

泰安市新泰市市民活动中心 基础设施建设项目 实施方案

项目单位：新泰市体育事业发展中心

主管部门：新泰市教体局

财政部门：新泰市财政局

2024 年 9 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

新泰市市民活动中心基础设施建设项目。

（二）立项单位

本项目立项单位为新泰市体育事业发展中心。

新泰市体育事业发展中心位于新泰市平阳南路 1 号，成立于 2019 年 6 月 3 日，注册资本为 902.9 万元，法定代表人武文涛，统一社会信用代码 12370982004354674T。经营范围为通过发展体育事业，增强我市人民群众体质，提高体育运动水平，促进新泰市“三个文明”建设。

（三）项目规划审批

2022 年 9 月 13 日，新泰市行政审批服务局对《新泰市体育事业发展中心新泰市市民活动中心基础设施建设项目》进行审批，山东省投资项目在线审批监管平台项目代码：2209-370982-04-01-829794。

2022 年 9 月 15 日，新泰市体育事业发展中心出具《新泰市市民活动中心基础设施建设项目不单独进行节能审查的固定资产投资项 目能耗说明和节能承诺》。

2022 年 10 月 12 日，新泰市自然资源和规划局《关于新泰市市民活动中心基础设施建设项目的用地预审和规划意见》（新

自然资规审字[2022]173 号)。对项目的用地预审和规划选址意见的申请及项目勘测定界图等进行了批复。

(四) 项目规模与主要内容

本项目位于新泰市青龙路以北、明珠路以南，平阳南路东西两侧，总提升改造面积 26539.92 m²。其中网球场 2074 m²、篮球场 3485 m²、羽毛球场 3485 m²、乒乓球场 1000 m²、足球场 4050 m²、塑胶健身道 3264 m²，配套建设人行路面 2000 m²、安装照明设备；将原有建筑 7181.92 m²改造为室内市民游泳场地，并配套水处理系统、消防系统等。项目建成后，为新泰市市民提供健身、休闲娱乐等于一体的市民活动中心。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 12 月至 2024 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。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

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；发行政府专项债券向社会筹资。

2、资金来源

本项目估算总投资 8,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 4,000.00 万元，申请发行专项债券 4,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

（单位：万元）

资金来源	金 额	占比%	备 注
估算总投资	8,000.00	100.00%	
一、资本金	4,000.00	50.00%	
（一）自有资金	4,000.00	50.00%	
（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	50.00%	
（一）已发行专项债券	3,000.00	37.50%	
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00	12.50%	
（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）项目现金流入

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游泳馆现金流入、场地出租现金流入、广告牌现金流入等。

1、游泳馆现金流入

项目建成后，可为新泰市区居民提供游泳健身场所，营业时间为 09:00-21:00，年开馆时间约为 330 天，游泳馆成人票价为 78 元/人次，可同时容纳游泳人数为 350 人，本项目游泳负荷率保守预计按容纳人数的 70%考虑，并按假设每年上浮 3%测算，年均经营现金流入为 444.84 万元。

2、场地出租现金流入

本项目建设篮球场、足球场、网球场、乒乓球场、羽毛球场等，为市民提供更好的休闲活动场所，项目收益主要为篮球场、足球场、网球场举办体育赛事及体育整体活动时的场地出租费用。年场地出租时间为 1,200 小时，篮球场地出租单价为 500 元/小时，网球场出租单价为 600 元/小时，足球场地出租单价为 800 元/小时。除赛事及整体活动包场外，其余时间均为公益性开放式场地，不收取费用，年均场地出租现金流入约为 238.86 万元。

3、广告牌出租现金流入

本项目在活动中心出入口及四周墙体等醒目位置设置 3m × 6m 的大型 LED 广告位 50 个，参考新泰市广告位市场价格，项目定价为 7,600 元/个月，出租率按第 1 年 60%、第 2 年 70%、第 3 年 80%、第 4 年 90%、第 5 年起 100% 计算，项目年均广告位出租现金流入约为 618.96 万元。目前，项目已与新泰市金正广告有限公司签订广告牌承包协议，后续现金流入具有可靠保障。

债券存续期内，项目各年度现金流入情况预测如下：

表 2 项目运营现金流入估算表

(单位: 万元)

