

# 烟台市莱阳市 2023 年老旧小区改造项目实施方案

项目单位：莱阳市住房和城乡建设局

主管部门：莱阳市住房和城乡建设局

财政部门：莱阳市财政局

2023 年 5 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

莱阳市 2023 年老旧小区改造项目

### （二）立项单位

莱阳市住房和城乡建设局。

### （三）项目规划审批

2022 年 10 月 28 日，莱阳市行政审批服务局出具的《关于 2023 年老旧小区改造项目建设书批复》；项目代码：2210-370682-04-01-694173（莱审批[2022]129 号）。

### （四）项目规模与主要内容

项目规模：涉及七星社区片区、盛隆社区片区、天龙社区片区、鸿达社区片区、梨园社区片区、金山社区片区、公园社区片区、宝山社区片区、西苑社区片区、古柳街道片区 10 个片区，共 133 栋住宅楼，居民 4338 户，建筑面积 35.7 万平方米。

建设内容：项目拟对小区雨、污水管网疏通敷设，对供水管网及弱电线路和设施进行改造，对局部道路重新铺设混凝土，拆除违建，增加监控设备，并对小区台阶坡道、围墙、落水管、窗户、楼梯扶手及平屋顶防水进行整改，新建部分公共设施。

### （五）项目建设期限

本项目建设工期为 9 个月，自 2023 年 4 月至 2023 年 12

月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### (一) 编制依据

- (1) 《城市居住区规划设计规范》;
- (2) 《民用建筑设计通则》;
- (3) 《住宅建筑设计规范》;
- (4) 《莱阳市城市总体规划 (2018-2035 年)》;
- (5) 莱阳市城区地图;
- (6) 《2000 年小康型城乡住宅科技产业工程示范小区规划设计指导》;
- (7) 《民用建筑照明设计标准》;
- (8) 《建筑设计防火规范》;
- (9) 《民用建筑隔声设计规范》;
- (10) 《烟台市城市总体规划》;
- (11) 《莱阳市总体规划》;
- (12) 其它有关的国家、省、市现行规范、规定及标准;
- (13) 国家发展改革委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》 (第三版);
- (14) 《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》 (2020 年修订版);
- (15) 《中华人民共和国水污染防治法》 (2017 年修订

版);

(16)《中华人民共和国大气污染防治法》(2018 修订版);

(17)《中华人民共和国环境噪声污染防治法》(2018 修订版);

(19)《城市市容和环境卫生管理条例》(国务院第 101 号文令 8.8.1);

(20) 当地政府有关部门的相关规定;

(21) 项目《可行性研究报告》。

## (二) 资金筹措方案

### 1、资金筹措原则

(1) 通过自筹投入一定资本金, 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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券。其中, 项目单位自有资金 3,808.40 万元, 本期拟发行专项债券 3,000.00 万元, 后续拟发行专项债券 1,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额 (万元)	占比	备注
估算总投资	7,808.40	100.00%	
一、资本金	3,808.40	48.77%	



（一）自有资金	3,808.40		
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	4,000.00	51.23%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	1,000.00		
（四）银行融资			

### 三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

#### （一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	34,620.18		1,040.74	1,040.74	1,040.74	1,040.74	1,040.74	1,092.78	1,092.78	1,092.78	1,092.78	1,092.78
经营活动支出	B	18,881.32		567.6	567.60	567.60	567.60	567.60	595.98	595.98	595.98	595.98	595.98
支付的各项税费	C	2,870.07		86.27	86.27	86.27	86.27	86.27	90.60	90.60	90.60	90.60	90.60
经营活动现金净流量	D=A-B-C	12,868.79		386.87	386.87	386.87	386.87	386.87	406.20	406.20	406.20	406.20	406.20
二、投资活动产生的现金	—	0.00											
建设成本支出	E	7,808.40	7,027.56	780.84									
流动资金支出	F	0.00											
投资活动现金净流量	G=E-F	-7,808.40	-7,027.56	-780.84									
三、融资活动产生的现金	—	0.00											
资本金 (自有资金)	H	3,808.40	3,808.40										
专项债券	I	4,000.00	4,000.00										
银行借款	J	0.00											
偿还债券本金	K	4,000.00											
偿还银行借款本金	L	0.00											
支付债券利息	M	5,040.00	84.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00
支付银行借款利息	N	0.00											
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,231.60	7,724.40	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00
四、期初现金	P			696.84	134.87	353.74	572.61	791.48	1,010.35	1,248.55	1,486.75	1,724.95	1,963.15
期内现金变动	Q=D+G+O	3,828.79	696.84	-561.97	218.87	218.87	218.87	218.87	238.20	238.20	238.20	238.20	238.20
五、期末现金	R=P+Q	3,828.79	696.84	134.87	353.74	572.61	791.48	1,010.35	1,248.55	1,486.75	1,724.95	1,963.15	2,201.35

