本金 107020 万元，资本金比例 41%；

(2) 本项目拟发行地方政府专项债券 153000 万元，发行期限 15 年，利率按照 4%测算，本次拟发行 70000 万元，2022 年拟续发 8000 万元，2023 年拟发行 75000 万元。本次拟续发金额仅用作测算，后续发行计划以财政部门实际安排为准。

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门诊收入、住院收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	门诊收入	住院收入	合计
2024 年	19,481.84	53,019.51	72,501.35
2025 年	23,378.21	53,019.51	76,397.72
2026 年	25,716.03	55,965.03	81,681.06
2027 年	29,702.01	61,561.54	91,263.55
2028 年	30,593.07	61,561.54	92,154.61
2029 年	31,510.87	61,561.54	93,072.41
2030 年	35,701.81	67,717.69	103,419.50
2031 年	36,772.87	67,717.69	104,490.56
2032 年	37,876.05	67,717.69	105,593.74
2033 年	42,913.57	74,489.46	117,403.03
2034 年	44,200.97	74,489.46	118,690.43
2035 年	45,527.00	74,489.46	120,016.46
2036 年	51,582.09	81,938.41	133,520.50
2037 年	53,129.56	81,938.41	135,067.97
2038 年	54,723.44	81,938.41	136,661.85
合计	562,809.39	1,019,125.35	1,581,934.74

收入预测方法说明：

1. 门诊收入

门诊收入预测参照济南市近三年的运营情况调研结果，近三年门诊人数依次为 63895090 人次、64292316 人次、68451775 人次，由于 2020 年门诊人数受新冠疫情影响，按照修正后的门诊人数计算的三年平均增长率为 6.22%。出于谨慎性考虑，建设期门诊人数以

5%的年增长率来预测门诊人次，则 2023 年门诊人次为 152 万人次，同时，考虑到项目建设后，门诊楼规模增加带来的影响，正式运营后前三年增长率按照 20%，10%，5%计算（此增长率不考虑新建负面因素），其他各年按照 3%计算。门诊收费标准依据历城区医院近三年平均每人次消费金额为 118.8 元、122.1 元、143.6，取近三年门诊单人消费额的平均值，即 128.17 元作为运营期 1-3 年，计算每人消费金额，以后每三年上涨 10%。

2. 住院收入

住院收入参照近三年住院床位收费依次为 1457.7 元/个·日、1447.9 元/个·日、1598.3 元/个·日。济南市医院出院者平均住院天数为 9.1 天,人均住院费用为 14465.6 元，即平均每张病床收费为 1598.3 元/个·日。2019 年，济南市历城区医院出院者平均住院天数为 9.5 天,人均住院费用为 10371 元，即平均每张病床收费为 1091.68 元/个·日。综合上述影响因素和本院实际情况，本次预测取 1344.99 元/个•日作为本项目运营期住院收费标准，预测期内不再考虑价格增长。本项目计划设立床位 1200 个，项目建成后床位饱和率运营期前二年取 90%,以后年度床位饱和率取值 95%。

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括主要原材料费用、燃料动力费、工资与福利费、管理费用等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	主要原材料	燃料及动力费	工资与福利	管理费用	合计
2024 年	43,500.81	2,204.00	11,088.00	4,543.42	61,336.23
2025 年	45,838.63	2,204.00	11,088.00	4,730.45	63,861.08
2026 年	49,008.64	2,204.00	11,088.00	4,984.05	67,284.69

年度	主要原材料	燃料及动力费	工资与福利	管理费用	合计
2027 年	54,758.13	2,204.00	11,088.00	5,444.01	73,494.14
2028 年	55,292.77	2,204.00	11,088.00	5,486.78	74,071.55
2029 年	55,843.44	2,204.00	11,088.00	5,530.84	74,666.28
2030 年	62,051.70	2,204.00	11,088.00	6,027.50	81,371.20
2031 年	62,694.33	2,204.00	11,088.00	6,078.91	82,065.24
2032 年	63,356.25	2,204.00	11,088.00	6,131.86	82,780.11
2033 年	70,441.82	2,204.00	11,088.00	6,698.71	90,432.53
2034 年	71,214.26	2,204.00	11,088.00	6,760.50	91,266.76
2035 年	72,009.88	2,204.00	11,088.00	6,824.15	92,126.03
2036 年	80,112.30	2,204.00	11,088.00	7,472.34	100,876.64
2037 年	81,040.78	2,204.00	11,088.00	7,546.62	101,879.40
2038 年	81,997.11	2,204.00	11,088.00	7,623.13	102,912.24
合计	949,160.85	33,060.00	166,320.00	91,883.27	1,240,424.12