年 度	篮球场场地租赁 现金流入			网球场场地租赁 现金流入			足球场场地租赁 现金流入			广告牌出租 现金流入					游泳馆门票 现金流入					现金流入 合 计
	出租 单价 (元 /h)	年出 租时 间 (h)	现金 流入	出租 单价 (元 /h)	年出 租时 间 (h)	现金 流入	出租 单价 (元 /h)	年出 租时 间 (h)	现金 流入	租赁单 价(元/ 个月)	广告 牌个 数	出 租 率%	现金 流入	票价 (元/人 次)	容纳 人数	天数	负荷 率%	现金 流入		
合 计			414.26			497.10			662.80					3001.40					4774.84	9350.42
2025 年	500	1085	54.26	600	1085	65.10	800	1085	86.80	7600.00	50	60%	250.80	78	350	300	70.0%	573.30	1030.26	
2026 年	500	1200	60.00	600	1200	72.00	800	1200	96.00	7828.00	50	70%	328.78	78	350	330	72.1%	649.54	1206.32	
2027 年	500	1200	60.00	600	1200	72.00	800	1200	96.00	8062.84	50	80%	387.02	78	350	330	74.3%	669.04	1284.06	
2028 年	500	1200	60.00	600	1200	72.00	800	1200	96.00	8304.72	50	90%	448.46	78	350	330	76.5%	689.10	1365.56	
2029 年	500	1200	60.00	600	1200	72.00	800	1200	96.00	8553.86	50	100%	513.24	78	350	330	78.8%	709.78	1451.02	
2030 年	500	1200	60.00	600	1200	72.00	800	1200	96.00	8810.48	50	100%	528.62	78	350	330	81.1%	731.08	1487.7	
2031 年	500	1200	60.00	600	1200	72.00	800	1200	96.00	9074.80	50	100%	544.48	78	350	330	83.6%	753.00	1525.5	

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括原辅材料费、动力费、人员费用、修理费、其他费用等。

1、外购燃料及动力费

该项目年需燃动力费主要为水、电费，其中，项目区年用水量为 39,182m³，用水单价按 3.5 元/m³测算；项目区年照明用电量为 28.5 万 kwh，用电单价按 0.55 元/kwh 测算，项目区年均动力费用约 29.39 万元。

2、工资及福利费

该项目需要日常劳动人员约 10 人，人均工资及福利按 6 万元计，工资增长率按每年上浮 5%计，则项目年工资及福利费为 66.16 万元。

3、修理费

该项目每年产生的修理费用按折旧费用的 3%计取。固定资产原值 8,000 万元，残值率 5%，折旧年限 30 年，年均总折旧额为 253.33 万元。年均修理费用为 7.6 万元。

4、其他费用

该项目其他费用按经营现金流入的 2%计取。

债券存续期内，项目各年度运营支出预测如下：

表 3 项目运营支出估算表

(单位: 万元)

年 度	原辅材料费	动力费	人员工资	修理费	其他费用	支出合计
合 计	147.00	203.28	463.12	52.57	93.50	959.47
2025 年	21.00	26.94	55.00	6.97	10.30	120.21
2026 年	21.00	29.39	60.00	7.60	12.06	130.05
2027 年	21.00	29.39	63.00	7.60	12.84	133.83
2028 年	21.00	29.39	66.15	7.60	13.66	137.80
2029 年	21.00	29.39	69.46	7.60	14.51	141.96
2030 年	21.00	29.39	72.93	7.60	14.88	145.80
2031 年	21.00	29.39	76.58	7.60	15.25	149.82

(三) 项目资金测算平衡表

表 4 项目资金平衡测算表

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
(单位: 万元)											
一、经营活动产生的现金	—	—									
经营活动现金流入	A	9,350.42			1,030.26	1,206.32	1,284.06	1,365.56	1,451.02	1,487.70	1,525.50
经营活动支出	B	959.47			120.21	130.05	133.83	137.80	141.96	145.80	149.82
支付的各项税费	C	0.00									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,390.95	0.00	0.00	910.05	1,076.27	1,150.23	1,227.76	1,309.06	1,341.90	1,375.68
二、投资活动产生的现金	—	—									
建设成本支出	E	7,206.20	5,680.00	1,526.20							
流动资金支出	F	0.00									
投资活动现金净流量	G=E-F	-7,206.20	-5,680.00	-1,526.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—	—									
资本金（自有资金）	H	4,000.00	3,000.00	1,000.00							
专项债券	I	4,000.00	3,000.00	1,000.00							
银行借款	J	0.00									
偿还债券本金	K	4,000.00								3,000.00	1,000.00
偿还银行借款本金	L	0.00									
支付债券利息	M	793.80		83.40	113.40	113.40	113.40	113.40	113.40	113.40	30.00
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	3,206.20	6,000.00	1,916.60	-113.40	-113.40	-113.40	-113.40	-113.40	-3,113.40	-1,030.00
四、期初现金	P	—		320.00	710.40	1,507.05	2,469.92	3,506.75	4,621.11	5,816.77	4,045.27
期内现金变动	Q=D+G+O	4,390.95	320.00	390.40	796.65	962.87	1,036.83	1,114.36	1,195.66	-1,771.50	345.68
五、期末现金	R=P+Q	—	320.00	710.40	1,507.05	2,469.92	3,506.75	4,621.11	5,816.77	4,045.27	4,390.95

