

# 商河经济开发区保障性租赁住房项目 实施方案

项目单位：济南众诚国华节能环保科技有限公司

主管部门：商河县产业投资开发有限公司

财政部门：商河县财政局

2025年4月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

商河经济开发区保障性租赁住房项目

### （二）项目单位

本项目立项单位为济南众诚国华节能环保科技有限公司。

济南众诚国华节能环保科技有限公司，成立于2016年7月26日，注册资本6000万元，法定代表人：孙法磊，注册地址：山东省济南市商河县经济开发区科源街，统一社会信用代码：91370126MA3CE84D3P，许可项目：报废机动车回收；报废机动车拆解；报废电动汽车回收拆解；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；废弃电器电子产品处理；建设工程施工；房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：资源再生利用技术研发；金属制品销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；再生资源加工；金属废料和碎屑加工处理；生产性废旧金属回收；再生资源销售；环保咨询服务；市政设施管理；非居住房地产租赁；新兴能源技术研发；工程管理服务；金属材料销售；建筑材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；有色金属合金销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；物业管理；再生资源回收（除生产性废旧金属）；住房租赁；塑料制品销售；橡胶制品销售；合成材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法

自主开展经营活动）。

济南众诚国华节能环保科技有限公司为商河县产业投资开发集团有限公司全资子公司。

### （三）项目规划审批

项目取得的主要规划审批如下：

2024 年 4 月 9 日，本项目单位与商河县自然资源局签署的《国有建设用地使用权出让合同》，电子监管号：3701262024B0000085。

2024 年 11 月 15 日，本项目取得《不动产权证书》，编号 37037011516（鲁（2024）商河县不动产权第 0009222 号）。

2024 年 11 月 29 日，本项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码 2411-370126-04-01-572584。

2024 年 12 月 19 日，本项目取得《建设项目环境影响登记表》，备案号 2024370126000000098。

2024 年 12 月 26 日，本项目取得《建筑工程施工许可证》（编号 3701262024GG0053415）。

2024 年 12 月 26 日，本项目取得《建筑用地规划许可证》（地字第 3701102024K0005 号）。

### （四）项目规模与主要建设内容

本项目规划总建筑面积 58100 m<sup>2</sup>，包含地上建筑和地下建筑。其中地上中建筑面积 40000 m<sup>2</sup>，包括 11 层住宅建筑

面积 22630.65 m<sup>2</sup>, 14 层住宅建筑面积 16169.35 m<sup>2</sup>, 公建配套建筑面积 1200 m<sup>2</sup>; 地下建筑面积 18100 m<sup>2</sup>, 包括地下车库面积 14100 m<sup>2</sup>、地下储藏室建筑面积 4000 m<sup>2</sup>。

### **(五) 项目建设期限**

本项目的建设期预计工期为 2025 年 1 月至 2027 年 12 月。

## **二、项目投资估算及资金筹措方案**

### **(一) 编制依据**

#### **1. 编制依据**

- (1) 《产业结构调整指导目录》（2019 年本）
- (2) 《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》
- (3) 《山东省“十四五”战略性新兴产业发展规划》
- (4) 《山东省“十四五”工业和信息化发展规划(征求意见稿)》
- (5) 建设单位提供相关资料
- (6) 本项目可行性研究报告。

### **(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。

(3) 拟银行借款融资。

## 2、资金来源

本项目估算总投资 33,755.50 万元，其中，项目单位自有资金 8,755.50 万元，本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，后续拟发行专项债券 5,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），拟通过银行借款融资 15,000.00 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	33,755.50	100.00%	
一、资本金	8,755.50	25.94%	
（一）自有资金	8,755.50	25.94%	
（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）	25,000.00	74.06%	
（一）已发行专项债券	-	-	
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	14.81%	
（三）后续拟发行专项债券	5,000.00	14.81%	
（四）银行融资	15,000.00	44.44%	

