

济宁市  
泗水县 2025 年老旧小区改造项目  
实施方案



2025 年 4 月



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

泗水县 2025 年老旧小区改造项目

### （二）立项单位

立项单位名称：山东圣发城建投资集团有限公司

类型：国有独资有限责任公司

法定代表人：贾玉彪

成立日期：2019 年 5 月 28 日

住所：山东省济宁市泗水县泉衍路 3 号

经营范围：城乡基础设施、公共事业、标准化厂房、保障性住房等项目的投资、建设、运营；教育、卫生项目的投资、建设；政府授权的国有资产经营管理和资本运作；土地整理及综合开发；农田水利项目投资、建设；建筑材料经营；文旅康养项目的投资开发建设；政府授权的其他业务。（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

2025 年 1 月 8 日，取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2501-370831-04-01-534692。

2025 年 2 月 8 日，完成环境影响登记表备案，备案号：202537083100000018。

2025 年 3 月 18 日，泗水县自然资源和规划局对本项目做



出《关于泗水县 2025 年老旧小区改造项目不涉及新增用地的说明》，该项目不新增用地。

2025 年 3 月 18 日，山东圣发城建投资集团有限公司做出《关于泗水县 2025 年老旧小区改造项目免于办理建设工程规划许可证的说明》。

#### **(四) 项目规模与主要建设内容**

泗水县 2025 年老旧小区改造项目，主要对辖区内市政南家属院、建兴监理公司、公路局家属院、公安局西家属院、国税家属院、地税家属院等 6 个老旧小区共 16 栋楼房，涉及 379 户进行改造，改造小区总建筑面积为 53739 平方米。主要改造内容为拆违拆临、建筑物修缮及节能改造、管线规整、道路更新、绿化、供电、供水、消防安防，同时，完善室外健身器材、机动车非机动车停车位、智能信报箱、文化信息发布等便民设施。

#### **(五) 项目建设期限**

本项目预计工期为 2025 年 3 月至 2025 年 10 月。

### **二、项目投资估算及资金筹措方案**

#### **(一) 编制依据**

1、《中华人民共和国建筑法》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26



日，十三届全国人大常委会第十二次会议修改，2020 年 1 月 1 日起施行)；

3、《中华人民共和国城乡规划法》(根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正)；

4、《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》；

5、《产业结构调整指导目录(2019 年本)》；

6、《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》；

7、《山东省老旧小区整治改造导则》(鲁建房字[2018]19 号)；

8、《济宁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》；

9、《泗水县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》；

10、《投资项目可行性研究指南》；

11、《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)；

12、《山东省建设用地控制标准 2019 年》；

13、现行有关技术规范、规定及标准；

14、项目单位关于编制本项目可行性研究报告的委托书。

## (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 617.00 万元，本期拟发行专项债券 2,000.00 万元。预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。

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	2,617.00	100.00%	
一、资本金	617.00	23.58%	
（一）自有资金	617.00	23.58%	
（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	76.42%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00	76.42%	
（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）项目资金测算平衡表



表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2023 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	12,126.44		348.83	356.79	356.79	356.79	356.79	374.64	374.64	374.64
经营活动支出	B	3,042.12		89.98	95.76	95.76	95.76	95.76	97.94	97.94	97.94
支付的各项税费	C	1,970.85		52.07	52.45	52.45	52.45	52.45	57.51	57.51	57.51
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,113.47		206.78	208.58	208.58	208.58	208.58	219.19	219.19	219.19
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E	2,617.00	2,617.00								
流动资金支出	F										
投资活动现金净流量	G=E-F	-2,617.00	-2,617.00								
三、融资活动产生的现金	—										
资本金 (自有资金)	H	617.00	617.00								
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	2,655.00		90.00	90.00	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-K-L-M-N	-2,038.00	2,617.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00
四、期初现金	P				116.78	235.36	353.94	472.52	591.10	720.29	849.48
期内现金变动	Q=D+G+O	2,458.47		116.78	118.58	118.58	118.58	118.58	129.19	129.19	129.19
五、期末现金	R=P+Q	2,458.47		116.78	235.36	353.94	472.52	591.10	720.29	849.48	978.67

注: 运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付, 包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中。