年度	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	1,147.41	1,147.41	1,147.41	1,147.41	1,147.41	1,204.78	1,204.78	1,204.78	1,204.78	1,204.78
经营活动支出	625.78	625.78	625.78	625.78	625.78	657.07	657.07	657.07	657.07	657.07
支付的各项税费	95.12	95.12	95.12	95.12	95.12	99.88	99.88	99.88	99.88	99.88
经营活动产生的现金净额	426.51	426.51	426.51	426.51	426.51	447.83	447.83	447.83	447.83	447.83
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										
专项债券										
银行借款										
偿还债券本金										
偿还银行借款本金										
支付债券利息	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00
四、期初现金	2,201.35	2,459.86	2,718.37	2,976.88	3,235.39	3,493.90	3,773.73	4,053.56	4,333.39	4,613.22
期内现金变动	258.51	258.51	258.51	258.51	258.51	279.83	279.83	279.83	279.83	279.83
五、期末现金	2,459.86	2,718.37	2,976.88	3,235.39	3,493.90	3,773.73	4,053.56	4,333.39	4,613.22	4,893.05

年度	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	1,265.02	1,265.02	1,265.02	1,265.02	1,265.02	1,328.27	1,328.27	1,328.27	1,328.27	553.45
经营活动支出	689.93	689.93	689.93	689.93	689.93	724.42	724.42	724.42	724.42	301.84
支付的各项税费	104.87	104.87	104.87	104.87	104.87	110.12	110.12	110.12	110.12	45.89
经营活动产生的现金净额	470.22	470.22	470.22	470.22	470.22	493.73	493.73	493.73	493.73	205.72
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										
专项债券										
银行借款										
偿还债券本金										4,000.00
偿还银行借款本息										
支付债券利息	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	84.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-4,084.00
四、期初现金	4,893.05	5,195.27	5,497.49	5,799.71	6,101.93	6,404.15	6,729.88	7,055.61	7,381.34	7,707.07
期内现金变动	302.22	302.22	302.22	302.22	302.22	325.73	325.73	325.73	325.73	-3,878.28
五、期末现金	5,195.27	5,497.49	5,799.71	6,101.93	6,404.15	6,729.88	7,055.61	7,381.34	7,707.07	3,828.79



## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目拟申请发行债券 4,000.00 万元，其中本期拟发行 3,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.20%；后续拟发行专项债券 1,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.20%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存 续期	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
2023 年		4,000.00		4,000.00	4.20%	84.00	84.00
2024 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2025 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2026 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2027 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2028 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2029 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2030 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2031 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2032 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2033 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2034 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2035 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2036 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2037 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2038 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2039 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00



债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2040 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2041 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2042 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2043 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2044 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2045 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2046 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2047 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2048 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2049 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2050 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2051 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2052 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2053 年	4,000.00		4,000.00		4.20%	84.00	4,084.00
合计						5,040.00	9,040.00

### (三) 本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 12,868.79 万元，融资本息合计 9,040.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.42。

### 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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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、工程风险

工程风险主要为：气候、水利条件异常，导致项目不能按计划进行；工程地质条件与原勘察资料发生重大偏离，导致工期延长、工程量及投资增加。本项目建设范围小、工程子项较少，基本不存在工程风险。

#### 2、资金风险

资金不能及时到位，或者原定的资金筹措方案发生变化，导致资金供应不足，影响项目开展。

#### 3、外部协作条件风险

外部配套设施中交通运输条件、供水、供电、通讯等主要外部协作配套条件发生重大变化，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，特别是日常检查、养护、大修和安全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、抢险救灾及运营效益。

## 3.管理风险

管理和运作模式可以参考先进的经营理念和成熟管理模式，以指导和保证组织管理体系和人力资源能够满足需要，保证投资方的利益。但是，本项目管理过程也不能盲目模仿、完全按照其他公司的管理模式来操作，要具体问题具体分析，要因地制宜地探索更加适应当地实际情况的管理模式，制订更加完善的管理制度，全面提高质量管理、财务管理、绩效管理和预算管理水平；加大引进人才力度，建立专业化、学习型的管理团队，使高级管理人员具备丰富的专业知识和管理实践经验，各级中层管理人员具备较好的管理技能。确保达到较高的综合管理水平，以规避管理不善带来的风险。如：数量达不到预期风险、运营成本增加风险

