

山东省潍坊市
潍城区医学观察隔离点项目

项目实施方案



潍坊潍城置业有限公司



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	1
（四）项目规模与主要建设内容	1
（五）项目建设期限	2
二、项目投资估算及资金筹措方案	2
（一）投资估算	2
（二）资金筹措方案	2
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	3
（一）运营收入预测	3
（二）运营成本预测	4
（三）项目相关税费预测	6
（四）利息支出	7
（五）项目资金测算平衡表	8
（六）其他需要说明的事项	10
（七）小结	10
四、专项债券使用与项目收入缴库安排	11
五、项目风险分析	11
（一）与项目建设相关的风险	11
（二）与项目收益相关的风险	12
六、事前项目绩效评估报告	13
（一）项目概况	13
（二）评估内容	13
（三）评估结论	23
附表	24

一、项目基本情况

（一）项目名称

潍城区医学观察隔离点项目

（二）项目单位

1、项目单位名称：潍坊潍城置业有限公司

2、项目单位简介：潍坊潍城置业有限公司成立于 1998 年 11 月，法定代表人为王健君，注册资本为 20000 万元人民币，企业地址位于山东省潍坊市潍城区青年路 218 号坤泰城 1 号楼 4 楼 406 室，所属行业为房地产业，经营范围包含：房地产开发；商品房销售；房屋租赁；房屋建筑工程、幕墙工程、保温工程、装修装饰工程、市政道路工程、城市照明工程、电力工程施工；建筑机械安装；销售：建筑材料；物业管理；建筑工程项目管理服务；房地产信息咨询服务（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

2022 年 3 月 26 日，潍城区医学观察隔离点项目在山东省投资项目在线审批监管平台登记审批，项目代码：2203-370702-04-01-581578。经审核，该项目符合国家产业政策，符合潍城区经济和社会发展的要求。

2022 年 3 月 26 日，潍坊潍城置业有限公司已出具《关于潍城区医学观察隔离点项目的节能承诺》。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目位于北宫西街以北、利昌北路以西，项目占地面积 5917 平方米，总建筑面积 18132.52 平方米，建设医学观察隔离点。其中

隔离区建筑面积 14000 平方米,卫生通过区建筑面积 1000.52 平方米,工作准备区建筑面积 3132 平方米,配套对讲系统、安防监控系统、紧急呼叫系统等智能化设施,隔离区共设置 500 个床位,可满足潍城区疫情防控医学隔离需求。

（五）项目建设期限

项目建设期于 2022 年 3 月开工建设,到 2022 年 11 月全部竣工。

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）国家发展改革委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》；

（3）中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》；

（4）建筑工程按当地询价估列；

（5）装置性材料购置按市场询价估列；

（6）发债利率按 4.0%计。

2、估算总额

项目总投资估算为 11000.00 万元。其中建安工程费用 6858.00 万元,工程建设其他费用 3166.00 万元,基本预备费用 976.00 万元。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）项目资本金 4400 万元,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 6600 万元。

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	11000	100%	
一、资本金	4400	40.00%	
自有资金	4400		
二、债务资金	6600	60.00%	
专项债券	6600		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

该项目建成后，主要收入来源为隔离间租赁收入。

项目建成拟整体出租给区疾控中心，共出租隔离间 500 间，租赁单价按照 60 元/间/天计，项目建成后签订租赁协议，租赁期限 20 年。

运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
隔离间出租收入	93.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00
隔离间数量（间）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
租赁单价（元/间/天）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
1 年=365 天	31.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
现金流入合计	93.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00

(续表)

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
隔离间出租收入	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00
隔离间数量 (间)	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
租赁单价 (元/间/天)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
现金流入合计	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00

(续表)

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
隔离间出租收入	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00
隔离间数量 (间)	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
租赁单价 (元/间/天)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
现金流入合计	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00

(续表)

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
隔离间出租收入	1,095.00	1,095.00	1,095.00	549.00	21,447.00
隔离间数量 (间)	500.00	500.00	500.00	500.00	-
租赁单价 (元/间/天)	60.00	60.00	60.00	60.00	-
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	183.00	-
现金流入合计	1,095.00	1,095.00	1,095.00	549.00	21,447.00