(续1) 表2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	374.64	374.64	393.36	393.36	393.36	393.36	393.36	413.03	413.03	413.03	413.03	413.03
经营活动支出	B	97.94	97.94	100.24	100.24	100.24	100.24	100.24	102.64	102.64	102.64	102.64	102.64
支付的各项税费	C	57.51	57.51	62.81	62.81	62.81	62.81	62.81	68.39	68.39	68.39	68.39	68.39
经营活动现金净流量	D=A-B-C	219.19	219.19	230.31	230.31	230.31	230.31	230.31	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00
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	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+K-L-M-N	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00
四、期初现金	P	978.67	1,107.86	1,237.05	1,377.36	1,517.67	1,657.98	1,798.29	1,938.60	2,090.60	2,242.60	2,394.60	2,546.60
期内现金变动	Q=D+G+O	129.19	129.19	140.31	140.31	140.31	140.31	140.31	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00
五、期末现金	R=P+Q	1,107.86	1,237.05	1,377.36	1,517.67	1,657.98	1,798.29	1,938.60	2,090.60	2,242.60	2,394.60	2,546.60	2,698.60



(续 2) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	433.69	433.69	433.69	433.69	433.69	455.37	455.37	455.37	455.37	455.37
经营活动支出	B	105.17	105.17	105.17	105.17	105.17	107.83	107.83	107.83	107.83	107.83
支付的各项税费	C	74.24	74.24	74.24	74.24	74.24	80.37	80.37	80.37	80.37	72.75
经营活动现金净流量	D=A-B-C	254.28	254.28	254.28	254.28	254.28	267.17	267.17	267.17	267.17	274.79
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	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	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+K-L-M-N	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-2,045.00
四、期初现金	P	2,698.60	2,862.88	3,027.16	3,191.44	3,355.72	3,520.00	3,697.17	3,874.34	4,051.51	4,228.68
期内现金变动	Q=D+G+O	164.28	164.28	164.28	164.28	164.28	177.17	177.17	177.17	177.17	-1,770.21
五、期末现金	R=P+Q	2,862.88	3,027.16	3,191.44	3,355.72	3,520.00	3,697.17	3,874.34	4,051.51	4,228.68	2,458.47



## (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%。预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。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 债券存续期还本付息测算表（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
2025 年		2,000.00		2,000.00	4.50%	45.00	45.00
2026 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2032 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2033 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2034 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2035 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2036 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2037 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2038 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2039 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2040 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2041 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2042 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2043 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2044 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2045 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2046 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2047 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00



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
2048 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2049 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2050 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2051 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2052 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2053 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2054 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2055 年	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 7,113.47 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 1.51。

### 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、政策性风险

国家产业政策及地方政府的政策对各行各业具有较大影响。尤其是在我国经济即将进入第十四个五年计划发展阶段，国家经济高速发展，通货膨胀问题显现，国家财政、货币等调控政策频频出台，对部分行业投资和投机的强制性遏制等证明，政策性风险是投资开发项目最大的风险。

本项目的政策性风险主要是指因济宁市、泗水县经济条件发生改变或者政府政策作出调整，导致项目原定目标难以实现或者无法实现。

### 2、资金筹措风险

项目的资金风险主要来自于各方面的影响使得工程方案变动造成的工程量增加、工期延长以及人工、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高。

### 3、技术风险

技术方面的风险主要指项目采用先进技术和新技术应用上的可靠性和适应性等存在的不确定性可能给项目带来的风险。

### 4、工程风险

本项目的工程风险主要包括设计方案、工程地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。

## (二) 与项目收益相关的风险



### 1、数量达不到预期风险

经测算，项目收益随着数量变动，变化较为明显，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

泗水县 2025 年老旧小区改造项目，项目单位为山东圣发城建投资集团有限公司，本期拟申请专项债券 2,000.00 万元用于项目建设。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

##### （1）项目建设符合国家产业政策

为全面落实科学发展观，加强和改善宏观调控，引导社会投资，推进产业结构优化升级，促进一、二、三产业健康协调发展，逐步形成农业为基础、高新技术产业为先导、基础产业和制造业为支撑、服务业全面发展的产业格局，坚持节约发展、