# 六、项目事前绩效评估

## （一）项目概况

莱阳市 2023 年老旧小区改造项目主管部门为莱阳市住房和城乡建设局，项目单位为莱阳市住房和城乡建设局，本



次拟申请专项债券 0.30 亿元用于项目建设。

## （二）评估内容

### 1、立项必要性

该项指标总分 15 分，得分 15 分。具体细化为项目实施必要性、项目实施公益性、项目实施收益性共三个二级指标，主要说明项目实施是否具有现实需求、需求是否迫切；是否具有公共性，是否属于公共财政支持范围；是否有确定的服务对象或受益对象。

项目实施必要性：分值 5 分，实际得分 5 分。

老旧小区建成年代较早，小区内违章建设错综复杂，道路破烂不堪，绿化破坏严重，环卫设施破旧缺乏、线路凌乱，污水横流，环境脏乱差，严重影响居民正常生活，居民改造愿望非常迫切。党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作。习近平总书记指出，要加快老旧小区改造；不断完善城市管理和服 务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。李克强总理在今年《政府工作报告》中提出今年再开工改造一批城镇老旧小区 推进无障碍环境建设和适老化改造。住房和城乡建设部会同有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，扎实推进城镇老旧小区改造工作。

截至 2021 年 12 月，新开工改造城镇老旧小区 5.6 万个，惠及近千万家庭，形成了一批可复制可推广的经验。实践证明，

城镇老旧小区改造花钱不多，惠及面广，不仅帮助居民改善了基本居住条件，切实增强了人民群众的幸福感、获得感、安全感，也是扩大投资激发内需的重要举措。

2022 年以来，住建部会同发展改革委、财政部认真研究城镇老旧小区改造支持政策，印发了《关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知》(建办城〔2021〕50 号)，全面推进城镇老旧小区改造。主要开展的工作：一是摸排全国城镇老旧小区基本情况；二是指导地方因地制宜提出当地城镇老旧小区改造的内容和标准；三是部署各地自下而上，既尽力而为、又量力而行，合理确定改造计划；四是推动地方创新改造方式和资金筹措机制等。按照“业主主体、社区主导、政府引领、各方支持”的方式统筹推进，采取“居民出一点、社会支持一点、财政补助一点”等多渠道筹集改造资金。从试点及各地反馈的情况看，城镇老旧小区改造涉及面广，是一项系统工程，做好这项工作，需要破解三个难题：一是建立多元化融资机制，加大改造资金筹集力度；二是地方加强统筹协调，强化基层组织建设，发动小区居民通过协商形成共识，积极参与老旧小区改造。三是在改造中因势利导，同步确定小区管理模式、管理规约及居民议事规则，同步建立小区后续管理机制。

城镇老旧小区改造是一项非常重要的民生工程，国务院总理李克强 7 月 21 日国务院常务会议部署持续扩大有效需求



的政策举措，增强经济恢复发展拉动力。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。加快改造城镇老旧小区，不仅是一个群众愿望特别强烈的民生工程，同时也是一个发展工程。经过初步摸排，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，每个地方的情况也非常不一样，但是这项工作非常有意义。城镇老旧小区指的是建造时间比较长，市政配套设施老化，公共服务缺项等问题比较突出的居住小区。通过调研和过去一年多的试点情况来看，这些小区可能已经建成了 20 年以上，由于原来设计标准比较低，再加上维护、养护不到位，所以有几个特别突出的问题：一是管网破旧，上下水、电网、煤气，还有光纤，这些设施要么缺失，要么老化非常严重。

二是这些小区建造时间较早，很多公共服务是缺失的，比如养老、抚幼等，再进一步说还有文化娱乐、健身、机动车和非机动车存放等，这都是普遍存在的问题。

三是这些建造时间比较久的城镇老旧小区，很多没有物业管理，公共环境普遍比较差，包括道路破损、秩序混乱、私搭乱建等，这些问题直接关系到生活在小区里居民的获得感、幸福感、安全感。这项工作上升到国家层面，它既是一项民生工

