

龙口市住房和城乡建设管理局公用笺

2022 年山东省烟台市 2022 年龙口市老旧小区改造项目 实施方案

财政部门：龙口市财政局

主管部门：龙口市住房和城乡建设管理局

实施单位：龙口市住房和城乡建设管理局

编制时间：2022 年 06 月

目 录

一、项目基本情况	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目单位	1
(三) 项目规划审批	2
(四) 项目规模与主要内容	2
(五) 项目建设期限	2
二、项目投资估算及资金筹措方案	3
(一) 投资估算	3
(二) 资金筹措方案	3
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	5
(一) 运营收入预测	5
(二) 运营成本预测	6
(三) 项目资金测算平衡表	10
(四) 其他需要说明的事项	12
(五) 小结	12
四、专项债券使用与项目收入缴库安排	13
五、项目风险分析	14
(一) 与项目建设相关的风险	14

(二) 与项目收益相关的风险	14
六、事前项目绩效评估报告	15
(一) 项目概况	15
(二) 评估内容	15
(三) 评估结论	21

一、项目基本情况

（一）项目名称

龙口市 2022 年老旧小区改造项目

（二）项目单位

1、单位名称：龙口市城乡建设投资发展有限公司

2、住所：山东省龙口市港城大道 1001 号

3、法定代表人：王连策

5、注册资本：贰亿元整

6、成立时间：2008 年 12 月 11 日

7、类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

8、经营范围：国有资产经营管理，国家允许的产业投资，市政、村镇、基础设施建设的投资与管理，土地开发与整理，资产租赁，国家允许的公益事业项目建设的投资与管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展的经营活动）。

9、企业简介

龙口市城乡建设投资发展有限公司成立于 2008 年 12 月 11 日，原注册资本 5000 万元，公司出资人为龙口市投资公司。2012 年 9 月 5 日，公司股东作出决定，增加注册资本 15000 万元，仍由原股东龙口市投资公司货币出资，注册资本增至 20000 万元。

公司是具有独立法人资格的国有独资公司，隶属于龙口市财政局管理，公司现有工作人员七名，公司设执行董事（经理）、监事，内设综合部、财务部、项目管理部三个职能部门。

公司自成立以来，先后承担总投资 5.9 亿元的龙口市一中新校、总投资 26 亿元的龙口市新型社区和总投资 6 亿元的龙口市区街基础

设施等政府投资工程项目的组织实施管理，同时负责龙口市行政中心办公楼的租赁管理和龙口市王屋、迟家沟、北邢家三个水库的经营管理。公司主要收入来源是代建项目管理收入、租赁收入、工农水费收入等。

（三）项目规划审批

龙发改审字〔2021〕36号

（四）项目规模与主要内容

该项目主要对龙口市财源花苑、黄金小区、南巷小区等老旧小区进行整治提升改造，涉及住宅楼 231 栋、居民 7079 户、改造面积 75.80 万平方米，拟对小区雨污管网重新敷设修缮，各类检查井改造，更换井盖，路面硬化，室内墙面修缮，改造非机动车停车棚，增设健身器材，更换破损落水斗雨水管、楼梯间感应灯、楼梯间窗户，弱电线路规整等项目，并拆除违建，增设监控设施，完善消防设施等。

项目主要建设内容包括安防设施、环卫设施、消防设施、环境设施、基础设施、公共服务及便民设施等部分。

（五）项目建设期限

本项目建设期 8 个月，预计工期为 2022 年 5 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）国家发改委、建设部发布的《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》（中国电力出版社）

（3）相关行业建设项目概算编制办法

（4）烟台市材料预算价格

（5）现行投资估算的有关规定

（6）建筑工程费用依据本地区最新材料预算价格进行测算调整计取

（7）当地相关工程的有关资料

（8）项目建设单位提供的《可行性研究报告》及有关基础数据资料

2、估算总额

本项目估算总投资 14865.00 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。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