(四) 应付本息情况

本项目拟申请发行专项债券资金 4,000 万元。其中,2023 年 5 月份发行专项债券 3,000 万元,债券期限为 7 年,年利率为 2.78%;本期拟申请发行专项债券 1,000 万元,债券期限为 7 年,假设年利率为 3.00%。在债券存续期每年付息一次,到期一次偿还本金。专项债券还本付息情况如下:

表 5 项目专项债券还本付息情况表

(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
合 计		4,000	4,000			793.80	4,793.80
2023 年		3,000		3,000	2.78%		0.00
2024 年	3,000	1,000		4,000	2.78%/3.00%	83.40	83.40
2025 年	4,000			4,000	2.78%/3.00%	113.40	113.40
2026 年	4,000			4,000	2.78%/3.00%	113.40	113.40
2027 年	4,000			4,000	2.78%/3.00%	113.40	113.40
2028 年	4,000			4,000	2.78%/3.00%	113.40	113.40
2029 年	4,000			4,000	2.78%/3.00%	113.40	113.40
2030 年	4,000		3,000	1,000	2.78%/3.00%	113.40	3,113.40
2031 年	1,000		1,000	0	3.00%	30.00	1,030.00

(五) 本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 8,390.95 万元,

融资本息合计 4,793.80 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.75。

表 6 项目现金流覆盖情况表

(单位: 万元)

融资方式	借贷本息支付			项目净 现金流入
	本 金	利 息	本息合计	
本次发行债券	1,000.00	210.00	1,210.00	8,390.95
已发行债券	3,000.00	583.80	3,583.80	
后续拟发行债券			0.00	
银行贷款			0.00	
融资合计	4,000.00	793.80	4,793.80	
覆盖倍数	1.75			

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，导致产品价格降低，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、供热、供气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。

（三）风险控制措施

在项目建设过程中，项目单位应加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本；严格按照质量管理、进度管理、投资管理、风险管理的标准进行项目工程管理，确保项目能够按期完成；项目单位应加强对项目经营业务的监督管理，确保项目收益按期实现。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

新泰市市民活动中心基础设施建设项目，项目主管部门为新泰市教体局，实施单位为新泰市体育事业发展中心，拟申请专项债券 4,000 万元，年限为 7 年，用于新泰市市民活动中心基础设施建设项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）政策相关性

《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》“第四十四章 全面推进健康中国建设”“第五节 建设体育强国”指出：广泛开展全民健身运动，增强人民体质。推动健康关口前移，深化体教融合、体卫融合、体旅融合。完善全民健身公共服务体系，推进社会体育场地设施建设和学校场馆开放共享，提高健身步道等便民健身场所覆盖面，因地制宜发展体育公园，支持在不妨碍防洪安全前提下利用河滩地等建设公共体育设施。保障学校体育课和课外锻炼时间，以青少年为重点开展国民体质监测和干预。坚持文化教育和专业训练并重，加强竞技体育后备人才培养，提升重点项目竞技水平，巩固传统项目优势，探索中国特色足球篮球排球发展路径，持续推进冰雪运动发展，发展具有世界影响力的职业体育赛事。扩大体育

