

2022 年山东省德州市齐河县 2022 年老旧小区改造项目实施方

案



齐河县城市经营建设投资有限公司



2022 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

齐河县 2022 年老旧小区改造项目

（二）项目单位

承建单位：齐河县城市经营建设投资有限公司

齐河县城市经营建设投资有限公司成立于 2009 年，注册资本 30 亿元，国有独资企业，是齐河县成立较早的平台公司。公司业务范围涵盖城乡基础设施建设、水利工程建设、高标准农田建设、园区建设等领域，是德州市县级唯一外部信用评级达到 AA 级的公司。公司定位：齐河县城市基础设施和民生项目的建设投资商和运营商，立足于土地一二级开发、城市基础设施建设和运营、公用事业、房地产开发等板块。

主要负责：城区城市道路新建、扩建和提质改造项目；棚户区改造、旧城改造项目；城市大型体育场馆建设项目；城市公用园林、绿化、广场项目；城区污染减排和环保基础设施建设项目；科技、教育、文化、卫生等社会公益事业和公共事业发展项目。

（三）项目规划审批

2021 年 9 月，德州鑫茂检测技术有限公司对该项目出具了《齐河县 2022 年老旧小区改造项目可行性研究报告》；2021 年 9 月 30 日，齐河县发展和改革委员会核发了《关于齐河县 2022 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（齐发改复字〔2021〕41 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

根据本项目实际需求情况分析和建设用地条件及项目周围环境

与规划的土地面积，项目计划改造 40 个小区、99 栋建筑物、建筑面积 321347.74 m²、涉及群众 2802 户。项目计划改造住宅建筑外公共部位的水电路气暖、雨污分流建设、完善安防设施、绿化补建、道路维修、增设健身器材、增建电动车充电车棚、楼顶防水、楼宇门更换、外墙保温及供水供电专业设施等。

（五）项目建设期限

根据项目规模、建设单位的建设能力和资金情况，该项目的建设工期确定为：2022 年 3 月-2022 年 12 月，共计 10 个月。

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）国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）原国家计委发布的《投资项目可行性研究指南(试用版)》；

（3）国家发展计划委员会《关于印发建设项目的咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283 号）

《国家发改委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534 号）

（4）《国家发改委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534 号）

（5）山东省物价局建设厅转发国家计委、建设部《关于公布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》的通知（鲁价费发[2002]87 号）

（6）财政部关于印发《基本建设项目成本管理规定》的通

知（财建〔2016〕504号）

（7）《招标代理服务收费管理办法》（计价格〔2002〕1980号）

（8）国家发展改革委《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）

（9）国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理费与相关收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670号）

（10）财政部关于解释《基本建设财务管理规定》执行中有关问题的通知（财建〔2003〕724号）

（11）《德州市实施〈中华人民共和国人民防空法〉细则》

（12）《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》

（13）《山东省建筑工程预算定额 2020 版》

（14）《山东省安装工程概算定额》（2020 版）

（15）项目单位提供的有关数据、资料。

2. 估算总额

本项目总投资估算额为 9807 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：

资金来源：（1）项目资本金确定为 2,807.00 万元，占投资总额比例为 28.62%，由项目单位自筹解决。

（2）拟发行专项债券 7,000.00 万元。

本期发行 4,900.00 万元，债券发行期限为 15 年，假设债券发行利率为 4.00%，剩余额度于 2023 年发行完毕，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。。

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	9807	100%	
一、资本金	2807	28.62%	
自有资金	2807		
二、债务资金	7000	71.38%	
专项债券	7000		
银行借款	0		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

