

2022年山东省滨州市沾化区
沾化区西城区老旧小区改造项目
专项债券项目实施方案



沾化金海城乡建设有限公司

2021年11月

一、项目基本情况

（一）项目名称

沾化区西城老旧小区改造项目

（二）项目单位

沾化金海城乡建设有限公司成立于 2013 年 04 月,注册资金 13000 万元人民币。公司主要经营范围:城乡基础设施建设、新农村及示范项目建设;房地产开发、房屋租赁;工业供水;建筑材料、建筑设备销售。

（三）项目规划审批

滨州市沾化区发展和改革局对该项目出具了《关于沾化金海城乡建设有限公司沾化区西城区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》,批复文号(沾发改投资[2020]51号)。

（四）项目规模与主要建设内容

沾化区西城老旧小区改造项目涉及面积 2 平方公里,包含何家老街及周边小区等老旧小区,通过对供水、供电、供气、雨污分流等基础设施进行改造,完善市政配套设施。

（五）项目建设期限

沾化区西城老旧小区改造项目于 2020 年 8 开工建设,2023 年 8 月竣工,项目建设工期为 37 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) 《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报告指南》(试用版)
- (3) 山东省建筑工程综合定额
- (4) 山东省安装工程综合定额
- (5) 山东省滨州市材料预算定额价目表
- (6) 国家现行投资估算的有关规定。

2. 估算总额

项目总投资 90,000.00 万元，包括建设投资 87,573.43 万元，预备费 2,426.57 万元。

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	90,000.00	100%	
一、资本金	69,000.00	76.67%	
自有资金	69,000.00		
二、债务资金	21,000.00	23.33%	
专项债券	21,000.00		
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项目运营收入主要来自充电桩收入、车位出租收入、广告位出租收入，正常年实现营业收入 830.00 万元。除上述项目运营收入外，偿债来源还包含指定地块土地出让净收益。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	充电桩收入	车位出租收入	广告位出租收入	土地出让收入	合计
2022	-			12,058.74	12,058.74
2023	47.50	25.33	190.00	-	262.83
2024	142.50	76.00	570.00	-	788.50
2025	142.50	76.00	570.00	-	788.50
2026	142.50	76.00	570.00	-	788.50
2027	142.50	76.00	570.00	12,058.74	12,847.24
2028	142.50	76.00	570.00	6,994.07	7,782.57
2029	142.50	76.00	570.00	-	788.50
2030	142.50	76.00	570.00	-	788.50
2031	142.50	76.00	570.00	-	788.50
合计	1,187.50	633.33	4,750.00	31,111.54	37,682.37

收入预测方法说明：

1) 充电桩收入

该项目建设充电桩约 100 个充电桩，每个充电桩每年可收取差价收入 1.5 万元，充电桩年收入 150 万元，以后期间收入保持稳定。

2) 车位出租收入

共建设 250 个停车位，每个停车位对外出租年收入 3200 元，车位出租年收入 80 万元，以后期间收入保持稳定。

3) 广告位出租收入

此次改造共预留 200 个广告位，每个广告位对外出租 3 万元/年，广告位年出租收入 600 万元，以后期间收入保持稳定。

(2) 政府指定地块出让收益

用于偿还专项债券本息的地块共一块，该地块一级商业用地位于金海六路以南、徒骇河路以西、银河四路以东，面积 258 亩。

通过查询滨州市沾化区土地交易中心土地出让信息，当前片区及周边用地住宅类土地出售价格约 199.80 万/亩，扣除土地出让相关费用成本后，预计上述指定地块土地出让净收益约 32,748.99 万。