(二) 运营成本预测

经营成本主要指项目经营过程中发生的燃动力费、工资及福利费、修理费用、其他费用等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年份	燃动力费	职工工资及福利	修理费	其他费用	合计
2022 年	1.46	4.17	0.33	0.93	6.88
2023 年	17.47	51.50	3.96	10.95	83.88
2024 年	17.47	53.05	3.96	10.95	85.43
2025 年	17.47	54.64	3.96	10.95	87.02

2026 年	17.47	56.28	3.96	10.95	88.66
2027 年	17.47	57.96	3.96	10.95	90.34
2028 年	17.47	59.70	3.96	10.95	92.08
2029 年	17.47	61.49	3.96	10.95	93.87
2030 年	17.47	63.34	3.96	10.95	95.72
2031 年	17.47	65.24	3.96	10.95	97.62
2032 年	17.47	67.20	3.96	10.95	99.58
2033 年	17.47	69.21	3.96	10.95	101.59
2034 年	17.47	71.29	3.96	10.95	103.67
2035 年	17.47	73.43	3.96	10.95	105.81
2036 年	17.47	75.63	3.96	10.95	108.01
2037 年	17.47	77.90	3.96	10.95	110.28
2038 年	17.47	80.24	3.96	10.95	112.62
2039 年	17.47	82.64	3.96	10.95	115.02
2040 年	17.47	85.12	3.96	10.95	117.50
2041 年	17.47	87.68	3.96	10.95	120.06
2042 年	8.74	45.15	1.98	5.49	61.36
合计	342.12	1,342.84	77.55	214.47	1,976.98

成本预测方法说明：

1、燃动力费

项目年消耗电、水，项目年用电量为 21.71 万 kWh，用电单价按 0.8 元/kWh 计取；年用水量 296m³，用水单价按 3.5 元/m³计。

2、工资及福利费

该项目需要日常管理及维护人员约 10 人，人均工资及福利按 5 万元计，遵循谨慎性原则，逐年递增 3%。

3、修理费

项目年维修费按固定资产折旧的 1%计。

4、其他费用

项目其他费用包括管理费及其他费用，按经营收入的 1%计。

（三）项目相关税费预测

该项目征收增值税为 9%，附加税 12%（其中：城建税税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%），所得税税率 25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。

本项目税费现金流出如下：

表 4：相关税费估算表（单位：万元）

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2022 年		-	-	-	-
2023 年	29.95	-	-	-	29.95
2024 年	52.25	-	-	-	52.25
2025 年	51.85	-	-	-	51.85
2026 年	51.44	-	-	-	51.44
2027 年	51.02	-	-	-	51.02
2028 年	50.59	-	-	-	50.59
2029 年	50.14	-	-	-	50.14
2030 年	49.68	-	-	-	49.68
2031 年	49.20	-	-	-	49.20
2032 年	48.71	-	-	-	48.71
2033 年	46.42	59.68	-	7.16	113.26
2034 年	45.07	87.32	-	10.48	142.87
2035 年	44.54	87.32	-	10.48	142.33
2036 年	43.98	87.32	-	10.48	141.78
2037 年	50.08	87.32	-	10.48	147.88
2038 年	49.49	87.32	-	10.48	147.29
2039 年	48.89	87.32	-	10.48	146.69
2040 年	48.27	87.32	-	10.48	146.07
2041 年	47.63	87.32	-	10.48	145.43
2042 年	20.50	43.79	-	5.25	69.54
合计	929.69	802.03	-	96.24	1,827.96

（四）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 6600.00 万元，假设年利率 4.0%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	融资利率	付息合计	还本付息合计
2022 年		6,600.00		6,600.00	4.00%	132.00	132.00
2023 年	6,600.00	-		6,600.00	4.00%	264.00	264.00
2024 年	6,600.00	-		6,600.00	4.00%	264.00	264.00
2025 年	6,600.00	-		6,600.00	4.00%	264.00	264.00
2026 年	6,600.00			6,600.00	4.00%	264.00	264.00
2027 年	6,600.00			6,600.00	4.00%	264.00	264.00
2028 年	6,600.00			6,600.00	4.00%	264.00	264.00
2029 年	6,600.00			6,600.00	4.00%	264.00	264.00
2030 年	6,600.00			6,600.00	4.00%	264.00	264.00
2031 年	6,600.00			6,600.00	4.00%	264.00	264.00
2032 年	6,600.00			6,600.00	4.00%	264.00	264.00
2033 年	6,600.00			6,600.00	4.00%	264.00	264.00
2034 年	6,600.00			6,600.00	4.00%	264.00	264.00
2035 年	6,600.00			6,600.00	4.00%	264.00	264.00
2036 年	6,600.00			6,600.00	4.00%	264.00	264.00
2037 年	6,600.00			6,600.00	4.00%	264.00	264.00
2038 年	6,600.00			6,600.00	4.00%	264.00	264.00
2039 年	6,600.00			6,600.00	4.00%	264.00	264.00
2040 年	6,600.00			6,600.00	4.00%	264.00	264.00
2041 年	6,600.00			6,600.00	4.00%	264.00	264.00
2042 年	6,600.00		6,600.00	-	4.00%	132.00	6,732.00
合计		6,600.00	6,600.00			5,280.00	11,880.00