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	14865.00	100.00%	
一、自有资金	4865.00	32.73%	
自有资金	4865.00	32.73%	
二、债务资金	10000.00	67.27%	
专项债券	10000.00	67.27%	
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小区改造维护收入、车位管理收入。
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	车位管理收入				小区改造维护收入					收入合计
	个数	车位管理费 (元/车位/ 年)	充电单价 (元/次)	收入小计	管廊长 度 (m)	单价 (元 /m. 年)	改造面 积 (m ²)	单价 (元 /m2. 月)	收入小 计	
2023 年	7079	1200	2.5	764.53	123258	125	758045	1.2	2632.31	3396.84
2024 年	7079	1200	2.5	779.82	123258	125	758045	1.2	2632.31	3412.13
2025 年	7079	1200	2.5	795.42	123258	125	758045	1.2	2632.31	3427.73
2026 年	7079	1200	2.5	811.33	123258	125	758045	1.2	2632.31	3443.64
2027 年	7079	1200	2.5	827.55	123258	125	758045	1.2	2632.31	3459.86
2028 年	7079	1200	2.5	844.11	123258	125	758045	1.2	2632.31	3476.41
2029 年	7079	1200	2.5	860.99	123258	125	758045	1.2	2632.31	3493.3
2030 年	7079	1200	2.5	878.21	123258	125	758045	1.2	2632.31	3510.52
2031 年	7079	1200	2.5	895.77	123258	125	758045	1.2	2632.31	3528.08
2032 年	7079	1200	2.5	447.89	123258	125	758045	1.2	1316.15	1764.04
合计				7905.61						32912.55

收入预测方法说明：

（1）小区改造维护收入

对小区内地上、地下、室内设施进行改造升级和后续维护而收取的费用，主要包括：供水管廊及设施设备改造、雨污分流改造、补齐楼道灯、修缮楼体雨水管、整修或安装单元防盗门、修缮公共楼梯踏步和扶手、维修更新公共部位窗户等。按照 2022 年各小

区总户数 7079 户（根据谨慎性原则，以后年度户数不增加不减少），每年按照 365 天，改造后的管廊长度为 123258 米，据龙口当地管廊租赁收费标准及可行性研究报告按 125 元/米向第三方运营商收取租赁费；共计改造面积 758045 平方米，每平米收取物业管理费 1.2 元/月。

（2）车位管理收入

指对各小区内的停车场及停车棚进行改造升级和后续维护而收取的费用，主要包括：修建非机动车停车棚及充电桩，停车场修缮和改造等。按照每户 1 个机动车车位，1200.00 元/车位/年计取，按 80%收取率计算。另外按每户一辆非机动车，每周冲一次电，每次 2.5 元计算。项目运营期的以后年度按同比 2%（近 3 年工业生产者出厂价格指数平均值）的增长率估算。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括工资及福利、日常维护费、利息支出等。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	工资及福利	日常维护费	利息支出	合计
2023 年	64.80	679.37	352	1096.17
2024 年	66.16	682.43	352	1100.59
2025 年	67.55	685.55	352	1105.10
2026 年	68.97	688.73	352	1109.70
2027 年	70.42	691.97	352	1114.39
2028 年	71.90	695.28	352	1119.18
2029 年	73.41	698.66	352	1124.07

2030 年	74.95	702.1	352	1129.05
2031 年	76.52	705.62	352	1134.14
2032 年	38.26	352.81	289.1	680.17
合计	672.93	6582.51	3520	10712.56

成本预测方法说明：

1、工资及福利

本次项目劳动定员 2 人/每小区，平均月工资及福利按 3000.00 元计取。项目运营期的以后年度按同比 2.1%（近三年年 CPI 指数平均值）；

2、日常维护费用

包括为住户提供的日常服务、对公共区域的维护服务、日常巡逻、水电暖的检修等，日常维护费用按收入的 20%计取。

3、利息支出

2022 年 6 月已发行 2000 万元，期限 10 年，利率为 2.91%。本期计划将 2022 年 2 月发行的龙口市东城区中水利用工程项目专项债券中的 1000 万元调整到龙口市 2022 年老旧小区改造项目，债券票面利率为 3.43%，期限 10 年；将 2022 年 2 月发行的龙口市黄水河污水处理厂应急工程项目专项债券中的 3000 万元调整到龙口市 2022 年老旧小区改造项目，债券票面利率为 3.05%，期限 10 年。后续发行 4000 万元。

（1）2022 年 6 月已发行专项债券 2000 万元，债券票面利率 2.91%，期限十年，在债券存续期每半年支付债券利息，自发行之日起十年债券存续期应还本付息情况如下：