成本预测方法说明：

1. 主要原材料

按照年收入 60%计算。

2. 燃料及动力费用

参考提供数据，燃料及动力费用每年按照 2204 万元进行计提。

3. 工资与福利费用

按照 1540 名员工，每人年工资与福利 7.2 万元计算。

4. 管理费用

按照主要原材料、燃料与动力费、工资与福利费用的 8%计算。

5. 折旧与摊销

折旧按照 40 年期，残值率为 5%进行计算。

6. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，本次拟发行地方政府专项债券

70000.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。2022 年拟续发 8000 万元，2023 年拟发行 75000 万元。本次拟续发金额仅用作测算，后续发行计划以财政部门实际安排为准。

本期还本付息预测如下：

表 4-1：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	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2022 年		70000.00		70000.00	0.04	1400.00	1400.00
2023 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2024 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2025 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2026 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2027 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2028 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2029 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2030 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2031 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2032 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2033 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2034 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2035 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2036 年	70000.00			70000.00	0.04	2800.00	2800.00
2037 年	70000.00		70000.00	0.00	0.04	1400.00	71400.00
合计		70000.00	0.00			42000.00	112000.0

本项目专项债还本付息预测如下：

表 4-2：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	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息合计
2022 年	-	78,000.00		78,000.00	4%	1,560.00	1,560.00
2023 年	78,000.00	75,000.00		153,000.00	4%	4,620.00	4,620.00

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息合计
2024 年	153,000.0			153,000.00	4%	6,120.00	6,120.00
2025 年	153,000.0			153,000.00	4%	6,120.00	6,120.00
2026 年	153,000.0			153,000.00	4%	6,120.00	6,120.00
2027 年	153,000.0			153,000.00	4%	6,120.00	6,120.00
2028 年	153,000.0			153,000.00	4%	6,120.00	6,120.00
2029 年	153,000.0			153,000.00	4%	6,120.00	6,120.00
2030 年	153,000.0			153,000.00	4%	6,120.00	6,120.00
2031 年	153,000.0			153,000.00	4%	6,120.00	6,120.00
2032 年	153,000.0			153,000.00	4%	6,120.00	6,120.00
2033 年	153,000.0			153,000.00	4%	6,120.00	6,120.00
2034 年	153,000.0			153,000.00	4%	6,120.00	6,120.00
2035 年	153,000.0			153,000.00	4%	6,120.00	6,120.00
2036 年	153,000.0			153,000.00	4%	6,120.00	6,120.00
2037 年	153,000.0		78,000.00	75,000.00	4%	4,560.00	82,560.00
2038 年	75,000.00		75,000.00	—	4%	1,500.00	76500.00
合计		153,000.0	153,000.0			91,800.00	244,800.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

（四）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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、收入/成本/税金								
营业收入	72,501.35	76,397.71	81,681.06	91,263.55	92,154.61	93,072.40	103,419.50	104,490.56
营业成本	61,336.23	63,861.08	67,284.69	73,494.14	74,071.55	74,666.28	81,371.20	82,065.24
税金及附加								
息税折旧及摊销前利润	11,165.12	12,536.63	14,396.37	17,769.41	18,083.06	18,406.12	22,048.30	22,425.32
二、折旧和摊销								
总折旧和摊销	6,175.48	6,175.48	6,175.48	6,175.48	6,175.48	6,175.48	6,175.48	6,175.48
息税前利润	4,989.64	6,361.15	8,220.89	11,593.93	11,907.58	12,230.64	15,872.82	16,249.84
三、财务费用								
利息支出	6,120.00	6,120.00	6,120.00	6,120.00	6,120.00	6,120.00	6,120.00	6,120.00
总财务费用								
税前利润	-1,130.36	241.15	2,100.89	5,473.93	5,787.58	6,110.64	9,752.82	10,129.84
四、所得税								
所得税费用								
五、净利润	-1,130.36	241.15	2,100.89	5,473.93	5,787.58	6,110.64	9,752.82	10,129.84