程，同时也是一个非常有效的稳投资举措，同时我们还可以通过外部环境的改造和基础设施的改造、服务设施的健全，拉动居民改善自己家的室内设施，这是一个一举多得的工作。

本次项目改造的老旧小区位于莱阳市丹崖路以北，马山路以南，文昌路以西，墨水街以东区域，各片区现状雨、污水排水设施不完善，路面多为旧水泥路面及临时道路，旧水泥路面破坏严重，污水管网堵塞，严重影响了小区的功能，因此小区的改造迫在眉睫，是必要的。

项目实施公益性：分值 5 分，实际得分 5 分。

老旧小区建成年代较早，小区内违章建设错综复杂，道路破烂不堪，绿化破坏严重，环卫设施破旧缺乏、线路凌乱，污水横流，环境脏乱差，严重影响居民正常生活，居民改造愿望非常迫切。老旧小区的改造是一项惠民以及德政工程，通过改造，切实改善居民生活环境，提高居民的居住品质。老旧小区改造是推动城市文明程度提升的一剂“良药”，对于补齐城市文明程度的“短板”具有重要意义。

项目实施的收益性：分值 5 分，实际得分 5 分。

莱阳市 2023 年老旧小区改造项目主要收益来源于物业费、广告收益及车位费收益。

## 2、项目投入经济性

该项指标总分 20 分，得分 20 分。具体细化为项目建设投

资合规性、项目成熟度、项目预测合理性共三个二级指标，主要说明项目投入产出比是否合理,项目投入资源及成本是否与预期产出及效果相匹配，成本控制措施是否科学有效等。各项评估得分如下：

项目投资合规性：分值 4 分，实际得分 4 分。

莱阳市 2023 年老旧小区改造项目依据国家发展改革委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)、《山东省建设工程概算定额》、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670 号）、《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）等文件进行项目投资估算。

评估认为,项目单位预算成本结构和资金投入经济性分析充足，提供了具体预算分配明细和成本测算资料，投入成本合理，成本测算依据充分。

项目成熟度：分值 4 分，实际得分 4 分。

莱阳市 2023 年老旧小区改造项目拟改造的老旧小区分布于丹崖西路以北，马山路以南，文昌路以西，墨水街以东区域，改造面积约 35.7 万平方米，涉及七星社区片区、盛隆社区片区、天龙社区片区、鸿达社区片区、梨园社区片区、金山社区片区、公园社区片区、宝山社区片区、西苑社区片区、古柳街道片区 10 个片区，住宅楼 133 栋，居民 4338 户。建筑



面积 35.7 万平方米。项目通过对小区雨、污水管网疏通敷设，对供水管网及弱电线路和设施进行改造，对局部道路重新铺设混凝土，拆除违建，增加监控设备，并对小区台阶坡道、围墙、落水管、窗户、楼梯扶手及平屋顶防水进行整改，新建部分公共设施。通过改造，切实改善居民生活环境，提升生活品质。项目实施符合国家、山东省政策法规，与莱阳市社会经济发展规划相符。

评估认为，项目投入资源与预期产出相匹配。

项目收入、成本、收益预测合理性：分值 12 分，实际得分 12 分。

预算测算阶段，莱阳市 2023 年老旧小区改造项目通过《莱阳市 2023 年老旧小区改造项目可行性研究报告》，确定预算金额，一定程度上控制了项目投入成本。预算执行阶段，将采用政府采购的方式采购招标，通过财政造价评审的控制价使得采购成本低于预算金额。

评估认为，项目单位采取了一定的成本控制措施，在一定程度上控制了项目成本。

### 3、绩效目标合理性

该项指标总分 30 分，得分 28 分，具体细化为债券需求合理性、项目偿债计划可行性、偿债风险点、应对措施有效性四个二级指标，主要说明项目是否根据债券到期情况、债券市场

状况等因素，科学安排债券发行；覆盖项目融资本息额是否匹配；项目运营损益是否满足债券还本付息额；项目现金流与债券还本付息满足度；应对措施是否可行、有效。各项评估得分如下：

债券需求合理性：分值 8 分，实际得分 8 分。

莱阳市住房和城乡建设局根据债券到期情况、债券市场状况等因素，合理安排债券发行。

项目偿债计划可行性：分值 8 分，实际得分 8 分。

莱阳市 2023 年老旧小区改造项目收入主要收益来源于物业费、广告收益及车位费收益。测算得出本项目可用于资金平衡的项目净收益 12,868.79 万元，融资本息合计为 9,040.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.42 倍，计划可行。

偿债风险点：分值 6 分，得分 6 分。

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，现实中可能存在政府指定物业收益和运营成本项目不确定等问题，可能存在因市场价格下降影响项目收入规模，偿债能力减弱，影响还本付息。