滨州市沾化区近两年土地出让价格统计

序号	地块	宗地位置	出让年份	出让单价（万元/亩）
1	住宅 1	富电路以南，徒骇河东路以东	2018-9	199.80

土地出让收益预测表（单位：万元）

土地出让收入	51,548.91
土地出让成本及费用	18,799.92
土地出让净收益	32,748.99

土地出让收益现金流入预测表（单位：万元）

年度	收入
2022	12,693.41
2027	12,693.41
2028	7,362.17
合计	32,748.99

(二) 运营成本预测

本项目运营成本主要包括修理维护费、广告费用、工资及福利、水电费等。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上浮 5.00%进行项目净现金流出测算，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	燃料动力费	维修费	工资福利费	管理费用	合计
2022	-	-	-	-	-
2023	5.25	6.30	12.60	8.75	32.90
2024	15.75	18.90	37.80	26.25	98.70
2025	15.75	18.90	37.80	26.25	98.70
2026	15.75	18.90	37.80	26.25	98.70
2027	15.75	18.90	37.80	26.25	98.70
2028	15.75	18.90	37.80	26.25	98.70
2029	15.75	18.90	37.80	26.25	98.70
2030	15.75	18.90	37.80	26.25	98.70
2031	15.75	18.90	37.80	26.25	98.70
合计	131.25	157.50	315.00	218.75	822.50

成本预测方法说明：

(1) 修理维护费按年折旧额的 5% 计算，每年修理维护费约为 18 万元；

(2) 为更好的对外出租摊位、广告牌，每年需支出广告费用 25 万元；

(3) 该项目建成后共需后勤人员 6 人，按人均工资及福利 6 万元/年计算，年工资及福利为 36 万元。

(4) 水电费约 15 万元。

(5) 折旧、摊销

折旧按平均年限法计算。每年折旧费为 1,710.00 万元。

(6) 相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	动力及燃料、修理费、其他费用
	9%	租赁费
	6%	
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
房产税	12%	
企业所得税	25%	

8. 利息支出

其中 2020 年 5 月已发行专项债券金额 9,000.00 万元，债券发行期限为 10 年，债券发行利率为 2.93%；本期发行专项债券金额 5,000.00 万元，剩余 7,000.00 万元计划 2022 年发行完毕，债券发行期限为 10 年，假设债券发行利率为 4.00%，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 5：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
2020		9,000.00		9,000.00	131.85	131.85
2021	9,000.00	-		9,000.00	263.70	263.70
2022	9,000.00	12,000.00		21,000.00	503.70	503.70
2023	21,000.00			21,000.00	743.70	743.70
2024	21,000.00			21,000.00	743.70	743.70
2025	21,000.00			21,000.00	743.70	743.70
2026	21,000.00			21,000.00	743.70	743.70
2027	21,000.00			21,000.00	743.70	743.70
2028	21,000.00			21,000.00	743.70	743.70
2029	21,000.00			21,000.00	743.70	743.70
2030	21,000.00		9,000.00	12,000.00	611.85	9,611.85
2031	12,000.00			12,000.00	480.00	480.00
2032	12,000.00		12,000.00	-	240.00	12,240.00
合计		21,000.00	21,000.00		7,437.00	28,437.00

（三）项目运营损益表

表 6 项目运营损益表：（金额单位：万元）

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入	-	-	12,058.74	239.59	718.77	718.77	718.77
增值税	-	-	-	20.91	62.73	62.73	62.73
税金及附加	-	-	-	2.51	7.53	7.53	7.53
营业成本	131.85	263.70	503.70	1,344.26	2,545.39	2,545.39	2,545.39
利润总额	-131.85	-263.70	11,555.04	-1,107.18	-1,834.15	-1,834.15	-1,834.15
净利润	-131.85	-263.70	11,555.04	-1,107.18	-1,834.15	-1,834.15	-1,834.15

（续表）

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
营业收入	12,777.50	7,712.83	718.77	718.77	718.77	-	37,101.26
增值税	62.73	62.73	62.73	62.73	62.73	-	522.73
税金及附加	7.53	7.53	7.53	7.53	7.53	-	62.73
营业成本	2,545.39	2,545.39	2,545.39	2,413.54	2,281.69	240.00	22,451.12
利润总额	10,224.58	5,159.91	-1,834.15	-1,702.30	-1,570.45	-240.00	14,587.42
净利润	10,224.58	5,159.91	-1,834.15	-1,702.30	-1,570.45	-240.00	14,587.42