表 4-1: 专项债券还本付息测算表

单位：人民币万元

年份	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年应还本付息
2022 年					0.00
2023 年	2,000.00		2,000.00	2.91%	58.20
2024 年	2,000.00		2,000.00	2.91%	58.20
2025 年	2,000.00		2,000.00	2.91%	58.20
2026 年	2,000.00		2,000.00	2.91%	58.20
2027 年	2,000.00		2,000.00	2.91%	58.20
2028 年	2,000.00		2,000.00	2.91%	58.20
2029 年	2,000.00		2,000.00	2.91%	58.20
2030 年	2,000.00		2,000.00	2.91%	58.20
2031 年	2,000.00		2,000.00	2.91%	58.20
2032 年	2,000.00	2,000.00		2.91%	58.20
合计		2,000.00			2582.00

(2) 本期计划将 2022 年 2 月发行的龙口市东城区中水利用工程项目专项债券中的 1000 万元调整到龙口市 2022 年老旧小区改造项目，债券票面利率为 3.43%，期限 10 年。在债券存续期间内按半年支付利息，自发行之日起十年债券存续期应还本付息情况如下：

表 4-2: 专项债券还本付息测算表

单位：人民币万元

年份	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年应还本付息
2022 年			1,000.00	3.43%	17.15
2023 年	1,000.00		1,000.00	3.43%	34.30
2024 年	1,000.00		1,000.00	3.43%	34.30
2025 年	1,000.00		1,000.00	3.43%	34.30
2026 年	1,000.00		1,000.00	3.43%	34.30
2027 年	1,000.00		1,000.00	3.43%	34.30
2028 年	1,000.00		1,000.00	3.43%	34.30
2029 年	1,000.00		1,000.00	3.43%	34.30
2030 年	1,000.00		1,000.00	3.43%	34.30
2031 年	1,000.00		1,000.00	3.43%	34.30
2032 年	1,000.00	1,000.00		3.43%	17.15

合计		1,000.00			1343.00
----	--	----------	--	--	---------

(3) 本期计划将 2022 年 2 月发行的龙口市黄水河污水处理厂应急工程项目专项债券中的 3000 万元调整到龙口市 2022 年老旧小区改造项目，债券票面利率为 3.05%，期限 10 年。在债券存续期间内按半年支付利息，自发行之日起十年债券存续期应还本付息情况如下：

表 4-3: 专项债券还本付息测算表

单位：人民币万元

年份	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年应还本付息
2022 年			3,000.00	3.05%	45.75
2023 年	3,000.00		3,000.00	3.05%	91.50
2024 年	3,000.00		3,000.00	3.05%	91.50
2025 年	3,000.00		3,000.00	3.05%	91.50
2026 年	3,000.00		3,000.00	3.05%	91.50
2027 年	3,000.00		3,000.00	3.05%	91.50
2028 年	3,000.00		3,000.00	3.05%	91.50
2029 年	3,000.00		3,000.00	3.05%	91.50
2030 年	3,000.00		3,000.00	3.05%	91.50
2031 年	3,000.00		3,000.00	3.05%	91.50
2032 年	3,000.00	3,000.00		3.05%	45.75
合计		3,000.00			3915.00

(4) 2022 年后续发行专项债券 4000 万元，假设债券票面利率 4.2%，期限十年，在债券存续期每半年支付债券利息，自发行之日起十年债券存续期应还本付息情况如下：

表 4-3: 专项债券还本付息测算表

单位：人民币万元

年份	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年应还本付息
2022 年					0.00
2023 年	4,000.00		4,000.00	4.20%	168.00
2024 年	4,000.00		4,000.00	4.20%	168.00
2025 年	4,000.00		4,000.00	4.20%	168.00

2026 年	4,000.00		4,000.00	4.20%	168.00
2027 年	4,000.00		4,000.00	4.20%	168.00
2028 年	4,000.00		4,000.00	4.20%	168.00
2029 年	4,000.00		4,000.00	4.20%	168.00
2030 年	4,000.00		4,000.00	4.20%	168.00
2031 年	4,000.00		4,000.00	4.20%	168.00
2032 年	4,000.00	4,000.00		4.20%	168.00
合计		4,000.00			1,680.00