1. 本项目预期收入主要来源于小区停车费、市政管道租赁收入、广告牌出租收入、物业收入和充电桩费用，预计收入为 1121 万元/年。（1）小区停车费

本项目设有 980 个停车费，收费单价 0.15 万元/年，预计年收入 147 万元。

（2）市政管道租赁收入

本项目租赁市政管道 1160 米，收费单价 0.3068 万元/米，预计

年收入 354.78 万元。

(3) 广告牌出租收入

本项目出租广告牌 200 个，单位收费 0.8 万元/个，预计年收入 160 万元。

(4) 物业收入

本项目物业费收费面积 137000 m²，单位收费 0.0006 万元/m²，预计年收入 82 万元。

(5) 充电桩出租

本项目设有充电桩 620 个，单位收费 0.6 万元/个，预计年收入 372 万元。

2. 出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下浮 5.00% 进行项目净现金流入测算，运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	停车费	物业管理费	充电桩费用	市政管道租赁费用	广告牌出租	合计
2023	139.65	78.09	353.40	337.04	152.00	1,060.18
2024	139.65	78.09	353.40	337.04	152.00	1,060.18
2025	139.65	78.09	353.40	337.04	152.00	1,060.18
2026	139.65	78.09	353.40	337.04	152.00	1,060.18
2027	139.65	78.09	353.40	337.04	152.00	1,060.18
2028	139.65	78.09	353.40	337.04	152.00	1,060.18
2029	139.65	78.09	353.40	337.04	152.00	1,060.18
2030	139.65	78.09	353.40	337.04	152.00	1,060.18
2031	139.65	78.09	353.40	337.04	152.00	1,060.18
2032	139.65	78.09	353.40	337.04	152.00	1,060.18
2033	139.65	78.09	353.40	337.04	152.00	1,060.18
2034	139.65	78.09	353.40	337.04	152.00	1,060.18
2035	139.65	78.09	353.40	337.04	152.00	1,060.18
2036	139.65	78.09	353.40	337.04	152.00	1,060.18
2037	139.65	78.09	353.40	337.04	152.00	1,060.18

2038	69.83	39.05	176.70	168.52	76.00	530.09
合计	2,164.58	1,210.40	5,477.70	5,224.14	2,356.00	16,432.81

（二）运营成本预测

1. 本项目总成本费用包括：燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、折旧摊销费、利息支出等，

（1）外购原材料

本项目产生原辅材料费 26.80 万元。

（2）燃料和动力费

本项目参照类似项目并结合实际情况估算，本项目正常年外购燃料及动力费用为 6.57 万元。

（3）工资及福利费

本项目劳动定员 5 人，人均工资及福利按 6 万元/年计，年工资及福利费 30 万元。

（4）折旧费

按照直线折旧法计算折旧，正常年年固定资产折旧费用为 540 万元，其中各类固定资产折旧年限及残值确定如下：

房屋、建筑物折旧年限按照 20 年、固定资产残值按照 5% 计算；机器设备折旧年限按照 15 年、固定资产残值按照 5% 计算；属于固定资产的其他费用折旧年限按照 10 年计算，不计固定资产残值。

（5）修理费

该项目维修费主要为小区设备维修产生，按照折旧费的 0.3% 计取，则年修理费 1.62 万元。

（6）其他费用

其它费用主要包括其他管理费用、其他营业费用，按照年运营费用的 1%计取，正常年其他费用估算为 11.16 万元。

2. 由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本（不包括折旧、摊销费）上浮 5.00%进行项目净现金流入测算。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年份	外购原材料	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2023	28.14	6.90	31.50	1.70	11.72	79.96
2024	28.14	6.90	31.50	1.70	11.72	79.96
2025	28.14	6.90	31.50	1.70	11.72	79.96
2026	28.14	6.90	31.50	1.70	11.72	79.96
2027	28.14	6.90	31.50	1.70	11.72	79.96
2028	28.14	6.90	31.50	1.70	11.72	79.96
2029	28.14	6.90	31.50	1.70	11.72	79.96
2030	28.14	6.90	31.50	1.70	11.72	79.96
2031	28.14	6.90	31.50	1.70	11.72	79.96
2032	28.14	6.90	31.50	1.70	11.72	79.96
2033	28.14	6.90	31.50	1.70	11.72	79.96
2034	28.14	6.90	31.50	1.70	11.72	79.96
2035	28.14	6.90	31.50	1.70	11.72	79.96
2036	28.14	6.90	31.50	1.70	11.72	79.96
2037	28.14	6.90	31.50	1.70	11.72	79.96
2038	14.07	3.45	15.75	0.85	5.86	39.98
合计	436.17	106.93	488.25	26.37	181.63	1,239.34

3. 利息支出

本项目拟申请使用专项债券资金 7000 万元，本期发行 4,900.00 万元，债券发行期限为 15 年，假设债券发行利率为 4.00%，剩余额度于 2023 年发行完毕，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：