（四）项目资金测算平衡表

表 7 项目资金测算平衡表：（金额单位：万元）

年份	2020	2021	2022	2023	2024
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	-	-	12,058.74	262.83	788.50
2. 经营活动支付的现金流	-	-	-	32.90	98.70
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	23.42	70.25
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	12,058.74	206.52	619.55
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	52,544.06	17,514.69	17,514.69	2,426.57	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-

3. 投资活动产生的 现金流小计	-52,544.06	-17,514.69	-17,514.69	-2,426.57	-
三、筹资活动产生 的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	69,000.00	-	-	-	-
2. 债券及银行借款 筹资款	9,000.00	-	12,000.00	-	-
3. 偿还债券及银行 借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	131.85	263.70	503.70	743.70	743.70
5. 筹资活动产生的 现金流合计	77,868.15	-263.70	11,496.30	-743.70	-743.70
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	25,324.09	7,545.71	13,586.06	10,622.30
2. 期内现金变动	25,324.09	-17,778.39	6,040.35	-2,963.75	-124.15
3. 期末现金	25,324.09	7,545.71	13,586.06	10,622.30	10,498.15

(续表)

年份	2025	2026	2027	2028	2029
一、经营活动产生 的现金流					
1. 经营活动产生的 现金流	788.50	788.50	12,847.24	7,782.57	788.50
2. 经营活动支付的 现金流	98.70	98.70	98.70	98.70	98.70
3. 经营活动支付的 各项税金	70.25	70.25	70.25	70.25	70.25
4. 经营活动产生的 现金流小计	619.55	619.55	12,678.28	7,613.61	619.55
二、投资活动产生 的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资 金	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的 现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生 的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款 筹资款	-	-	-	-	-

3. 偿还债券及银行 借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	743.70	743.70	743.70	743.70	743.70
5. 筹资活动产生的 现金流合计	-743.70	-743.70	-743.70	-743.70	-743.70
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	10,498.15	10,373.99	10,249.84	22,184.42	29,054.33
2. 期内现金变动	-124.15	-124.15	11,934.58	6,869.91	-124.15
3. 期末现金	10,373.99	10,249.84	22,184.42	29,054.33	28,930.18

(续表)

年份	2030	2031	2032	合计
一、经营活动产生的 现金流				-
1. 经营活动产生的 现金流	788.50	788.50	-	37,682.37
2. 经营活动支付的 现金流	98.70	98.70	-	822.50
3. 经营活动支付的 各项税金	70.25	70.25	-	585.45
4. 经营活动产生的 现金流小计	619.55	619.55	-	36,274.42
二、投资活动产生的 现金流量	-	-	-	-
1. 支付项目建设资 金	-	-	-	90,000.00
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-
3. 投资活动产生的 现金流小计	-	-	-	-90,000.00
三、筹资活动产生的 现金流	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	69,000.00
2. 债券及银行借款 筹资款	-	-	-	21,000.00
3. 偿还债券及银行 借款本金	9,000.00	-	12,000.00	21,000.00
4. 支付融资利息	611.85	480.00	240.00	7,437.00
5. 筹资活动产生的 现金流合计	-9,611.85	-480.00	-12,240.00	61,563.00
四、现金流总计	-	-	-	-
1. 期初现金	28,930.18	19,937.87	20,077.42	-
2. 期内现金变动	-8,992.30	139.55	-12,240.00	7,837.42

3. 期末现金	19,937.87	20,077.42	7,837.42	7,837.42
---------	-----------	-----------	----------	----------

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 1 月发行成功，期限 10 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

本项目收入主要是充电桩收入、车位出租收入、广告位出租收入和指定地块土地出让净收益，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对本项目运营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 36,274.42 万元，融资本息合计为 28,437.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.28 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表-沾化区西城区老旧小区改造项目

（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	21,000.00	7,437.00	28,437.00	
融资合计	21,000.00	7,437.00	28,437.00	36,274.42
覆盖倍数				1.28

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

1、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。

2、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。

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、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。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