清洁发展、安全发展，实现可持续发展，国家发展和改革委员会发布了《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，该目录由鼓励、限制、淘汰三类产业组成。分析认为本项目不属于以上三类，属于允许建设的项目，因此，项目建设符合国家产业政策的规定。

### （2）项目建设符合泗水县社会发展的要求

加快解决中低收入群众住房保障问题，切实改善城乡居民的居住条件和生活环境是社会发展的必然要求。实施老旧小区综合整治有利于改善城市低收入家庭和弱势群体的生活条件，加快建立和完善住房保障制度。住房制度改革是我国经济体制改革的重要组成部分，通过十多年改革发展，实现了城镇居民住房的私有化，也促进了房地产业发展和城镇建设。但是，由于多方面因素，住房制度改革的一些政策措施还没有完全到位，比如住房货币化分配问题，最低收入家庭住房保障制度建立问题等等。完善房改配套政策措施的重要推动力量。通过实施老旧小区综合整治改造，将进一步完善社会救助机制和保障体系，让社会弱势群体和贫困群众分享改革发展和振兴所取得的成果。

### （3）项目建设符合泗水县城市发展的要求

城市总体规划、和谐社区要求都对城市功能的完善及基础设施的配套提出了更高的要求。旧住宅区多位于旧城中心片



区，拥有得天独厚的区位优势，它的改造和开发完善了城市功能，体现出独特性和吸引力，必将给城市注入新的活力。同时旧住宅区大都是基础设施严重不配套的平房、简易房、危险房集中区域，建设年代久远，房屋破旧，低矮潮湿，拥挤不堪，环境脏乱，排水不畅，安全隐患大，居民生活极为不便，加快改造刻不容缓。实施旧宅改造还有利于改善城市面貌，提高城市品位，使基础设施更加完备，城市整体功能进一步完善，也会使城市土地实现集约高效利用。同时，有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

（4）项目建设有助于改善人居环境，提高生活质量，是进一步加快改善民生的重大举措

新时代，人居环境整治的意义不仅在于改善人居环境本身，更在于其重要的时代价值。本项目通过老旧小区改造，改善人居环境，提高生活质量，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。因此，本项目建设是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，是将城市建设发展成果惠及更多百姓，很好地体现以人为本执政理念的需要。

综上，本项目的建设符合各级建设发展规划的要求，是其精神和发展原则的具体贯彻和落实，是一项实实在在的利民工



程。因此，项目的建设是非常有必要的。

## 2、项目实施的公益性

本项目的实施，是重大的民生工程，能够帮助居民改善住房条件，使他们能够享受到城市发展的成果，感受到党和政府的温暖。项目的建设，有利于实现城市化进程中对整洁干净、亮化美化的要求，使老旧小区较好地融入了现代化城市格局，不仅增强了城市的吸引力和辐射力，实现了物业的保值增值，而且也为展示城市形象锦上添花。因此，我们在创建文明城市和现代化都市的时候，更应该重视老旧小区的建设和管理。

本项目的实施，也是重大的发展工程。综合整治小区改造能够拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位。

本项目的建设有利于实现社会公平。进行老旧小区改造，最重要的是实现了社会发展的公平，让每一个市民都充分享受到城市发展的红利。与当前新建小区的干净、整洁相比，老旧小区脏乱差严重影响着居民的生活。同样作为这个城市的建设者和城市的一个份子，生活环境的差异势必会造成心态的不平等。如果套用严酷的市场规律，那么这些老旧小区的未来就更加堪忧。这个时候政府在社会和经济生活中的主



导作用就凸现出来，以城市建设的力量，改造老旧小区，美化和提高居民的生活环境质量，就能平衡这种不平等，同时作为老旧住宅小区的居民，在这个过程中也享受到了城市发展带来的福利，更加提升了对我们这个城市的热爱，推进了社会的和谐稳定。

本项目的实施符合《泗水县城市总体规划(2011-2030年)》要求，符合城区总体发展布局。通过整治改造工程，可以充分发挥该区域的自然环境优势，对于提高城市文化底蕴和城市整体功能，促进城区基础设施建设的步伐，对于改善人民的生活条件，树立城市对外良好形象，将起到积极的推动作用。