消费，发展健身体闲、户外运动等体育产业。办好北京冬奥会、冬残奥会及杭州亚运会等。

《山东省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》“第五十八章全面推进健康山东建设”中指出把保障人民健康放在优先发展的战略位置，加快卫生健康事业从以治病为中心向以健康为中心转变，为人民提供全生命周期健康服务。建设体育强省。实施全民健身计划，加强全民健身场地设施建设，建立更高水平的全民健身公共服务体系。以青少年为重点，开展国民体质监测和干预。大力发展体育科技、体育产业，加快发展体育“新基建”、体育高端制造、体育服务和“体育+”等新业态新模式，加强体育品牌创建，打造国家级体育产业基地和体育产业创新试验区，培育一批体育产业联系点城市和体育消费试点城市。推动建设体育公园，加快社会足球场地设施建设，支持济南、青岛承办世俱杯足球赛和亚洲杯足球赛分赛场比赛。高水平发展竞技体育，提升奥运争光能力和可持续发展水平，办好第 25 届省运会、第 11 届省残运会。

《泰安市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》“第四篇 全力推进新旧动能转换加快培育现代产业体系”“第三章 大力发展现代服务业”指出：丰富生活性服务业供给。围绕更好满足人民群众美好生活新需求，加强公益

性、基础性服务供给。鼓励发展数据消费、智能家居、消费电子、游戏电竞、直播电商等“智享产业”，优先发展医养健康、文化旅游、养老育幼、体育健身等“幸福产业”，加快发展教育培训、知识付费、能力拓展等“素质产业”，大力发展美妆医美、时装时尚、珠宝首饰等“美丽产业”，规范发展家政物业、房产中介、装饰装修等“居家产业”，实现多层次、个性化供给。

“第五篇 坚持扩大内需促进开放 积极融入新发展格局”
“第三章 扩大精准高效投资”指出：拓展城乡消费市场。打造区域性消费中心城市，布局建设城乡融合新型消费网络节点。构建布局合理、层级分明、功能互补、特色鲜明的城市商圈体系，发展智慧街区、智慧商圈，支持泰安老街打造国家级商圈。引导经营困难的传统百货店、大型体育场馆、老旧工业厂区等改造为商业综合体、消费体验中心、健身休闲娱乐中心等多功能、综合性新型消费载体。建设便民生活服务圈、城市社区邻里中心和农村社区综合性服务网点，提升发展便利店、社区菜店、连锁超市、24小时营业店等社区商业。

《新泰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》“第十章 扎实推动共同富裕 构筑共建共治共享美好家园”中“第四节 推进健康新泰建设”指出：把人民健康放在优先发展战略地位，全面开展“健康新泰”建设，持续提

高卫生健康水平，为人民群众提供全方位全周期健康服务。落实全民健康战略，大力发展体育事业，孵化培育体育产业。推进全民健身战略。优化全民健身组织网络，构建以体育总会为统领，以各类体育协会、俱乐部、健身站点为支撑，覆盖城乡的全民健身组织网络。加快提升体操、跳水、竞走等竞技体育项目水平，扩大马拉松、象棋、传统武术等特色赛事影响力，办好“新泰杯”国际跳棋公开赛、新泰市国际马拉松比赛等体育赛事，提升赛事品牌影响力。高标准建设综合性大型体育场馆和大型全民健身活动中心，因地制宜建设城市绿道、体育健身广场等设施，加快柴汶河湿地绿道、新汶体育健身广场等设施建设；完善环山、环湖步行道及登山步道，扩展建设室内室外一体运动营地，探索打造山地户外运动综合体育发展带。全面打造“一刻钟健身圈”，完善中小型体育场馆、公众健身活动中心、户外多功能运动场地等设施，丰富健身设施种类，盘活闲置场所改建健身设施。深入推进体教融合，强化学校体育工作，加快校园足球发展。规范社会体育组织，多措并举招引高水平体育人才，加强体育教师、教练员队伍建设，提升执教水平。

“第二章 构建城镇协调发展体系”中指出：构建泰城城市发展新格局。泰城集中实施“东拓、西兴、南展、北控、中优”的城市空间发展战略，进一步拉开城市框架，优化功能布局，着

