

潍坊市寿光市 2024 年度寿光市城镇老旧小区改造项目 实施方案

项目单位：寿光市住房和城乡建设局

财政部门：寿光市财政局

2025 年 4 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

2024 年度寿光市城镇老旧小区改造项目

（二）立项单位

单位名称：寿光市住房和城乡建设局

法人代表：李伟祥

统一社会信用代码：113707830043085719

注册地址：寿光市建新街建设大厦

（三）项目规划审批

2023 年 12 月，山东金桥建设项目的管理有限公司对该项目出具了《2024 年度寿光市城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》；2023 年 12 月 22 日寿光市行政审批服务局核发了《关于寿光市住房和城乡建设局 2024 年度寿光市城镇老旧小区改造项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（寿行审建字〔2023〕108 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目位于圣城街道，按照一小区一策，对老旧小区基础类、完善类、提升类 3 大类项目进行优化组合改造，涉及 109 个小区、290 栋楼、8845 户居民、建筑面积 82.69 万平方米住宅。主要改造内容包括自来水智能化改造、屋面防水、道路更新、内外墙粉刷等。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 6 月至 2025 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

（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）国家发改委投资司、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）装置性材料购置按市场询价估列；

（5）基本预备费按工程费用和其他费用之和 6% 计列，涨价预备费按国家发改委计投资〔1999〕1340 号文件费率为 0%；

（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、发行专项债券等方式。

其中，项目单位自有资金 11,266.61 万元，本期拟发行专项债券 2,000.00 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	13,266.61	100.00%	
一、资本金	11,266.61	84.92%	
（一）自有资金	11,266.61	84.92%	
（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）	2,000.00	15.08%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00	15.08%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金平衡测算表

表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	24,730.62	-	845.49	845.49	845.49
经营活动支出	B	18,118.55	-	593.00	593.00	593.00
支付的各项税费	C	849.35	-	29.04	29.04	29.04
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,762.72	-	223.45	223.45	223.45
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	13,221.61	13,221.61	-	-	-
流动资金支出	F	45.00	-	45.00	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-13,266.61	-13,221.61	-45.00	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-				
资本金（自有资金）	H	11,266.61	11,266.61	-	-	-
专项债券	I	2,000.00	2,000.00	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	2,000.00	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,700.00	45.00	90.00	90.00	90.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	8,566.61	13,221.61	-90.00	-90.00	-90.00
四、期初现金	P		-	-	88.45	221.90
期内现金变动	Q=D+G+O	1,062.72	-	88.45	133.45	133.45
五、期末现金	R=P+Q	1,062.72	-	88.45	221.90	355.36

项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	845.49	845.49	845.49	845.49	845.49	845.49
经营活动支出	B	593.00	593.00	603.17	603.17	603.17	603.17
支付的各项税费	C	29.04	29.04	29.04	29.04	29.04	29.04
经营活动现金净流量	D=A-B-C	223.45	223.45	213.28	213.28	213.28	213.28
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00
四、期初现金	P	355.36	488.81	622.26	745.54	868.83	992.11
期内现金变动	Q=D+G+O	133.45	133.45	123.28	123.28	123.28	123.28

五、期末现金	R=P+Q	488.81	622.26	745.54	868.83	992.11	1,115.40
--------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	----------

项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	845.49	845.49	845.49	845.49	845.49	845.49
经营活动支出	B	603.17	613.85	613.85	613.85	613.85	613.85
支付的各项税费	C	29.04	29.04	29.04	29.04	29.04	29.04
经营活动现金净流量	D=A-B-C	213.28	202.61	202.61	202.61	202.61	202.61
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00
四、期初现金	P	1,115.40	1,238.68	1,351.29	1,463.89	1,576.50	1,689.11
期内现金变动	Q=D+G+O	123.28	112.61	112.61	112.61	112.61	112.61
五、期末现金	R=P+Q	1,238.68	1,351.29	1,463.89	1,576.50	1,689.11	1,801.72

项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	845.49	845.49	845.49	845.49	845.49	845.49
经营活动支出	B	625.06	625.06	625.06	625.06	625.06	636.83
支付的各项税费	C	29.04	29.04	29.04	29.04	29.04	29.04
经营活动现金净流量	D=A-B-C	191.40	191.40	191.40	191.40	191.40	179.63
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00
四、期初现金	P	1,801.72	1,903.11	2,004.51	2,105.91	2,207.31	2,308.70
期内现金变动	Q=D+G+O	101.40	101.40	101.40	101.40	101.40	89.63
五、期末现金	R=P+Q	1,903.11	2,004.51	2,105.91	2,207.31	2,308.70	2,398.33