通过老旧小区综合整治建设项目实施，泗水县的投资环境和生活环境都会明显得到改善。对促进招商引资具有十分重要的意义。泗水县的高速发展会带来高额的经济产出，也为泗水县建材、建筑、装饰、房地产、加工业、制造业、餐饮业等一系列相关产业提供了加快发展的良机，同时也扩大了内需，必将对泗水县经济发展起到巨大的推进作用。

### 3、项目实施的收益性

经估算，项目每年可收取充电桩使用收入、物业收入、停车位租赁收入，因此该项目的实施具有一定的收益性。

### 4、项目建设投资合规性

(1) 项目建设符合《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》中的要求

《纲要》指出：转变城市发展方式。按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。

（2）项目建设符合《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》中的要求

《纲要》指出：强化城市载体功能。优化城市空间布局，统筹地上地下空间利用，建立功能混用、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式。实施城市更新行动，加快老旧小区、街区、厂区和城中村改造。增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。完善城市综合交通体系，加强城市停车场、公交站点和充电、加氢、加气等设施建设。建设海绵城市，完善城市防洪排涝设施体系，建设城市水循环系统。建设韧性城市，增强公共设施和建筑应对自然灾害能力，强化应急避难功能。加强社区养老、托育、医疗、体育、文化等服务设施建设，



推动“15 分钟生活圈”全覆盖。建立成本合理、期限匹配、多元可持续的城市建设融资机制。

(3) 项目建设符合《济宁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》中的要求

《纲要》指出：建设宜居城市实施城市更新行动，加快老旧小区、老旧街区、老旧厂区和城中村改造，改造棚户区 1.7 万套、老旧小区 14.1 万户。加强保障性住房建设，大力发展住房租赁市场，扩大保障性租赁住房供给，建成公共租赁住房 1040 套、共有产权房 500 套，培育专业化住房租赁企业 22 家，助力实现“安居梦”。加强社区教育、文化、医疗、养老、体育等配套服务设施建设，推动“15 分钟生活圈”全覆盖，建成户外劳动者驿站 300 家。实施全域物业行业提升行动，住宅小区物业服务覆盖率 100%，业主委员会组建率 60%，打造更加宜居的“美好社区”。解决好住宅加装电梯、停车场、充电桩、共享单车管理等“关键小事”，让市民幸福感在家门口升级。合理布局蓝绿空间，加强城市“微空间”设计，打造水城风貌的公园城市。

## 5、项目成熟度

(1) 不同利益群体对项目的态度及参与程度：当地政府部门对项目给予了大力支持，在土地使用等方面提供了许多优惠措施。当地广大人民群众对项目都持欢迎态度。



(2) 各级组织对项目的态度及支持程度：在当地政府及各相关部门的支持下，所需交通、电力、通信、供水等方面都得到充分提供和足够保障。

(2) 地方文化状况对项目的适应程度：近几年，泗水县经济、教育发展很快，现有技术条件和居民文化素质状况基本能适应项目的技术要求，从而能有效的保证实现项目的既定目标。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

本项目计划发行专项债券融资 2,000.00 万元，占总投资 76.42%；项目资本金 617.00 万元，资本金占比为 23.58%，为项目单位自有资金，资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 2,617.00 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是主要通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

本项目资金由山东圣发城建投资集团有限公司负责使用和管理，财政设立专户，实行“三专一单列”管理。在项目建成并通过验收后，由县审计局组织审计。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

收入来源主要包括充电桩使用收入、物业收入、停车位租赁收入。项目收入符合目前泗水的市场实际，项目建设完成后能够实现预期收入。项目的经营成本主要包括水电费、修理费、



人工工资及其他费用，预测时考虑到了目前市场实际，并且按照市场规律予以处理。扣除运营成本、折旧、摊销及利息后项目收益合理，满足项目运营及还款需求。

#### 8、债券资金需求合理性

本项目总投资 2,617.00 万元，其中项目资本金 617.00 万元，资本金占比为 23.58%，为项目单位自有资金；发行专项债券融资 2,000.00 万元，占总投资 76.42%，债券资金需求合理。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目收入为充电桩使用收入、物业收入、停车位租赁收入，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑该项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位和泗水县财政局拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

#### 10、绩效目标合理性



### （1）目标明确

项目绩效目标设定明确，与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

### （2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、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 7,113.47 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 1.51。符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券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。