（三）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 5。

表 5：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	32912.55		3396.84	3412.13	3427.73	3443.64	3459.86	3476.41	3493.30	3510.52	3528.08	1764.04
经营活动支出	7255.44		744.15	748.59	753.10	757.70	762.39	767.18	772.07	777.05	782.14	391.07
支付的各项税费	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动产生的现金净额	25657.12		2652.70	2663.54	2674.63	2685.94	2697.47	2709.23	2721.23	2733.47	2745.94	1372.97
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出	14565.00	14565.00										
流动资金支出	300.00		300.00									
投资活动产生的现金净额	-14865.00	-14565.00	-300.00									
三、融资活动产生的现金												
资本金	4865.00	4565.00	300.00									
专项债券	10000.00	10000.00										
银行借款	0.00	0.00										
偿还债券本金	0.00											
偿还银行借款本金	10000.00											10000.00
支付债券利息	3520.00	62.90	352.00	352.00	352.00	352.00	352.00	352.00	352.00	352.00	352.00	289.10
支付银行借款利息	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
融资活动产生的现金净额	11407.90	14565.00	-52.00	-352.00	-352.00	-352.00	-352.00	-352.00	-352.00	-352.00	-352.00	-289.10
四、期初现金			0.00	2300.70	4612.24	6934.87	9268.81	11614.28	13971.51	16340.74	18722.21	21116.15
期内现金变动	22200.02	0.00	2300.70	2311.54	2322.63	2333.94	2345.47	2357.23	2369.23	2381.47	2393.94	1083.87
五、期末现金			2232.7	4476.24	6730.87	8996.81	11274.28	13563.51	15864.74	18178.21	20504.15	11457.12

（四）其他需要说明的事项

1、本次专项债券于 2022 年发行，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，2032 年还本付息。

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。

（五）小结

本项目收入主要是实训服务收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对管输费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 25657.12 万元，融资本息合计为 13520.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.90 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	10000.00	3520.00	13520.00	
银行借款	0.00	0.00	0.00	
融资合计	10000.00	3520.00	13520.00	25657.12
覆盖倍数	1.90			

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、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

2、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成。

3、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

（二）与项目收益相关的风险

1、数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，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存在一定的风险。如果管理运营不当，会造成人员过剩、成本增加等问题，直接关系到项目运营成本。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

2022 年老旧小区改造主管部门为龙口市住房和城乡建设管理局，实施单位为龙口市住房和城乡建设管理局，2022 年 6 月已发行专项债券 2000 万元，本期调整 4000 万元，后续发行 4000 万元，用于项目建设，年限为 10 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）本项目建设符合国家产业政策要求。

根据国家发展改革委《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，本项目既不属于鼓励类，也不属于限制类和淘汰类，因此为国家允许建设的项目，符合国家的产业政策。

（2）项目建设满足《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发〔2018〕101 号）的要求。

文中指出：深入贯彻党的十八大和习近平总书记一系列重要讲话精神，围绕改善居民群众生活环境，坚持“政府主导、业主参与、社会支持、企业介入”，通过公共财政支持、物业服务企业、原产权单位分担，引导业主自觉缴纳物业费，发动社会资金积极资助，与社区建设、社区管理紧密结合，扎实推进老旧小区整治改造，有序扩大物业管理覆盖面，实现“百姓得实惠、企业得效益、政府得民心”。

（3）项目建设符合《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》中的要求。

文中指出：按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推

行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。

（4）项目建设符合《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》中的要求。

文中指出：强化城市载体功能。优化城市空间布局，统筹地上地下空间利用，建立功能混用、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式。实施城市更新行动，加快老旧小区、街区、厂区和城中村改造。增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。完善城市综合交通体系，加强城市停车场、公交站点和充电、加氢、加气等设施建设。建设海绵城市，完善城市防洪排涝设施体系，建设城市水循环系统。建设韧性城市，增强公共设施和建筑应对自然灾害能力，强化应急避难功能。加强社区养老、托育、医疗、体育、文化等服务设施建设，推动“15 分钟生活圈”全覆盖。建立成本合理、期限匹配、多元可持续的城市建设融资机制。

（5）项目建设符合《烟台市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》中的要求。

文中指出：实施城市更新行动。实施城市美化、绿化、亮化、净化工程，抓好背街小巷环境综合整治。完善城市生态绿地和廊道系统，因地制宜建设“街头绿地”“口袋公园”“山体公园”。统筹规划城乡基础设施，超前布局道路、供水供电、信息网络、垃圾污水处理等设施，推动重要市政公用设施向城市郊区乡村和规模较大中心镇延伸。

加快建设海绵城市、韧性城市，修复城市水生态、涵养水资源，增强城市防涝能力。

综上所述，项目建设有助于推动烟台市城市更新行动，改善人居环境，符合国家、省、市相关规划政策的鼓励引导方向，具备一定的政策必要性。

2、项目实施的公益性

（1）项目的建设是构建和谐社会的需要。

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。

老旧小区的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的理念。

（2）项目建设是人与社会环境的和谐发展的具体体现

随着城市建设步伐的加快，环境优美、功能齐全、管理先进的新建住宅小区如雨后春笋般涌现出来，给居民们带来强大的视觉冲击和心理感受，已经成为了城市建设和管理水平的重要窗口，相比之下一些老旧小区就显得黯然失色。