项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	845.49	845.49	845.49	845.49	845.49	845.49
经营活动支出	B	636.83	636.83	636.83	636.83	649.19	649.19
支付的各项税费	C	29.04	29.04	29.04	29.04	29.04	29.04
经营活动现金净流量	D=A-B-C	179.63	179.63	179.63	179.63	167.27	167.27
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00
四、期初现金	P	2,398.33	2,487.96	2,577.58	2,667.21	2,756.84	2,834.10
期内现金变动	Q=D+G+O	89.63	89.63	89.63	89.63	77.27	77.27
五、期末现金	R=P+Q	2,487.96	2,577.58	2,667.21	2,756.84	2,834.10	2,911.37

项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—			
经营活动收入	A	845.49	845.49	211.37
经营活动支出	B	649.19	649.19	162.30
支付的各项税费	C	29.04	29.04	7.26
经营活动现金净流量	D=A-B-C	167.27	167.27	41.82
二、投资活动产生的现金	—			
建设成本支出	E	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—			
资本金（自有资金）	H	-	-	-
专项债券	I	-	-	-
银行借款	J	-	-	-
偿还债券本金	K	-	-	2,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-
支付债券利息	M	90.00	90.00	45.00
支付银行借款利息	N	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-90.00	-90.00	-2,045.00
四、期初现金	P	2,911.37	2,988.64	3,065.90
期内现金变动	Q=D+G+O	77.27	77.27	-2,003.18
五、期末现金	R=P+Q	2,988.64	3,065.90	1,062.72

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；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
2025	-	2,000.00	-	2,000.00	4.50%	45.00	45.00
2026	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2027	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2028	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2029	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2030	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2031	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2032	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2033	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2034	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2035	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2036	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2037	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2038	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2039	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00

2040	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2041	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2042	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2043	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2044	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2045	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2046	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2047	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2048	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2049	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2050	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2051	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2052	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2053	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2054	2,000.00	-	-	2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2055	2,000.00	-	2,000.00	-	4.50%	45.00	2,045.00
合计		2,000.00	2,000.00			2,700.00	4,700.00

(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 5,762.72 万元，融资本息合计 4,700.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23。

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、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，导致生产能力利用率降低，生产成本增加，产品质量达不到预期要求。

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、项目事前绩效评估

（一）项目概况

2024 年度寿光市城镇老旧小区改造项目项目单位为寿光市住房和城乡建设局，本次拟申请专项债券 0.2 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设是关注及改善民生的需要

（2）项目建设是构建和谐社区的需要

（3）项目建设是提高城市整体管理水平的需要

（4）项目建设是提升城市良好形象的需要

综上所述，该项目的建设符合国家产业政策，符合山东省的发展规划，有利于改善老旧小区居民居住条件和生活环境，有利于提升居民生活质量水平，有利于推进城市更新和开发建设方式转型，有利于提升城市良好形象和整体管理水平，具有明显的社会效益。因此，无论从寿光市居民生活的需求还是对寿光市经济发展的影响来说，本项目建设是十分必要的，并且刻不容缓。

2、项目实施的公益性

项目的实施，可改善老旧小区居民居住条件和生活环境，提升居民生活质量水平，推进城市更新和开发建设方式转型，提升城市良好形象和整体管理水平，促进经济社会发展。经分

析论证，项目各项建设条件具备，项目建设必要性充分，工程建设方案合理，操作性较强，社会和环境效益十分显著。

3、项目实施的收益性

根据《2024 年度寿光市城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》，项目建成后，项目主要收益来源为停车位出租现金流入、物业管理现金流入、充电桩充电服务现金流入、广告位出租现金流入等，可实现年现金流入约 845.49 万元。本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要求，收益稳定。

4、项目投资合规性

本项目建设总投资 13,266.61 万元。相关费用主要测算依据寿光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、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，2024 年度寿光市城镇老旧小区改造项目投资估算依据、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

2023 年 12 月，山东金桥建设项目管理有限公司对该项目出具了《2024 年度寿光市城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》；2023 年 12 月 22 日寿光市行政审批服务局核发了《关于寿光市住房和城乡建设局 2024 年度寿光市城镇老旧小区改造项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（寿行审建字〔2023〕108 号）。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 13,266.61 万元，其中拟发行地方政府专项债券 2,000.00 万元，占项目总投资的 15.08%，11,266.61 元资本金自筹解决，占项目总投资的 84.92%。项目资金来源有保障。