力构建“两山相映、一河镶嵌”的城市发展格局。“东拓”，就是拓展城市生态发展空间，加快发展文旅、康养、科教等产业，兴办大学城，着力打造平缓绿色舒适、宜业宜居宜游，兼具文化内涵和现代风貌的山水生态新城。“西兴”，就是借助京台高速扩建，打通西北高速出口，畅通泰城西门户。在岱岳区、泰安旅游经济开发区，进一步振兴产业发展，以岱岳工业园区为主，加大开发、配套建设和招商引资力度，加快现代工业发展。在泰安旅游经济开发区，加快文旅、科研创新、金融服务、体育健身等产业振兴，以产业为依托，实现长期可持续发展。“南展”，就是推进泰安高新区产城融合，打造高质量发展的先行区。通过徂汶景区的生态保护和高质量发展，推动泰城建设由“依山而建”向“依山傍水”发展。“北控”，就是严格保护泰山文化遗产和自然遗产资源，严控“山体线”“水岸线”“天际线”，有效保护历史文化名城风貌特色。“中优”，就是优化老城区的城市格局、交通路网、服务设施，加快旧城改造，优化城市品质和居民生活。

根据国家发改委下发的《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，项目符合“鼓励类”第三十九项“体育”第 4 条：“体育场地和设施管理”，属于国家产业政策中的鼓励类项目，因此该项目的建设符合国家现行相关产业政策的要求。

项目与国家及省、市、区相关行业宏观政策和发展规划相关。

（2）职能相关性

《全民健身计划（2021—2025 年）》指出：到 2025 年，全民健身公共服务体系更加完善，人民群众体育健身更加便利，健身热情进一步提高，各运动项目参与人数持续提升，经常参加体育锻炼人数比例达到 38.5%，县（市、区）、乡镇（街道）、行政村（社区）三级公共健身设施和社区 15 分钟健身圈实现全覆盖，每千人拥有社会体育指导员 2.16 名，带动全国体育产业总规模达到 5 万亿元。

加大全民健身场地设施供给。制定国家步道体系建设总体方案和体育公园建设指导意见，督导各地制定健身设施建设补短板五年行动计划，实施全民健身设施补短板工程。盘活城市空闲土地，用好公益性建设用地，支持以租赁方式供地，倡导土地复合利用，充分挖掘存量建设用地潜力，规划建设贴近社区、方便可达的场地设施。新建或改扩建 2000 个以上体育公园、全民健身中心、公共体育场馆等健身场地设施，补齐 5000 个以上乡镇（街道）全民健身场地器材，配建一批群众滑冰场，数字化升级改造 1000 个以上公共体育场馆。

激发体育社会组织活力。完善以各级体育总会为枢纽，各级各类单项、行业和人群体育协会为支撑，基层体育组织为主体的全民健身组织网络。重点加强基层体育组织建设，鼓励体育总会

向乡镇（街道）延伸、各类体育社会组织下沉行政村（社区）。加大政府购买体育社会组织服务力度，引导体育社会组织参与承接政府购买全民健身公共服务。对队伍稳定、组织活跃、专业素养高的“三大球”、乒乓球、羽毛球、骑行、跑步等自发性全民健身社会组织给予场地、教练、培训、等级评定等支持。将运动项目推广普及作为单项体育协会的主要评价指标。

通过新泰市市民活动中心基础设施建设项目的实施，集健身、体育、娱乐等于一体，既能提升城市的形象、完善城市的功能，还能促进城市规划布局的优化、拉动区域经济。在优化与完善城市规划、布局和生态等方面，彰显出重要的现实意义与实用价值。

（3）需求相关性

亚健康已成为影响城市居民高质量生活的隐形杀手。适量的体育锻炼可有利于个体身心健康，减少亚健康发生，城市兴建市民活动中心，一方面为城市居民提供参与日常化运动所需的体育场地设施，将居民集聚于特定区域，有利于形成良好的城市体育文化氛围，而城市体育文化氛围的形成则会进一步带动更多居民参与运动，以此提升城市全民健身水平；另一方面为城市居民提供健身休闲、游憩观赏、体验自然及社交的空间，吸引更多居民走出室内、亲近自然、减少久坐或观看手机时间而促进居民间交

往、增强居民归属感、提升居民健康水平。城市全民健身水平提升也会对形塑城市及其居民健康生活方式具有助推作用。因此，市民活动中心建设，不仅可以提升城市全民健身水平，还能形塑居民健康生活方式。

市民活动中心建设，不仅会改善城市内在生态文化机理，还会重塑城市外在形象。与此同时，城市居民对美好生活的追求则会进一步促使城市提供更优美且健康的环境、更优质的生活服务、良好的城市口碑及外在形象，这无疑是促发城市建设宜居之城与美好城市生活的内在动力。因此，市民活动中心建设，既能提高城市居民生活质量，又能提升城市内外品质。