年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
一、收入/成本/税金								

营业收入	105,593.74	117,403.03	118,690.43	120,016.46	133,520.50	135,067.96	136,661.85	1,581,934.71
营业成本	82,780.11	90,432.52	91,266.76	92,126.03	100,876.64	101,879.40	102,912.24	1,240,424.11
税金及附加								
息税折旧及摊销前利润	22,813.63	26,970.51	27,423.67	27,890.43	32,643.86	33,188.56	33,749.61	341,510.60
二、折旧和摊销								
总折旧和摊销	6,175.48	6,175.48	6,175.48	6,175.48	6,175.48	6,175.48	6,175.48	92,632.20
息税前利润	16,638.15	20,795.03	21,248.19	21,714.95	26,468.38	27,013.08	27,574.13	248,878.40
三、财务费用								
利息支出	6,120.00	6,120.00	6,120.00	6,120.00	6,120.00	4,560.00	1,500.00	85,620.00
总财务费用								
税前利润	10,518.15	14,675.03	15,128.19	15,594.95	20,348.38	22,453.08	26,074.13	163,258.40
四、所得税								
所得税费用								
五、净利润	10,518.15	14,675.03	15,128.19	15,594.95	20,348.38	22,453.08	26,074.13	163,258.40

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金流									
经营活动收入	1,581,934.72				72,501.35	76,397.71	81,681.06	91,263.55	92,154.61
经营活动支出	1,240,424.10				61,336.23	63,861.08	67,284.69	73,494.14	74,071.55

支付的各项税费									
经营活动产生的现金净额	341,510.62				11,165.11	12,536.64	14,396.37	17,769.41	18,083.06
二、投资活动产生的现金净额									
建设成本支出	253,840.00	10,000.00	144,446.00	99,394.00					
流动资金支出									
投资活动产生的现金净额	-253,840.00	-10,000.00	-144,446.00	-99,394.00					
三、筹资活动产生的现金净额									
资本金	107,020.00	10,000.00	68,006.00	29,014.00					
专项债券	153,000.00		78,000.00	75,000.00					
银行借款									
偿还债券本金	153,000.00								
偿还银行借款本金									
支付债券利息	91,800.00		1,560.00	4,620.00	6,120.00	6,120.00	6,120.00	6,120.00	6,120.00
支付银行利息									
融资活动产生的现金净额	15,220.00	10,000.00	144,446.00	99,394.00	-6,120.00	-6,120.00	-6,120.00	-6,120.00	-6,120.00
四、期初现金						5,045.11	11,461.75	19,738.12	31,387.53
期内现金变动	102,890.62				5,045.11	6,416.64	8,276.37	11,649.41	11,963.06
五、期末现金	102,890.62				5,045.11	11,461.75	19,738.12	31,387.53	43,350.60

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金流									
经营活动收入	1,581,934.72				72,501.35	76,397.71	81,681.06	91,263.55	92,154.61
经营活动支出	1,240,424.10				61,336.23	63,861.08	67,284.69	73,494.14	74,071.55
支付的各项税费									
经营活动产生的现金净额	341,510.62				11,165.11	12,536.64	14,396.37	17,769.41	18,083.06
二、投资活动产生的现金净额									
建设成本支出	253,840.00	10,000.00	144,446.00	99,394.00					
流动资金支出									
投资活动产生的现金净额	-253,840.00	-10,000.00	-144,446.00	-99,394.00					
三、筹资活动产生的现金净额									
资本金	107,020.00	10,000.00	68,006.00	29,014.00					
专项债券	153,000.00		78,000.00	75,000.00					
银行借款									
偿还债券本金	153,000.00								
偿还银行借款本金									
支付债券利息	91,800.00		1,560.00	4,620.00	6,120.00	6,120.00	6,120.00	6,120.00	6,120.00
支付银行利息									
融资活动产生的现金净额	15,220.00	10,000.00	144,446.00	99,394.00	-6,120.00	-6,120.00	-6,120.00	-6,120.00	-6,120.00
四、期初现金						5,045.11	11,461.75	19,738.12	31,387.53

期内现金变动	102,890.62				5,045.11	6,416.64	8,276.37	11,649.41	11,963.06
五、期末现金	102,890.62				5,045.11	11,461.75	19,738.12	31,387.53	43,350.60

（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

本项目收入主要是门诊收入与住院收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。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 341,510.62 万元，融资本息合计为 244,800.00 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额达到 1.40 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	153,000.00	91,800.00	244,800.00	341,510.62
银行借款				
融资合计	153,000.00	91,800.00	244,800.00	
覆盖倍数				1.40