（五）项目资金测算平衡表

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目净现金流 17,642.06 万元，对应本项目融资到期本息总计 11,880.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.49，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表如下表：

表6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

现金流模拟测算表	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
现金流入	-	-	-	-	-	-
资本金流入	4,400.00	-		-	-	-
债券资金流入	6,600.00	-		-	-	-
借款资金流入	-	-	-	-	-	-
自有资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	93.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00
现金流入总额	11,093.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00
现金流出	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	10,954.12	45.88	-	-	-	-
运营期现金流出	6.88	113.83	137.68	138.87	140.10	141.36
债券还本付息及发行费	132.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00
借款还本付息及发行费	-	-	-	-	-	-
自有资金收回	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	11,093.00	423.71	401.68	402.87	404.10	405.36
现金净流量	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	-0.00	671.29	693.33	692.13	690.90	689.64
期末项目累计现金结存额	-0.00	671.29	1,364.61	2,056.74	2,747.65	3,437.28

（续表）

现金流模拟测算表	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入	-	-	-	-	-	-
资本金流入	-	-	-	-	-	-

债券资金流入	-	-	-	-	-	-
借款资金流入	-	-	-	-	-	-
自有资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00
现金流入总额	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00
现金流出	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	142.67	144.01	145.39	146.82	148.29	214.85
债券还本付息及发行费	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00
借款还本付息及发行费	-	-	-	-	-	-
自有资金收回	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	406.67	408.01	409.39	410.82	412.29	478.85
现金净流量	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	688.33	686.99	685.61	684.18	682.71	616.15
期末项目累计现金结存额	4,125.61	4,812.60	5,498.21	6,182.39	6,865.10	7,481.25

(续表)

现金流模拟测算表	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
现金流入	-	-	-	-	-
资本金流入	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-
借款资金流入	-	-	-	-	-
自有资金流入	-	-	-	-	-
运营期现金流入	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00
现金流入总额	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00
现金流出	-	-	-	-	-
建设期资金流出	-	-	-	-	-
运营期现金流出	246.54	248.14	249.79	258.15	259.91
债券还本付息及发行费	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00
借款还本付息及发行费	-	-	-	-	-
自有资金收回	-	-	-	-	-
现金流出总额	510.54	512.14	513.79	522.15	523.91
现金净流量	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	584.46	582.86	581.21	572.85	571.09

期末项目累计现金结存额	8,065.71	8,648.57	9,229.78	9,802.63	10,373.72
-------------	----------	----------	----------	----------	-----------

(续表)

现金流模拟测算表	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
现金流入	-	-	-	-	-
资本金流入	-	-	-	-	4,400.00
债券资金流入	-	-	-	-	6,600.00
借款资金流入	-	-	-	-	-
自有资金流入	-	-	-	-	-
运营期现金流入	1,095.00	1,095.00	1,095.00	549.00	21,447.00
现金流入总额	1,095.00	1,095.00	1,095.00	549.00	32,447.00
现金流出	-	-	-	-	-
建设期资金流出	-	-	-	-	11,000.00
运营期现金流出	261.71	263.57	265.49	130.90	3,804.94
债券还本付息及发行费	264.00	264.00	264.00	6,732.00	11,880.00
借款还本付息及发行费	-	-	-	-	-
自有资金收回	-	-	-	-	-
现金流出总额	525.71	527.57	529.49	6,862.90	26,684.94
现金净流量	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	569.29	567.43	565.51	-6,313.90	5,762.06
期末项目累计现金结存额	10,943.01	11,510.44	12,075.95	5,762.06	-

(六) 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 20 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。