概述项目主管部门、实施单位、申请专项债券资金规模及年限等情况

沾化区西城区老旧小区改造项目，实施单位为沾化金海城乡建设有限公司，本次拟申请专项债券5,000.00万元用于沾化区西城区老旧小区改造项目建设，年限为10年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）《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》指出：“坚持创新在我国现代化建设全局中的核心地位，把科技自立自强作为国家发展的战略支撑，面向世界科技前沿、面向经济主战场、面向国家重大需求、面向人民生命健康，深入实施科教兴国战略、人才强国战略、创新驱动发展战略，完善国家创新体系，加快建设科技强国。”

“支持有条件的地方建设区域科技创新中心。强化国家自主创新示范区、高新技术产业开发区、经济技术开发区等创新功能。适度超前布局国家重大科技基础设施，提高共享水平和使用效率。集约化建设自然科技资源库、国家野外科学观测研究站（网）和科学大数据中心。加强高端科研仪器设备研发制造。构建国家科研论文和科技信息高端交流平台。”

（2）《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》指出：“推动产业体系优化升级。坚决改造提升传统动能，以高端化、智能化、绿色化为重点，滚动实施“万项技改”“万企转型”，推动产业基础再造，促进全产业链整体跃升。瞄准产业链终端、价值链高端，推动机械、轻工、化工、冶金、纺织、建材等优势产业从加工制造向研发设计、品牌营销等环节延伸。大力发展智能制造、个性化定制、柔性生产、云制造等新模式。积极培育平台经济、共享经济、体验经济、创意经济。”

综上，本项目符合我国及我省国民经济和社会发展规划第十四个五年规划纲要的要求。

2、项目建设公益性

1、通过实施该项目，把何家老街及周边建设成设施齐全、生活便利、环境优美的社区，既是拉动内需，全面落实科学发展观的重要体现，也是改善民生、加快殷实和谐经济文化强区建设的重大举措。

2、随着滨州市沾化区经济社会的不断发展，滨州市沾化区地方财力有了较快增长，为项目建设提供了财力支撑。项目建设坚持政府主导与市场化运作相结合，投入产出自求平衡，不会给政府形成新的负担，为新增建设腾空用地指标。

3、项目实施的收益性

本项目可实现正常运营收益 37,682.37 万元，利润总额 14,587.42 万元，净利润 14,587.42 万元，项目具有较好的盈利能力。项目计算期内各年现金流入均大于现金流出，具备较好的财务生存能力。

经评估论证，本项目建设规模和收费标准符合市场和物价局要求，收益稳定。

4、项目投资合规性

经通过专业机构对包含建筑工程费、设备购置费及安装工程费、其他费用和预备费等进行估算，项目总投资 90,000.00 万元，包括建筑工程费 87,573.43 万元，预备费 2,426.57 万元。相关费用主要测算依据《山东省建筑工程概算定额（2018 版）》、国家发改委、建设部

颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、滨州市最新一期材料预算价格，同类工程造价情况、材料市场价格、国家现行投资估算的有关规定、等投资估算有关数据、有关设备的询价资料以及现行建筑工程投资估算的有关规定和项目单位提供的有关资料等。

经专家论证，本项目投资估算依据、编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

5、项目成熟度

滨州市沾化区发展和改革局对该项目出具了《关于沾化金海城乡建设有限公司沾化区西城区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》，批复文号（沾发改投资[2020]51号）。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 90,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 21,000.00 万元，约占项目总投资的 23.33%，其余由财政配套解决。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大逆周期调节力度，更好发挥地方政府专项债券（以下简称专项债券）的重要作用，着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度，增加有效投资、优化经济结构、稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014年，国务院出台《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号），提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。2019年6月《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号），允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金。2019年9月4日国务院常务会议进一步

明确提前下拨限额的专项债用于下列项目可以作为资本金：铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施；城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目；农林水利、城镇污水垃圾处理等生态环保项目；职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务；冷链物流设施，水电气热等市政和产业园区基础设施。本项目属于为民生服务范畴，符合专项债支持项目。疫情背景下，今年的宏观经济下行压力空前加大，作为重要的对冲政策，地方政府专项债成为稳定宏观经济的重要工具。