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

工程风险：本项目工程风险是指工程地质条件、水文地质条件和工程设计发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长造成损失的可能性。工程风险一般来源有：由于前期准备工作不足或者工程设计方案不合理，导致项目实施阶段建设方案发生变化；由于技术和资金的限制，对项目的工程地质和水文地质条件勘探不足、情况不清，致使在项目建设和运营中出现问题，造成损失。工程风险还包括“不可抗力”的自然环境灾害造成的风险。

施工环境风险：因为项目施工阶段的噪音、粉尘、三废排放可能对周边的企业和居民造成影响，可以采取围挡，垃圾及时收集等措施减少影响。施工期主要污染因素为场地平整和建材运输、卸料产生的扬尘、施工机械和运输车的噪声、施工人员的生活污水及建筑垃圾。

组织及管理风险：组织风险是指由于项目存在众多参与方，各方的动机和目的不一致将导致项目合作的风险，影响项目的进展和项目目标的实现；还包括项目组织内部各部门对项目的理解、态度和行动的不一致而产生的风险。管理风险是指由于项目管理模式不合理，项目内部组织不当、管理混乱或者主要管理者能力不足等原因导致投资大量增加、项目不能按期建成投产造成损失的可能性。包括项目采取的管理模式、组织与团队合作等。

（二）与项目收益相关的风险

项目投资风险：本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或对市场预测出现偏差，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展或效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

唐冶（三甲）医院项目，立项主体为济南市历城区卫生健康局，本次拟申请专项债 7 亿元，年限为 15 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

项目建设符合党和国家扶持医药事业发展的政策导向，符合各级政府推动医疗卫生事业发展的政策要求，有利于增强历城区公共卫生事件应对能力。项目的建设将改善历城区的就医条件，提升医疗及科研水平，有利于推动历城区乃至济南市医药事业快速健康发展。

2、项目实施的公益性

本项目是有利于人民身体健康及社会长治久安的社会公益事业，项目的建设将大幅提升历城区医疗的基础设施、住院和诊疗条件，有助于提升历城区医疗卫生服务水平，使得广大人民群众获得基本卫生服务。同样项目的建设也是政府和建设单位社会责任感的直接

体现它将当地社会经济发展成果与广大人民群众共享，将消融贫富差距造成的社会矛盾，缓解社会不安定因素，维护社会和谐。

3、项目实施的收益性

项目建成投入后运营后有明确的收益来源，包括住院收入与门诊收入等，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目建设投资合规性

项目已编制完成可行性研究报告，已获取济南市历城区行政审批服务局出具的《关于唐冶（三甲）医院可行性研究报告的批复》。

5、项目成熟度

项目已获得济南市自然资源和规划局出具的《建设项目用地预审与选址意见书》，山东发展和改革委员会出具的《关于济南市历城区卫生健康局唐冶（三甲）医院节能报告的审查意见》，取得《不动产权证书》（鲁（2021）济南市不动产权第 0291657 号）。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 260020 万元，资本金 107020 万元，拟发行专项债 153000 万元，本次拟申请专项债 70000 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入来源及成本都参考可研报告进行披露，具备合理性

8、债券资金需求合理性

项目当年债券资金需求与投资进度、支出进度相匹配。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

（一）项目投资风险

本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或对市场预测出现偏差，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展或效益。

（二）自然条件风险

自然条件风险主要表现在两个方面，一是由于自然条件的复杂多变，容易发生严寒、酷暑、多雨、塌方等对工程质量、进度和投资的影响。二是当地出现的异常地质、气候、水文等不可抗拒的自然灾害。

（三）项目投资风险对策

为了保证项目投资工程顺利进行，一定要周密论证、科学计划、系统安排，具体可采取如下措施：

- （1）成立专门领导班子，加强管理、统筹规划；
- （2）并聘请房地产系统的专家作顾问，现场指导；
- （3）实施员工前期培训，储备相关技术和人才；
- （4）保持和加强与济南市有关部门的协调沟通，以确保项目的顺利进行；

（四）自然条件风险对策

规避自然条件风险的主要策略有搞好水文地质勘探工作、搞好项目建设的招标工作、做出工程施工进度的详细计划、购买工程保险进行风险转移等。

10、绩效目标合理性

依据《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）和《山

东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标，项目立项、资金投入、债券还本付息、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。通过上述收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目收益覆盖项目融资本息总额，绩效目标合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 341,510.62 万元，融资本息合计为 244,800.00 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额达到 1.40 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。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。