## 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 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	97,031.68			-	2,712.53	2,770.67	2,805.56	2,945.85
经营活动支出	B	6,380.21			-	190.21	190.21	190.21	198.16
支付的各项税费	C	24,148.77			-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	66,502.70	-	-	-	2,522.32	2,580.46	2,615.35	2,747.69
二、投资活动产生的现金	—	-							
建设成本支出	E	31,283.00	15,677.50	14,110.00	1,495.50				
流动资金支出	F	-	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-31,283.00	-15,677.50	-14,110.00	-1,495.50	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-							
资本金（自有资金）	H	8,755.50	1,025.00	5,050.00	2,680.50				
专项债券	I	10,000.00	10,000.00			-	-	-	-
银行借款	J	15,000.00	5,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	15,000.00	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	13,500.00	225.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
支付银行借款利息	N	11,809.00	122.50	490.00	735.00	735.00	735.00	735.00	735.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-16,553.50	15,677.50	14,110.00	1,495.50	-1,185.00	-1,185.00	-1,185.00	-1,185.00
四、期初现金	P		-	-	-	-	1,337.32	2,732.78	4,163.13
期内现金变动	Q=D+G+O	18,666.20	-	-	-	1,337.32	1,395.46	1,430.35	1,562.69
五、期末现金	R=P+Q	18,666.20	-	-	-	1,337.32	2,732.78	4,163.13	5,725.82

(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	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	2,945.85	2,945.85	3,093.14	3,093.14	3,093.14	3,247.80	3,247.80	3,247.80	3,410.18
经营活动支出	198.16	198.16	206.51	206.51	206.51	215.27	215.27	215.27	224.48
支付的各项税费	638.65	727.89	764.46	764.46	764.46	824.67	830.79	849.17	942.19
经营活动现金净流量	2,109.04	2,019.80	2,122.17	2,122.17	2,122.17	2,207.86	2,201.73	2,183.36	2,243.51
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金									
资本金 (自有资金)									
专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	1,000.00	2,000.00	2,000.00
支付债券利息	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
支付银行借款利息	735.00	735.00	735.00	735.00	735.00	735.00	710.50	637.00	539.00
融资活动现金净流量	-1,185.00	-1,185.00	-1,185.00	-1,185.00	-1,185.00	-1,185.00	-2,160.50	-3,087.00	-2,989.00
四、期初现金	5,725.82	6,649.86	7,484.66	8,421.83	9,359.01	10,296.18	11,319.04	11,360.27	10,456.63
期内现金变动	924.04	834.80	937.17	937.17	937.17	1,022.86	41.23	-903.64	-745.49
五、期末现金	6,649.86	7,484.66	8,421.83	9,359.01	10,296.18	11,319.04	11,360.27	10,456.63	9,711.14

(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	3,410.18	3,410.18	3,580.69	3,580.69	3,580.69	3,759.72	3,759.72	3,759.72	3,947.72
经营活动支出	224.48	224.48	234.14	234.14	234.14	244.29	244.29	244.29	254.94
支付的各项税费	966.69	991.19	1,087.68	1,112.18	942.20	1,103.59	1,103.59	1,103.59	1,172.69
经营活动现金净流量	2,219.01	2,194.51	2,258.87	2,234.37	2,404.35	2,411.84	2,411.84	2,411.84	2,520.10
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金									
资本金 (自有资金)									
专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	-	-	-	-
支付债券利息	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
支付银行借款利息	441.00	343.00	245.00	147.00	49.00	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-2,891.00	-2,793.00	-2,695.00	-2,597.00	-2,499.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00
四、期初现金	9,711.14	9,039.15	8,440.66	8,004.53	7,641.90	7,547.25	9,509.09	11,470.94	13,432.78
期内现金变动	-671.99	-598.49	-436.13	-362.63	-94.65	1,961.84	1,961.84	1,961.84	2,070.10
五、期末现金	9,039.15	8,440.66	8,004.53	7,641.90	7,547.25	9,509.09	11,470.94	13,432.78	15,502.87



(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	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	3,947.72	3,947.72	4,145.09	4,145.09	4,145.09	4,352.35
经营活动支出	254.94	254.94	266.13	266.13	266.13	277.87
支付的各项税费	1,172.69	1,172.69	1,245.21	1,245.21	1,245.21	1,377.60
经营活动现金净流量	2,520.10	2,520.10	2,633.75	2,633.75	2,633.75	2,696.88
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出						
流动资金支出						
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金						
资本金 (自有资金)						
专项债券	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	10,000.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-		
支付债券利息	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	225.00
支付银行借款利息	-	-	-			
融资活动现金净流量	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-10,225.00
四、期初现金	15,502.87	17,572.97	19,643.06	21,826.82	24,010.57	26,194.32
期内现金变动	2,070.10	2,070.10	2,183.75	2,183.75	2,183.75	-7,528.12
五、期末现金	17,572.97	19,643.06	21,826.82	24,010.57	26,194.32	18,666.20