表 4：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
2022	-	4,900.00		4,900.00	98.00	98.00
2023	4,900.00	2,100.00		7,000.00	238.00	238.00
2024	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2025	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2026	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2027	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2028	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2029	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2030	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2031	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2032	7,000.00		-	7,000.00	280.00	280.00
2033	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2034	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2035	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2036	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2037	7,000.00		4,900.00	2,100.00	182.00	5,082.00
2038	2,100.00		2,100.00	-	42.00	2,142.00
合计		7,000.00	7,000.00		4,200.00	11,200.00

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
营业收入	-	974.67	974.67	974.67	974.67	974.67	974.67	974.67	974.67	974.67
税金及附加	-	7.99	7.99	7.99	7.99	7.99	7.99	7.99	7.99	7.99
营业成本	98.00	851.77	893.77	893.77	893.77	893.77	893.77	893.77	893.77	893.77
利润总额	-98.00	114.90	72.90	72.90	72.90	72.90	72.90	72.90	72.90	72.90
企业所得税	-	28.73	18.23	18.23	18.23	18.23	18.23	18.23	18.23	18.23
净利润	-98.00	86.18	54.68	54.68	54.68	54.68	54.68	54.68	54.68	54.68

续上表

年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
营业收入	974.67	974.67	974.67	974.67	974.67	974.67	487.34
税金及附加	7.99	7.99	7.99	7.99	7.99	7.99	4.00
营业成本	893.77	893.77	893.77	893.77	893.77	795.77	348.89
利润总额	72.90	72.90	72.90	72.90	72.90	170.90	134.45
企业所得税	18.23	18.23	18.23	18.23	18.23	42.73	33.61
净利润	54.68	54.68	54.68	54.68	54.68	128.18	100.84

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金流										-
1. 经营活动产生的现金流	-	1,060.18	1,060.18	1,060.18	1,060.18	1,060.18	1,060.18	1,060.18	1,060.18	1,060.18
2. 经营活动支付的现金流	-	79.96	79.96	79.96	79.96	79.96	79.96	79.96	79.96	79.96
3. 经营活动支付的各项税金	-	116.66	106.16	106.16	106.16	106.16	106.16	106.16	106.16	106.16
4. 经营活动产生的现金流小计	-	863.57	874.07	874.07	874.07	874.07	874.07	874.07	874.07	874.07
二、投资活动产生的现金流量										
1. 支付项目日建设资金	4,900.00	4,907.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-4,900.00	-4,907.00	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流										
1. 项目资本金	2,807.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资金	4,900.00	2,100.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4. 支付融资利息	98.00	238.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	7,609.00	1,862.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	2,709.00	527.57	1,121.64	1,715.70	2,309.77	2,903.84	3,497.91	4,091.98	4,686.05	5,280.11	5,940.07
2. 期内现金变动	2,709.00	-2,181.43	594.07	594.07	594.07	594.07	594.07	594.07	594.07	594.07	594.07	594.07
3. 期末现金	2,709.00	527.57	1,121.64	1,715.70	2,309.77	2,903.84	3,497.91	4,091.98	4,686.05	5,280.11	5,940.07	5,940.07

续上表

年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	1,060.18	1,060.18	1,060.18	1,060.18	1,060.18	1,060.18	530.09	16,432.81
2. 经营活动支付的现金流	79.96	79.96	79.96	79.96	79.96	79.96	39.98	1,239.34
3. 经营活动支付的各项税金	106.16	106.16	106.16	106.16	106.16	130.66	77.58	1,704.91
4. 经营活动产生的现金流小计	874.07	874.07	874.07	874.07	874.07	849.57	412.53	13,488.56
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目日建设资金	-	-	-	-	-	-	-	9,807.00
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-	-	-9,807.00
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-	-	-	2,807.00

2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,000.00
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,100.00	7,000.00
4. 支付融资利息	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	4,900.00	42.00	4,200.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-5,082.00	-2,142.00	-1,393.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	5,280.11	5,874.18	6,468.25	7,062.32	7,656.39	8,250.46	8,250.46	8,250.46	8,250.46	4,018.02	
2. 期内现金变动	594.07	594.07	594.07	594.07	594.07	594.07	594.07	594.07	-4,232.43	-1,729.47	2,288.56
3. 期末现金	5,874.18	6,468.25	7,062.32	7,656.39	8,250.46	8,250.46	8,250.46	8,250.46	4,018.02	2,288.56	2,288.56

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 6 月发行成功，期限 15 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

本项目收入主要是小区停车费、市政管道租赁收入、广告牌出租收入、物业收入和充电桩费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对小区停车费、市政管道租赁收入、广告牌出租收入、物业收入和充电桩费以及相关营运成本、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 13,830.56 万元，融资本息合计为 11,200.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.23 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