(七) 小结

根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券

正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

总体评价结果如下：

表 7：现金流覆盖倍数表（单位：万元）

项目名称	拟融资额度	净现金流入	债券本息测算	本息覆盖倍数
潍坊市潍城区医学观察隔离点项目	6,600.00	17,642.06	11,880.00	1.49

综上，我们认为本项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

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、技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致对外租赁率降低，运营成本增加，市场状况达不到预期要求。

2、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

3、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；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4、政策风险

由于政府在税收、金融、环保、产业政策等的政策调整，使税率、税种、利率、汇率、通货膨胀率发生变化，导致项目原定目标难以实现甚至无法实现。

5、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施和外购、外协件的配套关系发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

6、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（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。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

潍城区医学观察隔离点项目，项目主管部门为潍城区卫生健康局，实施单位为潍坊潍城置业有限公司，本次拟申请专项债券6600.00万元用于潍城区医学观察隔离点项目建设，年限为20年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）政策相关性（3分）

《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》“第十三篇 提升国民素质 促进人的全面发展”“第四十四章 全面推进健康中国建设”“第一节 构建强大公共卫生体系”指出：“改革疾病预防控制体系，强化监测预警、风险评估、流行病学调查、检验检测、应急处置等职能。建立稳定的公共卫生事业投入机制，改善疾控基础条件，强化基层公共卫生体系。落实医疗机构公共卫生责任，创新医防协同机制。完善突发公共卫生事件监测预警处置机制，加强实验室检测网络建设，健全医疗救治、科技支撑、物资保障体系，提高应对突发公共卫生事件能力。建立分级分层分流的传染病救治网络，建立健全统一的国家公共卫生应急物资储备体系，大型公共建筑预设平疫结合改造接口。筑牢口岸防疫防线。加强公共卫生学院和人才队伍建设。完善公共卫生

服务项目，扩大国家免疫规划，强化慢性病预防、早期筛查和综合干预。完善心理健康和精神卫生服务体系。”

《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》“第十五篇 加强公共服务保障 不断增进民生福祉”“第五十八章 全面推进健康山东建设”指出：“构建强大公共卫生体系。坚持以基层为重点,预防为主、防治结合、中西医并重,完善突发公共卫生事件监测预警和应急处置机制,构建平战结合、科学高效、功能完善的公共卫生体系。改革疾病预防控制体系,全面建成专业化、现代化的三级疾病预防控制网络,建设省公共卫生临床中心和青岛、菏泽分中心。打造国家健康医疗大数据中心(北方)、济南国际医学科学中心,高水平建设康复大学。落实医疗机构公共卫生责任,完善科学研究、疾病控制、临床医疗协同机制,建立传染病救治网络。强化基层公共卫生体系,加强公共卫生人才队伍建设,增加公费医学生培养规模。完善严重精神障碍救治救助与服务管理,开展常见精神障碍早期筛查与干预,构建基层心理健康服务平台。巩固地方病消除成果,持续控制碘缺乏病危害。加强重点行业领域职业病危害源头治理。弘扬伟大抗疫精神,营造尊医重卫良好风尚。到 2025 年,实现全省国家卫生城市全覆盖。”

《潍城区重大突发事件应急保障体系建设规划（2021-2030 年）》指出：“大疫情防控救治体系，着重加强基层防控能力和突发事件医学应急救援能力建设。到 2030 年，建成功能齐全、运行有序、保障有力、科学高完善医疗卫生保障体系推动公共卫生体系建设，

完善重效的应急医疗卫生保障体系。

不断提升应急医疗救治场所保障和供应能力，严格落实“方舱式”临时应急医疗救治场所标准规范，加强体育馆、展览馆等封闭式大空间建筑资源调查，推动可移动的模块化方舱医院生产，在突发呼吸类传染病等重大疫情、公共卫生安全事件及自然灾害时，迅速搭建大规模集中收治患者的临时应急医疗救治场所。合理规划布局集中隔离场所，严格落实设置标准，设置 1 处以上符合标准的集中隔离备用场所，储备房间不少于 400 个。”

根据中华人民共和国发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，本项目不属于国家鼓励类、限制类和淘汰类，属于允许类。因此该项目的建设符合国家相关的产业政策。