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、项目现金流入、成本、收益预测合理性

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于停车位出租现金流入、物业管理现金流入、充电桩充电服务现金流入、广告位出租现金流入等。

（1）停车位出租现金流入

项目新建车位约 284 个，车位租赁费用（含管理费）收费标准为 130 元/个·月，全年停车位租赁现金流入为 44.30 万元。

（2）物业管理现金流入

根据住建局出具的《关于老旧小区改造后物业管理和收费的说明》，所有改造小区收费标准按照寿光市发展和改革局寿光市住房和城乡建设局转发《关于继续执行潍坊市城区普通住宅前期物业服务费及机动车停放费基准价格的通知》的通知（寿发改物价字〔2019〕257 号）文件中附件“潍坊市城区普通住宅前期物业服务费基准价格”未配备电梯上浮 20% 执行，服务等级“三星级”。小区建筑面积约 82.69 万 m²，按照 0.48 元/m²/月收取物业管理费用，则年获得小区物业管理费用为 476.29 万元。

（3）充电桩充电服务现金流入

本项目配套 2*7kW 充电桩 63 个。充电服务费：充电服务费按充电度数收取，本项目充电服务费按 0.4 元/kWh 计（不含电费）；充电电费：根据对已建成的充电桩电费进行市场调研，本项目电费为 0.6 元/kWh。每天按照 12 小时计算，全年 365 天，充电桩利用率按照 80% 计算，则年充电桩充电服务现金流入为 309.05 万元。

（4）广告牌位出租现金流入

项目建成后，改造小区共设广告位 165 个，按照 80 元/

个/月对外出租，则年广告牌位出租现金流入为 15.84 万元。

项目成本费用主要包括外购燃料及动力、工资及福利、修理费、其他费用、折旧费等。

（1）外购燃料及动力

本项目外购燃料及动力费为充电桩服务用电，本项目共建设 2*7kW 充电桩 63 个，每个充电桩有两个充电枪。根据目前的市场电车类型，平均一辆车充电 25—30 度，假设一辆车充电 28 度，充满需要 $28/7=4$ 小时。按照一个充电枪一天使用 12 小时，全年 365 天，充电桩利用率按照 80% 计算，年用电量 309.05 万 kWh，电价 0.6 元/kWh，项目外购燃料及动力费用为 185.43 万元。

（2）工资及福利

根据住建局提供的项目资料，所有改造小区统一由寿光环卫集团物业服务有限公司进行运营管理，物业服务等级为“三星级”。根据所有改造小区的建筑面积、户数，参照《山东省物业服务规范》、《住宅物业服务等级标准》等相关标准、规范及物业公司提供的相关，需配备客服、维修、保洁、绿化、保安、服务人员、管理人员等，共计约 55 人，年工资福利费为 203.36 万元，考虑每五年增长 5%。

（3）修理费

本项目修理费用主要指在运营期内进行必要的修理所发

生的费用，按固定资产费用的 0.2%计，年修理费用 26.53 万元。

（4）其他费用

其他费用主要为提供物业服务发生的除人工外的其他费用，按照物业现金流入 37.3%估算，年其他费用为 177.68 万元。

（5）折旧费

本项目按平均年限法计算折旧，折旧年限 30 年，残值率为 5%，年折旧费为 420.11 万元。

到 2055 年本项目可实现净现金流入 5,762.72 万元，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以及未来节约成本方面，做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，现金流入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资 13,266.61 万元，其中拟发行地方政府专项债券 2,000.00 万元，占项目总投资的 15.08%，11,266.61 元资本金自筹解决，占项目总投资的 84.92%，可实现净现金流入 5,762.72 万元，债券本息 4,700.00 万元，本息覆盖倍数为 1.23，满足申报发行专项债券倍数不低于 1.20 倍的需求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

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。本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 5,762.72 万元，项目债券本息合计 4,700.00 万元，本息覆盖倍数为 1.23，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

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。

依据《2024 年度寿光市城镇老旧小区改造项目可行性研

究报告》，本项目的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，项目制定了完善的招商营销计划，并计划聘用专业的运营管理团队进行项目后期的运营筹划工作；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。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确性

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，与寿光市长期规划目标、年度工作目标相一致；绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理性

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。

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

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 5,762.72 万元，融资本息合计为 4,700.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.23，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。