项目名称	拟发行额度（期限：15 年）	净现金流入 测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
齐河县 2022 年老旧小区改造项目	7,000.00	13,488.56	11,200.00	1.20

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）市场风险

本项目需对市场加强监测和对不确定因素进行分析论证，针对市场风险的特点，制定相关风险规避措施，进一步提高项目市场抗风险能力。

（2）工程风险

项目建设需对工程地质条件、水文条件和工程设计方案进行详细勘测和分析论证，需重点对工程量增加、投资额增加、建设工期延长等可能问题进行分析论证，并要考虑到景区总体布局和分期建设的规划，做好与后续项目的衔接工作。

（3）资金风险

公司需要制定科学、合理的融资方案，确保资金准确到位，应防止资金链中断、供应不足或因利率变化导致融资成本增加，给项目建设和以后的生产经营造成不必要的损失。

（4）社会协作条件风险

经协调，本项目建设所需的供电、供水、通信等外部协作条件，能够合格的满足项目需要，社会协作条件风险较低。

（二）与项目收益相关的风险

项目经营风险大小取决于项目获利能力和投资回收能力。防范

项目经营风险，一是应加快项目建设进度，节约项目投资，优质高效的建设本项目。二是加强项目经营管理，增强其投资回收能力。三是加强项目财务收支管理，增强其投资回收能力，通过增加财务收入，节约财务支出，实现经营现金净流量最大化，以达到尽快回收项目投资目的，从而有利于防范经营风险。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

根据本项目实际需求情况分析和建设用地条件及项目周围环境与规划的土地面积，项目计划改造 40 个小区、99 栋建筑物、建筑面积 321347.74 m²、涉及群众 2802 户。项目计划改造住宅建筑外公共部位的水电路气暖、雨污分流建设、完善安防设施、绿化补建、道路维修、增设健身器材、增建电动车充电车棚、楼顶防水、楼宇门更换、外墙保温及供水供电专业设施等。

齐河县 2022 年老旧小区改造项目主管部门为齐河县人民政府，实施单位为齐河县城市经营建设投资有限公司，本次拟申请专项债券 4900 万元用于齐河县 2022 年老旧小区改造项目建设，年限为 15 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

齐河县 2022 年老旧小区改造项目的建设能够进一步深化体制改革，一个环境优美的生活空间对于形成和谐的人际关系，维护社会安定团结有着十分重要的作用。综合整治的意义除了改善、维持社区秩序，保障居民基本的居住条件，而且还可以协调社区内各方

面的关系，化解不平衡、不和谐因素引发的矛盾，营造和谐的人文环境。通过改造，将损坏的道路及时修补，基础设施得到增设，方便出行，相信居住条件改善了，环境优美了，身心也会愉悦，精神文明建设水平将会自然提升。老旧小区改造工作受到党和国家的高度重视。老旧小区改造体现了以人为本的科学发展观，是广受欢迎的惠民工程。不仅如此，在城市发展过程中，它更增加了群众对政府的信任，预防和化解了小区居民的冲突，促进了城市建设，体现了构建和谐社会理念。老旧小区改造改善了小区居民的居住条件，使居民生活环境和生活状态都有了很大的改善，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。老旧小区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个县城环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。同时，老旧小区是城市中卫生条件较差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

综上所述，该项目的建设符合国家产业政策，有利于优化齐河县空间格局、推进融合发展、提升齐河县人民幸福感。因此，本项目的建设是必要的，也是迫切的。

基于此，齐河县城市经营建设投资有限公司 9807 万元建设“齐河县 2022 年老旧小区改造项目”，本项目建设是必要的。

2、项目实施的公益性

老旧小区改造是民心所向，更是推动现代经济强市建设必须要解决的一个重要问题。是贯彻落实党的十九大精神，解决城市发展不平衡不充分问题、实现人民群众对美好生活向往的重要举措。推进老旧小区改造，有利于改善齐河县居民的居住条件和生活品质，提高群众获得感、幸福感、安全感；有利于改善小区环境，延续历史文脉，实现城市可持续发展；有利于加强和创新基层社会治理，打造共建共治共享的社会治理格局。从中长期看，项目建成后，有利于推进融合发展、提升齐河县人民幸福感。