(注: 测算数据可能存在小数点后位差, 不影响整体测算及融资覆盖倍数。)

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 5,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），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 年		10,000.00		10,000.00	4.50%	225.00	225.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00

2039 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2040 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2041 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2042 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2043 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2044 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2045 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2046 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2047 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2048 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2049 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2050 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2051 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2052 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2053 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2054 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2055 年	10,000.00		10,000.00	0.00	4.50%	225.00	10,225.00
合计		10,000.00	10,000.00			13,500.00	23,500.00

## 2、银行借款

本项目拟通过银行借款 15,000.00 万元，利率 4.90%。

银行借款还本付息情况如下。

**表 4 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）**

借款存续期	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	-	5,000.00		5,000.00	4.90%	122.50	122.50
2026 年	5,000.00	10,000.00		15,000.00	4.90%	490.00	490.00
2027 年	15,000.00			15,000.00	4.90%	735.00	735.00
2028 年	15,000.00			15,000.00	4.90%	735.00	735.00
2029 年	15,000.00			15,000.00	4.90%	735.00	735.00

借款存续期	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
2030 年	15,000.00			15,000.00	4.90%	735.00	735.00
2031 年	15,000.00			15,000.00	4.90%	735.00	735.00
2032 年	15,000.00			15,000.00	4.90%	735.00	735.00
2033 年	15,000.00			15,000.00	4.90%	735.00	735.00
2034 年	15,000.00			15,000.00	4.90%	735.00	735.00
2035 年	15,000.00			15,000.00	4.90%	735.00	735.00
2036 年	15,000.00			15,000.00	4.90%	735.00	735.00
2037 年	15,000.00			15,000.00	4.90%	735.00	735.00
2038 年	15,000.00		1,000.00	14,000.00	4.90%	710.50	1,710.50
2039 年	14,000.00		2,000.00	12,000.00	4.90%	637.00	2,637.00
2040 年	12,000.00		2,000.00	10,000.00	4.90%	539.00	2,539.00
2041 年	10,000.00		2,000.00	8,000.00	4.90%	441.00	2,441.00
2042 年	8,000.00		2,000.00	6,000.00	4.90%	343.00	2,343.00
2043 年	6,000.00		2,000.00	4,000.00	4.90%	245.00	2,245.00
2044 年	4,000.00		2,000.00	2,000.00	4.90%	147.00	2,147.00
2045 年	2,000.00		2,000.00	-	4.90%	49.00	2,049.00
合计		15,000.00	15,000.00			11,809.00	26,809.00

### （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 66,502.70 万元，融资本息合计 50,309.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.32。

### 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. 项目承建单位的选择风险**

在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位。承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制；对于项目所使用的各种管件和机电设备均应采取公开招标的方式采购，以保证产品的质量合格以及价格适中。

#### **2. 项目施工扰民风险**

本项目施工中可能会出现一些施工扰民的事件，但是经针对性治理后，引起较大矛盾的可能性较低。项目施工单位在施工过程中将严格执行防止扰民施工措施，确保施工现场周围的单位、居民有一个良好的工作、学习和生活环境。

### **（二）与项目收益相关的风险**

#### **1. 收益波动风险**

本项目未来产生的住宅出租收入、地下车位出租收入、储藏室出租收入、配套出租收入及物业费收入与周边经济发展、人口增长情况息息相关，而这些因素具有一定的不确定性。广泛搜集相关数据，科学选取样本，建立适用于项目实

际的预测模型可以降低风险。

## 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及运营效益。加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，可节约项目运营成本、增加项目净收益。

# 六、事前项目绩效评估报告

## （一）项目概况

商河经济开发区保障性租赁住房项目主管部门为商河县产业投资开发集团有限公司，项目单位为济南众诚国华节能环保科技有限公司，本次拟申请专项债券 0.50 亿元用于项目建设。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

（1）有利于建立完善的住房保障体系，维持社会和谐稳定建立完善的住房保障物质基础和保障制度，改善低收入家庭的居住条件，是构建社会主义和谐社会、保证社会稳定的重要举措。一个完善的住房制度必然是由市场机制和住房保障制度有机构成、各负其责的制度。既要充分发挥市场机制的作用，也要积极发挥政府保障的作用。因此，解决低收入群体的住房困难，十分需要政府介入，通过建立住房保障