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，也是一个市容环境再造工程，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。

（3）项目的建设是关注和改善民生的需要

小区因年久失修，楼体、道路等破损严重，排水管道老化、堵塞，线路杂乱，单元防盗门破损，造成极大的安全隐患，给居民的生活带来诸多的不便，也与周围的环境格格不入，居民迫切希望尽快改变这种状况，解决这些问题的关键就是要对小区进行综合整治，并建立健全管理机制，形成良性循环。

老旧小区改造的实施，实践了政府对于这部分社会群体的承诺，是一个树立政府形象的民心工程，增加了群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定了良好的群众基础。群众与政府的齐心合力是社会主义现代化建设的关键，是在社会改革和转型的过程中党密切联系群众的具体体现。

综上所述，本项目的建设符合国家产业政策，有利于促进当地经

济的快速发展，显著增加就业机会，具有明显的经济和社会效益，项目的建设是十分必要的。

3、项目实施的收益性

项目建成经营收入主要为小区改造维护收入、车位管理收入。经统计，项目计算期内可实现营业总收入 32912.55 万元，总净利润可达 15084.57 万元。

4、项目建设投资合规性

2021 年 11 月 1 日龙口市发展和改革局以龙发改审字[2021]36 号，对 2022 年老旧小区改造项目项目建议书的批复，项目代码：2111-370681-04-01-338045。

5、项目成熟度

2021 年 11 月 1 日龙口市发展和改革局以龙发改审字[2021]36 号，对 2022 年老旧小区改造项目项目建议书的批复，项目代码：2111-370681-04-01-338045；2022 年 2 月 25 日龙口市发展和改革局以龙发改审字[2022]1 号，对 2022 年龙口市老旧小区改造可行性研究报告的批复：同意在东莱、龙港街道办事处实施龙口市老旧小区改造建设项目；建设项目符合环保和资源利用方面的要求；审批项目的相关文件是《关于龙口市 2022 老旧小区改造项目的用地情况说明》。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 14865.00 万元，拟申请债务资金 10000.00 万元，剩余资金 4865.00 万元由建设单位自筹，项目 2022 年 6 月已发行专项债券 2000 万元，本期调整 4000 万元，后续发行 4000 万元。项目资金来源合理，并能够按规划到位，项目资金来源有保障。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

经预测，项目可实现营业总收入 32912.55 万元，年产生经营成本 7255.44 万元，年实现净利润可达 1553.30 万元。项目预测收入、成本、收益充分考虑了项目及市场因素，预测科学，结果合理。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 14865.00 万元，其中申请债券 10000.00 万元，符合财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》（2020 年 12 月 9 日财库〔2020〕43 号）。其中，2022 年拟申请债券 10000.00 万元，2022 年 6 月已发行专项债券 2000 万元，本期调整 4000 万元，后续发行 4000 万元，主要用于项目中期建筑工程，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

（1）项目偿债计划可行性

经测算，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 25657.12 万元，融资本息合计为 13520.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.9 倍，偿债能力充足，偿债计划可行。

（2）偿债风险点

数量达不到预期风险：从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

运营成本增加风险：项目建成后的运营管理存在一定的风险。如果管理运营不当，会造成人员过剩、成本增加等问题，直接关系到项目运营成本。

（3）应对措施

项目应不断提升运营管理水平，提高服务质量，减少因人员、管理因素造成的风险。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确性

评价要点：①绩效目标设定是否明确；②与部门长期规划目标、年度工作目标是否一致；③项目受益群体定位是否准确；④绩效目标和指标设置是否与项目高度相关。

本项目绩效目标申报表中经济效益指标均有设置，项目建设过程中所需的建材、设备将带动相关行业的发展，同时，项目的建设将明显改善当地投资环境，也能实现一定的税收，对区域经济起到一定的促进作用。

（2）目标合理性

评价要点：①绩效目标与项目预计解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配；③绩效目标是否具有一定的前瞻性和挑战性；④绩效指标是否细化、量化，指标值是否合理。

通过查看预算项目申报表发现大部分绩效目标设置符合实际、合理可行，与上述要求相符。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

2022 年老旧小区改造收益 25657.12 万元，融资本息合计为 13520.00 万元，本息覆盖倍数为 1.90，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。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。