项目与国家及省、市、区相关行业宏观政策和发展规划相关。

此项分值 3 分，实际得分 3 分。

（2）职能相关性（3 分）

2020 年 10 月 28 日，潍坊市人民政府制定了《潍坊市关于健全完善公共卫生体系的实施方案》，进一步健全完善疫病防控和公共卫生安全体系，建立临床治疗、疾病控制、医疗保障、物资供应、科学研究等有效协同机制，从体制机制上创新和完善重大疫情防控举措，提高应对突发重大公共卫生事件的能力水平。力争到 2022 年，健全完善平战结合、科学高效的重大疫情防控体制机制，构建体系健全、功能完善的公共卫生体系，全面提高应对突发重大公共卫生事件的能力和水平。

潍城区医学观察隔离点项目的规划实施,有利于潍城区全面提高应对突发重大公共卫生事件的能力和水平。

此项分值 3 分,实际得分 3 分。

(3) 需求相关性 (4分)

该项目的建设具有以下几点必要性:

针对我区抗击疫情中暴露出的问题和短板,不断加大公共卫生服务体系建设。着眼于体制机制改革和制度模式创新,着眼于治理能力提升,提出了改革完善公共卫生制度保障体系、预警监测体系、应急响应决策体系、预防控制体系、医疗救治体系、应急物资保障体系、教育培训体系以及公共卫生联防联控群防群治机制、人才保障机制、科研创新机制共 10 个方面的工作任务。力争到 2022 年,完善平战结合、科学高效的重大疫情防控体制机制,构建体系健全、功能完善的公共卫生体系,全面提高我市应对突发重大公共卫生事件的能力和水平。

综上所述,本项目的实施是非常必要和十分迫切的,不具有替代性,社会公众是直接的受益对象。

此项分值 4 分,实际得分 4 分。

通过工作组以上评估,项目实施的必要性指标分值 10 分,实际得分 10 分。

2、项目实施的公益性

(1) 实施的外部公益性

健康是社会文明进步的基础,是广大人民群众的共同追求,而

传染病始终是人民健康的重大威胁。新中国成立以来，党和政府高度重视公共卫生体系建设，坚持预防为主，建成国家、省、市、县四级防疫机构，坚持专群结合、群防群控，大力开展爱国卫生运动，彻底改变了旧中国“大疫年年有”的局面。党的十八大以来，党中央明确了新时代党的卫生健康工作方针，继续强调“预防为主”，指导加快公共卫生和应急体系建设，成功防范和应对了甲型 H1N1 流感、H7N9、埃博拉出血热等突发疫情，主要传染病发病率显著下降。但传染病对人民健康的威胁始终存在，重大公共事件风险从未远离，这次新冠肺炎疫情再次敲响了警钟。习近平总书记在讲话中指出传染病和重大疫情对人类健康和经济社会发展的巨大破坏作用，强调构建强大的公共卫生体系是预防控制传染病、维护国民健康的有力武器。我们必须深刻认识构建强大公共卫生体系的重要性迫切性，增强责任感使命感，为人民健康织紧织密“防护网”、筑牢筑实“隔离墙”。

通过工作组以上评估，项目实施的公益性指标分值 8 分，实际得分 8 分。

3、项目实施的收益性

（1）实施的自身收益性

根据《潍城区医学观察隔离点项目可行性研究报告》，项目建成后，将极大提高潍城区疫情应急防控能力，加强公共卫生设施建设，完善公共卫生服务，推动潍城区公共卫生事业的发展。项目主要收益来源为隔离间租赁收入，运营期内可实现总经营收入约

21,447.00 万元。

通过工作组以上评估，项目实施的收益性指标分值 8 分，实际得分 8 分。

4、项目投资合规性

(1) 投入成本合理性（6分）

根据《潍城区医学观察隔离点项目可行性研究报告》，该项目依据以下几个方面来进行投资估算；

国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；设备生产厂家的近期报价资料，并考虑运输费用和一定程度的上浮因素；项目建设单位提供的总体规划资料等。结合当地建材市场价格，参考建筑工程预算测定。项目投入成本合理，成本测算依据充分。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