制度，保障低收入家庭的基本居住权，消解因住房问题引起的社会差别和不稳定因素。

本项目是建设保障性租赁住房项目，不仅可以缓解低收入家庭购房困难问题，同时有利于增强居民认同感和归属感，对构建和谐社会、扩大内需、转变发展方式具有重要的推动作用。

## （2）有利于改善住房保障矛盾，维持社会和谐稳定

住房问题是老百姓最关心的问题，因为它直接关系到老百姓生活水平的提高和生活质量的改善；同时住房问题也是衡量社会经济发展的重要指标。因为它涉及社会安定团结、民心所向，经济持续发展等一系列社会问题。近年来，随着城市房价的上涨，不可避免的出现住房保障的矛盾，对住房保障的需求也越来越迫切。低收入群体住房问题。随着房价的持续攀升而日益凸显，尤其是低收入群体的住房支付能力和房价之间的差距呈逐步扩大之势。

本项目的建设，是对商河县保障性住房的有效补充，可以解决地区内一部分中低收入、贫困家庭的住房问题，实现社会不同阶层人民均能有房可住，解除他们的后顾之忧，促进社会的稳定发展。

## 2、项目实施的公益性

本项目的建设，可以直接拉动基础性的第二产业的发展，促进建筑业、建材业、能源、制造等行业的发展，同时对地

方的第三产业也会较好的带动。因此，项目的建设，可以使地区劳动力市场均衡，能够扩大社会就业、促进消费、扩大内需、拉动投资增长，对社会经济发展起到积极的作用。

本项目的建设，是对该片区总体规划布局的完善，符合城市建设发展战略，通过合理的布局，打造一个景观环境优美、居住品质高、生活方式多彩、富有特色和人文气氛的绿色生态居住社区，有利于改善片区城市人居环境、提升城市形象，促进城市高质量发展。

### 3、项目实施的收益性

根据可行性研究报告，本项目收益来源于住宅出租收入、地下车位出租收入、储藏室出租收入、配套出租收入及物业费收入等。

### 4、项目建设的投资合规性

2024 年 11 月 29 日，本项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码 2411-370126-04-01-572584。

### 5、项目成熟度

2024 年 4 月 9 日，本项目单位与商河县自然资源局签署的《国有建设用地使用权出让合同》，电子监管号：3701262024B000085。

2024 年 11 月 15 日，本项目取得《不动产权证书》，编号 37037011516（鲁（2024）商河县不动产权第 0009222 号）。



2024 年 12 月 19 日，本项目取得《建设项目环境影响登记表》，备案号 202437012600000098。

2024 年 12 月 26 日，本项目取得《建筑工程施工许可证》（编号 3701262024GG0053415）。

2024 年 12 月 26 日，本项目取得《建筑用地规划许可证》（地字第 3701102024K0005 号）。

本项目已形成成熟规划设计，项目建设规模合理，设计内容体育文化建设的需求，建设项目与周围环境相协调，建设方案切实可行，投资规模合理，综合考虑多方面的因素，本项目的建设实施是必要的，也是可行的。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

根据项目资金筹集计划，项目资本金 8,755.50 万元，占估算总投资 25.94%，由项目单位自筹解决；本次拟发行专项债券 5,000.00 万元，占估算总投资 14.81%；后续拟发行专项债券 5,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），占估算总投资 14.81%；拟通过银行借款融资 15,000.00 万元，占估算总投资 44.44%。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

运营收入、成本的预测基于本项目可行性研究报告及项目实施单位的现行情况，具有合理性。

#### 8、债券资金需求合理性

本项目估算总投资 33,755.50 万元，本次申报发行 5,000.00 万元，资金需求符合项目进度，债券具有利率低、

还期长等特点，本项目长期收益稳定，适宜使用债券，即保证项目顺利实施，又可带动经济发展具有合理性。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划可行性：预计融资本息合计 50,309.00 万元，本项目收入具有连续性，债券存续期能够覆盖当年利息，到期还本时可累积足够剩余资金。

偿债风险点及应对措施：（1）收益波动风险，本项目未来产生的住宅出租收入、地下车位出租收入、储藏室出租收入、配套出租收入及物业费收入等与周边经济发展、人口增长情况息息相关，而这些因素具有一定的不确定性。广泛搜集相关数据，科学选取样本，建立适用于项目实际的预测模型可以降低风险。（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及运营效益。加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，可节约项目运营成本、增加项目净收益。

#### 10、绩效目标合理性

根据《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标，项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出

质量、产出时效、产出成本、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。

### （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 66,502.70 万元，融资本息合计为 50,309.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.32，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。