应对措施有效性：分值 8 分，得分 6 分。

莱阳市 2023 年老旧小区改造项目从项目选址、建设



方案、规划设计方案、环境保护、劳动安全卫生、节能方案、项目招标方案、项目组织管理和实施进度、投资估算和资金筹措、社会影响分析等方面，对项目过程进行控制，采用政府采购招投标方式，确定施工和监理中标单位。但对项目风险不够重视，不考虑投资风险，缺乏做好评定项目风险及提高经济效益的主动性。

#### 4、筹资合规性

该项指标总分 35 分，得分 33 分。具体细化为筹资合规性、财政投入能力、筹资风险可控性共三个二级指标，主要说明项目资金来源渠道、筹措程序是否合规，财权与事权是否匹配，财政投入方式是否合理，筹资风险是否可控，应对措施是否可行等。各项评估得分如下：

筹资合规性：分值 14 分，实际得分 12 分。

莱阳市 2023 年老旧小区改造项目资本金来源于政府配套资金，渠道合规，筹资方式合规；但资金筹措程序没有进行科学规范相关论证，未提供相应科学论证资料。

财政投入能力：分值 12 分，实际得分 12 分。

该项目财政资金支持方式科学合理，财政资金配套方式和筹措能力科学合理，未出现与其他部门项目资金重复投入的现象。

筹资风险可控性：分值 9 分，实际得分 9 分。

该项目申报资料中对筹资风险认识不够全面，未针对预期风险确定相应的应对措施。

## 5、总体结论

通过对莱阳市 2023 年老旧小区改造项目社会影响的分析、项目与社会的互适性分析、项目的社会风险及对策分析三个方面的社会评价可知，项目符合国家改革开放和全面建设小康社会的政治经济形势的需要，符合莱阳市经济社会发展和社会稳定的要求。莱阳市 2023 年老旧小区改造项目建成后，将拉动本区域及周边地区居住环境的改善，提高城镇综合竞争力，促进城镇经济社会的发展。对提高市民生活质量将起到积极的推动作用，其社会效益显著。

经专家评议，该项目总体评估得分 96.00 分，评估结论为“予以支持”，暂不进行预算调整，建议由财政部门审核后，确定具体支持金额。

### （三）评估结论

莱阳市 2023 年老旧小区改造项目预算在债券存续期收益 12,868.79 万元，项目债券本息合计 9,040.00 万元，本息覆盖倍数为 1.42，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。

附件 1:

莱阳市 2023 年老旧小区改造项目事前绩效评估指标评分表

一级指标	二级指标	评价要点	分值	得分
立项必要性 (15 分)	项目实施必要性	是否具有现实需求、需求是否迫切；	5	5
	项目实施公益性	是否具有公共性，是否属于公共财政支持范围；	5	5
	项目实施收益性	是否有确定的服务对象或受益对象；	5	5
投入经济性 (20 分)	项目建设投资合规性	投入成本是否合理，成本测算依据是否充分；	4	4
	项目成熟度	项目投入资源及成本是否与预期产出及效果相匹配；	4	4
	项目预测合理性	项目收入预算是否合理、贴合实际；	4	4
		项目是否采取相关成本控制措施，成本控制措施是否有效；	4	4
		项目收益，项目风险评定及偿债能力分析；	4	4
绩效目标合理性(30 分)	债券需求合理性	是否根据债券到期情况、债券市场状况等因素，科学安排债券发行；	8	8
	项目偿债计划可行性	覆盖项目融资本息额是否匹配；	8	8
	偿债风险点	项目运营损益是否满足债券还本付息额；	3	3
		项目现金流与债券还本付息满足度；	3	3
	应对措施有效性	应对措施是否可行、有效；	8	6
筹资合规性 (35 分)	筹资合规性	资金来源渠道是否符合相关规定；	6	6
		资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证，论证资料是否齐全；	4	2
		资金筹措是否体现权责对等，财权和事权是否匹配	4	4

	财政投入能力	市区财政资金配套方式和承受能力是否科学合理；	4	4
		各级财政部门和其他部门是否有类似项目资金重复投入；	4	4
		财政资金支持方式是否科学合理	4	4
	筹资风险可控性	对筹资风险认识是否全面。	4	4
		是否针对预期风险设定应对措施。	5	5
合计			100	96

### （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12,868.79万元，融资本息合计为9,040.00万元，项目本息覆盖倍数为1.42，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款等方式完成资金筹措，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，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。