通过以上社会影响分析，本项目符合国家政策和德州市、齐河县总体规划，项目建设有利于促进社会和谐发展，加快城镇经济发展和城市化进程，但项目需要消耗一定量的能源和资源，基本没有其他社会矛盾，也能够得到政府及当地群众的支持，具有良好的社会效益。

3、项目实施的收益性

项目经营性收入来源于小区停车费、市政管道租赁收入、广告牌出租收入、物业收入和充电桩费收入。项目有明确的收入来源，具备一定的收益性。

4、项目建设投资合规性和成熟度

2021年9月，德州鑫茂检测技术有限公司对该项目出具了《齐河县2022年老旧小区改造项目可行性研究报告》；2021年9月30日，齐河县发展和改革委员会核发了《关于齐河县2022年老旧小区

改造项目可行性研究报告的批复》（齐发改复字〔2021〕41号）。

5、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 9807 万元，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，拟申请 7000 万元专项债券，剩余资金单位自筹。

项目建设单位是齐河县城市经营建设投资有限公司，是齐河县国资委一级子公司，担负齐河县基础建设任务，近几年经营发展比较稳定，财务良好，可以为本项目资金需求提供保障。

6、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入参考当地类似项目收入，成本按照各项支出的现行市场价格，项目收益预测较为合理。

7、债券资金需求合理性

项目总投资为 9807 万元，拟申请 7000 万元专项债券。通过对项目收入的估算，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 13,488.56 万元，融资本息合计为 11,200.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.20 倍，债券资金需求合理。

8、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目总投资为 9807 万元，拟申请 7000 万元专项债券，用以项目建设，使用年限为 15 年，年利率 4.00%，每付息一次，到期一次偿还本金。根据项目财务估算，项目有明确的收益来源，价格合理，营业收入稳定，项目具备较强的偿债能力。

项目经营风险大小取决于项目获利能力和投资回收能力。防范

项目经营风险，一是应加快项目建设进度，节约项目投资，优质高效的建设本项目。二是加强项目经营管理，增强其投资回收能力。三是加强项目财务收支管理，增强其投资回收能力，通过增加财务收入，节约财务支出，实现经营现金净流量最大化，以达到尽快回收项目投资目的，从而有利于防范经营风险。项目建成后运营收益较好，现金流稳定，偿债资金较为充分，偿债风险较低。

9、绩效目标合理性

（一）总体绩效目标

根据本项目实际需求情况分析和建设用地条件及项目周围环境与规划的土地面积，项目计划改造 40 个小区、99 栋建筑物、建筑面积 321347.74 m²、涉及群众 2802 户。项目计划改造住宅建筑外公共部位的水电路气暖、雨污分流建设、完善安防设施、绿化补建、道路维修、增设健身器材、增建电动车充电车棚、楼顶防水、楼宇门更换、外墙保温及供水供电专业设施等。

（二）分项绩效指标

①产出数量指标

项目计划改造 40 个小区、99 栋建筑物、建筑面积 321347.74 m²、涉及群众 2802 户。

②产出质量指标

项目建设标准符合中华人民共和国住建部门项目工程建设标准要求。

③产出进度指标

2022 年 3 月至 2022 年 12 月，共计 10 个月

④产出成本指标

经估算，本项目总投资为 9807 万元。

10、其他需要纳入事前绩效评估的事项

将项目运行的长效管理制度科学性纳入事前绩效评估。建议在项目实施过程中，针对设施的日常运转情况及时上报，及时发现潜在问题，防患于未然，维持生产设施的正常运行，建议对现有设施的实际运行情况进行定期排查，确认现在实际可运行数及坏损数；实现生产设施长效管理制度化、运行维护规范化、检查考核常态化；同时，针对已损坏的设施，及时明确相关的处置、管理，是报废还是修缮，衡量两者的经济性及效益性等，并做好相关长期规划。

（三）评估结论

齐河县 2022 年老旧小区改造项目收益 13,488.56 万元，项目债券本息合计 11,200.00 万元，本息覆盖倍数为 1.20，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。

齐河县 2022 年老旧小区改造项目符合国家产业政策，满足群众日益增长的需求而筹建的。建设符合本地区的经济发展水平，项目建成后能促进经济的内部循环，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。本项目的建设不仅符合国家产业政策和地区发展规划，而且是建设科学发展观的具体体现，同时也是关注和改善民生的需要，因此本项目的建设是十分必要的、势在必行的。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。

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。