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。

2、项目实施的公益性

随着经济社会迅速发展，人民生活水平日益提高，人们对体育需求日益增长，但是体育基础设施建设却相对滞后，与日益增长的精神文化需要与体育基础设施的现状不相适应，尤其是多功能、高档的公共体育活动设施缺乏，不能满足人们多层次的体育活动需要，不能满足体育事业发展的要求。项目的实施既能够满足中老年人群需求的健身步道、健身广场，也满足青少年需求的足球、篮球、排球等常规球类场地设施和满足儿童需要的活动设

施，使群众居民得到德智体美全面发展。体育馆的建设有利于体育事业的发展，能提高城市品位，满足群众体育活动的需要，促进体育事业的发展。

3、项目实施的收益性

项目建成后，能提高人们的身体活动参与、打造绿色生态的锻炼环境，增进人们健康素养，为居民创造更多的适宜锻炼的绿色空间，提升公共体育服务水平并进一步促进全民健康。通过完善区域城市功能，推进体育发展之责任，项目建成后可直接带动片区体育文化事业的快速发展，拉动区域第三产业经济发展。不仅满足群众体育活动的需要，作为城市活力的源泉，还可充分展现城市社会生活状况，体现城市的活力，提升城市形象，能提高城市品位。主要收益来源为游泳馆现金流入、场地出租现金流入、广告牌现金流入。本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 8,390.95 万元，融资本息合计 4,793.80 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.75。

4、项目建设投资合规性

(1) 投入成本合理性

根据《新泰市市民活动中心基础设施建设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);设施、材料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。

(2) 成本控制措施有效性

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 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75%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购;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,特别是大体积的灰、砂、石之类的材料,质量和数量均不易核准,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。

5、项目成熟度

根据新泰市行政审批服务局对《新泰市体育事业发展中心新泰市市民活动中心基础设施建设项目》审批文件，项目建设期限为 2022 年 12 月—2024 年 1 月，项目设立期限明确。项目立项、节能等前期相关手续齐全。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 8,000 万元，申请发行政府专项债 4,000 万元，资金来源渠道符合相关规定；根据《新泰市市民活动中心基础设施建设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。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

(1) 项目收入合理性

根据《新泰市市民活动中心基础设施建设项目可行性研究报告》，项目建成后，能够满足居民对体育休闲的需求，进一步改善城市人居环境、提高人民生活质量。主要收益来源为游泳馆现金流入、场地出租现金流入、广告牌现金流入，收入来源比较稳定可靠。

(2) 项目成本合理性

根据《新泰市市民活动中心基础设施建设项目可行性研究报告

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；工资及福利为参照新泰市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。

（3）项目收益合理性

根据《新泰市市民活动中心基础设施建设项目可行性研究报告》，该项目可实现年均净利润约 375.30 万元，项目总投资收益率为 5.0%，财务内部收益率为 7.8%，在相关行业收益测算的合理范围内。

8、债券资金需求合理性

依据《新泰市市民活动中心基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目总投资金额为 8,000 万元，根据项目前期相关规划，从实际出发，拟定发债额度为 4,000 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。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

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、发行

地方政府专项债券和银行贷款。其中，项目资本金 4,000 万元，由项目单位自筹解决。政府专项债券期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。还本付息资金来源为项目游泳馆现金流入、场地出租现金流入、广告牌现金流入。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。

（2）偿债风险可控性

本项目收入主要是项目游泳馆现金流入、场地出租现金流入、广告牌现金流入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.75 倍。偿债风险点及应对措施：

健全的治理机制和组织管理体系是偿付本期债券的制度和组织保障。严格遵守国家有关规定，形成了各有分工、相互配合、互相制约、互相监督的统一运作模式，保证了各项工作的安全、稳健、高效运行。

完善的风险管理体系是偿付本期债券的根本保障。实行操作风险管理的原则，推行条线管理和报告制度，借助风险提示、风险报告和预案演练等工具，对风险实行专业化、条线化管理，并与本级负责制度相结合，由操作风险管理岗定期巡视条线的合规管理情况。

畅通的外部融资，形成债券偿还补充渠道。健全的治理机制、

完善的风险管理体制和持续增长的盈利能力，以及优良的资产质量已经能够为本期债券的偿付提供充足的保障。

综上所述，对于本期债券的发行，制定了具体可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，从而为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够保障。

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，与新泰市长期规划目标、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。

（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。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 8,390.95 万元，融资本息合计 4,793.80 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.75，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。