(2) 成本控制措施有效性（6分）

为严格控制项目前期的成本投入，主要制定了以下措施：

①人工成本控制

加强项目部管理水平，选用劳务水平较高的队伍，确保有效用工；

制定科学、合理的施工方案，减少无效用工；

尽量采用新材料、新技术、新工艺，提高劳动效率。

②机械成本控制

对于机械费用的支出，应“确保不赔，稍有盈余”，积极地进行机械成本的控制。具体如下：

在机械台班定额的标准上，结合市场行情，确定合理的机械租赁

价格，可通过招标竞争形式，择优选择；

根据合理的施工方案，最大限度地缩短机械的使用周期，最大限度地发挥机械地使用率，防止机械闲置或机械工作任务不饱满，降低机械租赁的成本支出；

保管、维护好租赁来的机械，防止损毁，避免赔偿；

③材料成本控制

在工程制造过程中，材料的消耗占了整个工程成本的 65%左右，因此，加强材料成本的控制是提高工程施工利润最有效、最直接的方法。

材料采购成本控制主要通过对材料的价格、质量、数量三个方面进行控制。第一，按照工程的实际需用量，制定详细、准确的材料采购计划，最大限度地控制材料采购费用的支出；第二，材料的采购尽可能从厂家或厂家代理商手里直接采；第四，材料保管人员在材料进场时，一定要认真核实实际进场材料的质量和数量是否与所要采购的材料相一致，这就要求材料保管人员必须具备一定的专业素质，熟练掌握相关的材料知识。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

通过工作组以上评估，项目投资合规性指标分值 12 分，实际得分 12 分。

5、项目成熟度

（1）项目实施成熟度

2022 年 3 月 26 日，潍城区医学观察隔离点项目在山东省投资项目在线审批监管平台登记审批，项目代码：

2203-370702-04-01-581578。项目设立期限明确。项目立项、节能等前期相关手续齐全。

此项分值 10 分，实际得分 10 分。

通过工作组以上评估，项目成熟度指标分值 10 分，实际得分 10 分

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 11000 万元，发行地方政府专项债券 6600.00 万元，财政出资 4400.00 万元，资金来源渠道符合相关规定；根据《潍城区医学观察隔离点项目可行性研究报告》，资金筹措程序较科学规范，相关论证程序较完善。

此项分值 8 分，实际得分 8 分。

通过工作组以上评估，项目资金来源和到位可行性指标分值 8 分，实际得分 8 分。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

(1) 项目收入合理性（4 分）

根据《潍城区医学观察隔离点项目可行性研究报告》，项目建成后，将极大提高潍城区疫情应急防控能力，加强公共卫生设施建设，完善公共卫生服务，推动潍城区公共卫生事业的发展。项目主要收益来源为隔离间租赁收入，运营期内可实现总经营收入约 21,447.00 万元。

此项分值 4 分，实际得分 4 分。

(2) 项目成本合理性（4 分）

根据《潍城区医学观察隔离点项目可行性研究报告》，该项目的成本构成主要包括：动力费、工资及福利费、修理费、其他费用。其中，动力费取值单价为参照国家相关能源收费标准计取；工资及福利为参照潍城区服务行业人员的现行平均工资及福利拟定的；修理费按建筑物折旧费用进行取值；其他费用为参照相关行业经验数据进行计取。

此项分值 4 分，实际得分 4 分。

(3) 项目收益合理性（4 分）

根据《潍城区医学观察隔离点项目可行性研究报告》，项目主要收益来源为隔离间租赁收入，运营期内可实现总经营收入约 21,447.00 万元，在相关行业收益测算的合理范围内。

此项分值 4 分，实际得分 4 分。

通过工作组以上评估，项目收入、成本、收益预测合理性指标分值 12 分，实际得分 12 分。

8、债券资金需求合理性

依据《潍城区医学观察隔离点项目可行性研究报告》，本项目总投资金额为 11000 万元，根据项目前期相关规划，从实际出发，拟定发债额度为 6600 万元，符合国家及山东省对于政府专项债申报的相关要求；《可行性研究报告》对债券资金需求，相关论证程序较完善。

此项分值 8 分，实际得分 8 分。

通过工作组以上评估，债券资金需求合理性指标分值 8 分，实际得分 8 分。

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 (6 分)

根据《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》最低资本金比例大于 20%的。项目资金来源为资本金和发行地方政府专项债券。其中，项目资本金 4400.00 万元，由财政出资，资本金比例 40.00%；发行地方政府专项债券 6600.00 万元，期限 20 年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息，还本付息资金来源为项目中的集中隔离医学观察中心出租收入。

项目偿债计划明确，偿债资金来源有保障，因此偿债计划可行。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

(2) 偿债风险可控性 (6 分)

依据《潍城区医学观察隔离点项目可行性研究报告》，本项目的主要风险点为现金流不稳定导致的不能按时还本付息；为及时应对相关偿债风险的发生，聘用专业的财务团队对项目运营过程中的财务情况进行全面把控，降低成本，将收益最大化。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