本项目由沾化金海城乡建设有限公司成立项目建设实施领导小组负责工程建设资金的筹集，按照工程进度及时筹资到位，资金筹措体现权责对等，财权和事权匹配。资金风险对本项目属于一般风险项目在筹资过程中和建设过程中，各部门应当积极配合，减少项目风险的发生，并积极采取措施予以防范；本项目筹资风险认识较为全面。针对可能风险设定了具体应对措施，措施相对可行、有效。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收入主要来源于充电桩收入、车位出租收入、广告位出租收入，除上述项目运营收入外，偿债来源还包含指定地块土地出让净收益。

2. 单价

根据可行性研究报告数据，本项目各类单价参考营业收入一览表。为控制项目投资成本和建设费用，在可行性分析报告的批复文件以及其他相关文件中，要求对项目的建筑工程和安装工程采用公

开招标方式，采取委托招标的组织形式进行招投标；在可行性分析报告中对勘察、设计和监理等采用公开招标方式进行，以便控制投资建设成本。在具体工程实施和建设中以及未来节约成本方面，作出相关节约水电费和节约能源的设计和考虑。在项目建设组织中，论述强化项目资金管理，项目建设资金实行专款专用，专人管理，并严格按工程预算进行列支，坚决杜绝拼占、挪用，并接受有关部门的检查、监督；组织好均衡连续施工，对工期、质量、成本和安全进行科学的监督、检查和控制，力求达到“高质量、高工效、低成本”的目标，使工程早日竣工验收。

经评估论证：本项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 90,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 21,000.00 万元，约占项目总投资的 23.33%，其余由财政配套解决。项目资本金比例为 76.67%，满足项目资本金不低于 20%的要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。项目收益 36,274.42 万元（息税折旧摊销前利润），项目债券本息合计 28,437.00 万元，本息覆盖倍数为 1.28，

说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

10、绩效目标合理性

(1) 项目效益指标为：

①经济效益指标：本项目可实现正常年运营收益37,682.37万元，利润总额14,587.42万元，净利润14,587.42万元，项目具有较好的盈利能力。

②社会效益方面：本项目建设的目的是为了“改善城市环境,优化土地资源配,大力推进保障性安居工程”,不以盈利为目的,项目建成后,可为项目区地人民群众提供基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的居住社区,使得社会和谐稳定,人民安居乐业,从而更好地为滨州市沾化区经济社会发展服务,产生的经济效益也是无法估量的,因此本项目建设主要突出社会效益。

③可持续影响方面：该项目的建设是学习贯彻科学发展观,构建和谐社会的客观需要,符合广大农民的根本利益。通过对项目的建设,居民的居住条件和生活质量迅速提高,基础设施和公用设施进一步完善,城市环境明显改善,将大大加快建设殷实和谐经济文化强区的进程。该项目根据滨州市沾化区城市建设总体规划,将加快城市建设步伐,推进城市化进程,提高滨州市沾化区城市化水平。项目建设有利于改善城乡环境面貌,对促进小城镇的进程改造具有示范作用。

④满意度方面：能够有效增加劳动就业,促进再就业工程。本项目的建设在直接就业的基础上,还可拉动装饰业、周边配套设施的建设,提供更多的就业机会。

经专家论证，该项目绩效目标设置比较明确，绩效目标设置与部门长期规划目标，年度工作目标相一致，受益群体较为准确；绩效目标和指标设置与项目实施内容相关。

与沾化区西城区老旧小区改造项目亟需解决的现实需求相匹配；绩效目标的设置基本实现了细化、量化，比如，项目建设面积、病床规模等指标运用了定量指标，对不能定量的指标使用定性的指标进行界定，指标值设计也都比较合理。该项目绩效指标的设置主要注重当下，前瞻性和挑战性方面有待进一步提高。

经专家论证，绩效目标设置与项目预计需要解决的问题相匹配，绩效目标有着一定的现实需求，绩效指标值设置合理，基本做到了量化、细化。

（三）评估结论

沾化区西城区老旧小区改造项目收益 36,274.42 万元，项目债券本息合计 28,437.00 万元，本息覆盖倍数为 1.28，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。