通过工作组以上评估，项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施指标分值 12 分，实际得分 12 分。

10、绩效目标合理性

(1) 目标明确性 (6 分)

该项目绩效目标设定明确，基本覆盖了预期的产出及效益情况，与潍城区长期规划目标、年度工作目标相一致；受益群体为社会公众，定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

（2）目标合理性（6分）

该项目绩效目标与项目预计解决的问题及现实需求相匹配；绩效指标分别从产出、效益和满意度三个方面进行细化、量化，指标值设置合理。

此项分值6分，实际得分6分。

通过工作组以上评估，绩效目标合理性指标分值12分，实际得分12分。

综上，本项目事前项目绩效评估成绩为100分。

（三）评估结论

潍城区医学观察隔离点项目运营期总收益17,642.06万元，项目债券本息合计11,880.00万元，本息覆盖倍数为1.49，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。

项目建成后，将极大提高潍城区疫情应急防控能力，加强公共卫生设施建设，完善公共卫生服务，推动潍城区公共卫生事业的发展。

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。

附表

事前绩效评估评分指标体系

一级指标	二级指标	评估要点	指标分值	评估分值
项目实施的必要性（10分）	政策相关性	是否与国家及本省、本市、本区相关行业宏观政策相关。	3	3
	职能相关性	是否与主管部门职能、规划及当年重点工作相关。	3	3
	需求相关性	①是否具有现实需求，需求是否迫切； ②是否有可替代性； ③是否有确定的服务对象或受益对象。	4	4
实施的公益性（8分）	实施的外部公益性	①对当地的经济发展是否有带动作用； ②是否能协调带动相关行业进一步发展； ③是否有利于完善推动社会公共服务事业的发展；	8	8
实施的收益性（8分）	实施的自身收益性	①是否有合理的收益来源； ②是否能形成稳定的现金流。	8	8
建设投融资合规性（12分）	投入成本合理性	①项目投入资源及成本是否与预期产出及效果相匹配； ②投入成本是否合理，成本测算依据是否充分； ③其他渠道是否有充分投入。	6	6
	成本控制措施有效性	项目是否采取相关成本控制措施，成本控制措施是否有效。	6	6

分)				
项目成熟度 (10分)	项目实施成熟度	①项目前期立项、环评等相关手续是否合法、合规。 ②项目技术路线是否完整、先进、可行、合理； ③项目组织、进度安排是否合理； ④与项目有关的基础设施条件是否能够得以有效保障。	10	10
资金来源和到位可行性 (8分)	资金来源和到位可行性	①资金来源渠道是否明确； ②资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证； ③是否针对预期风险设定应对措施；	8	8
项目收入、成本、收益预测合理性 (12分)	项目收入合理性	是否对收入单价进行合理性论证，相关税收及计算标准是否科学规范；	4	4
	项目成本合理性	①成本构成是否齐全； ②对收入单价进行合理性论证，相关计算标准是否科学规范。	4	4
	项目收益合理性	项目收益是否合理。	4	4
债券资金需求合	债券资金需求合理性	①申报额度是否符合政府专项债相关支持性文件中的需求比例； ②结合项目的建设资金实际需求，分析债券资金需求合理性。	8	8

理性 (8分)				
项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施 (12分)	项目偿债计划可行性	项目收益是否能覆盖偿债计划期内的还本付息金额的相关倍数要求。	6	6
	偿债风险可控性	①是否对偿债的风险点进行了逐一地识别； ②是否制定了有效、可控的防范化解措施。	6	6
绩效目标合理性 (12分)	目标明确性	①是否有明确的受益范围和受益对象； ②绩效目标是否明确，是否设定总体性目标和阶段性目标，内容是否具体； ③绩效目标是否清晰，能否反映政策的主要内容； ④是否将绩效目标及指标细化分解到具体工作任务。	6	6
	目标合理性	①是否具有前瞻性、系统性及引导性； ②政策目标是否体现了政策的稳定性和持续性，如，政策总体执行期限、政策当前所处阶段以及政策后期逐步退出等； ③预期绩效是否显著，能否体现政策所需解决问题的明显改善； ④是否选取最能体现总体目标实现程度的关键指标并明确了指标值，指标值是否符合行业正常水平或事业发展规律； ⑤与其他地市同类项目对比，是否存在预期绩效较大差异等。	6	6
合			10	10

计			0	0
---	--	--	---	---