

北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程

# 实施方案

(含事前绩效评估)



北镇市财政局



北镇市住建服务中心

2025 年 11 月

# 目 录

第一章 债券基本信息 .....	1
第二章 项目概况 .....	1
一、 区域概况 .....	1
二、 项目名称 .....	3
三、 项目建设单位 .....	3
四、 项目建设地点 .....	3
五、 项目主要建设内容及规模 .....	3
六、 项目建设期 .....	3
七、 项目总投资 .....	5
第三章 项目建设必要性 .....	5
一、 项目背景 .....	5
二、 项目必要性 .....	5
第四章 项目投资估算与资金筹措 .....	6
一、 项目编制依据 .....	8
二、 项目投资估算 .....	8
三、 项目资金筹措及使用计划 .....	8
四、 项目形成资产 .....	9
五、 项目资金保障措施 .....	11
第五章 项目专项债券融资方案 .....	11
一、 编制依据 .....	11
二、 债券规模和期限安排 .....	12
三、 债券投资者保护措施 .....	12
第六章 项目收益与融资自求平衡分析 .....	13
一、 项目应付本息情况 .....	13

二、项目收益及现金流预测 .....	14
三、项目现金流覆盖债券还本付息测算 .....	18
四、项目收益抗压能力评估 .....	19
五、结论分析 .....	19
<b>第七章 项目风险分析及管理措施 .....</b>	<b>20</b>
一、政策风险及控制措施 .....	20
二、利率风险及控制措施 .....	21
三、市场风险及控制措施 .....	21
四、财务风险及控制措施 .....	21
五、管理风险及控制措施 .....	22
六、地方政府债务风险及控制措施 .....	22
<b>第八章 投资者保护措施 .....</b>	<b>22</b>
<b>第九章 主管部门责任 .....</b>	<b>23</b>
<b>附件：专项债券项目资金事前绩效评估报告 .....</b>	<b>25</b>

## 第一章 债券基本信息

北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程(以下简称“本项目”)专项债券信息如下表所示。

债券基本信息

项目名称	北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程
发行规模	申请地方政府专项债券金额1500.00万元，一次性发行，债券期限为20年。
募集资金用途	募集资金拟用于北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程
债券期限	20 年期
债券利率	本期拟发行票面利率 4.3%
还本付息方式	在债券存续期间每半年支付债券利息，债券到期一次性偿还本金以及最后一期利息。

## 第二章 项目概况

### 一、区域概况

#### 1. 区域情况

##### 1.1 区位分析

北镇市位于辽宁西部，医巫闾山东麓，隶属于锦州市，是辽西地区东南部的一个县级市。东接黑山与羊肠河为界，西邻义县以医巫闾山为屏，北与阜新市搭界，南与盘锦市毗邻，东南一隅隔绕阳河与台安相望，西南有公路、铁路与凌海市相通。是辽河平原之屏藩，山海关外之要冲。

北镇市位于辽宁沿海经济带、沈阳经济区、辽西北经济圈中心区域，沈阳、锦州、盘锦、阜新四大城市经济板块交叉地带的一颗明珠，

拥有厚重历史文化底蕴，又充满现代生机活力的美丽城市。

## 1.2 行政区划及人口

北镇市下辖 5 街道：沟帮子街道、沙子河街道、北镇街道、富屯街道、广宁街道；11 镇：中安镇、廖屯镇、罗罗堡镇（含特色小镇）、青堆子镇、高山子镇、正安镇、大市镇、常兴店镇、闾阳镇、赵屯镇、吴家镇（含新立农场）；3 乡：鲍家乡、柳家乡、大屯乡。

根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，北镇市常住人口为 422289 人。

## 1.3 自然资源

### 1.3.1 矿产资源

有矿产资源有 17 种，以花岗岩、河沙、石灰岩等建筑材料为主。金、磷、铁、石墨等也有一定储量。已开发 9 种，其中砂石年产量 80 万立方米，是盘锦市等地建筑用砂主要供应区。花岗岩主要分布在医巫闾山中部和北部，年产量 30 万立方米。白云灰质岩主要分布在正安镇和中安镇，储量 3000 万吨以上。铁矿主要分布于大市镇和罗罗堡镇，目前年产量在 20 万吨。

### 1.3.2 土地资源

北镇市整个地势由西北向东南自然倾斜，中部为平原，西南部为洼地。中部平原地势平坦，土质肥沃，是粮、油棉产区。东南洼地盛产水稻。西部山区林木茂盛，盛产水果，其鸭梨为驰名果种。

### 1.3.3 水利资源

北镇市境内的河流，属辽河流域绕阳河水系，主要河流有 9 条。较大的河流有绕阳河、东沙河、羊肠河。除上述三条较大河流外，稍短河流还有西沙河、无虑河（黑鱼沟河）、沙子河、鸭子河、大沟河、兴隆泡河等。河道总长 306 公里，总流域面积为 1682.38 平方公里。

## 2. 财政收支情况

2022 年，北镇市财政收入：一般公共预算收入 7.6 亿元，同比增长 8%；政府性基金预算：收入 1.7 亿元，加上上级补助、专项债券等后收入总量 5.9 亿元；支出 5.8 亿元，算上债务还本支出等，支出总量 5.9 亿元，收支平衡。国有资本经营预算：收入 0.65 亿元，加上上年结余后收入总量 3.28 亿元；支出 0.63 亿元，结转下年 2.65 亿元，支出总量 3.28 亿元。

2023 年，北镇市财政收入：一般公共预算收入 8.09 亿元，同比增长 8.9%；政府性基金预算收入 1.55 亿元。财政支出：一般公共预算支出 33.6 亿元，同比增长 4.5%；政府性基金预算支出 2.53 亿元。

2024 年，北镇市财政收入：一般公共预算收入 9.32 亿元，同比增长 15.3%；政府性基金预算收入 0.6 亿元；社会保险基金预算收入 7.21 亿元。财政支出：一般公共预算支出 34.92 亿元，同比增长 4.2%；政府性基金预算支出 1 亿元；社会保险基金预算支出 7.31 亿元，当年收支结余 - 0.1 亿元。

## 二、项目名称

北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程

## 三、项目建设单位

北镇市住建服务中心

## 四、项目建设地点

北镇市城南小区、城中小区。

## 五、项目主要建设内容及规模

本项目为北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程，项目改造范围为北镇市城南小区、城中小区，共计 36 栋楼、1223 户居民、总建筑面积 123210 平方米，小区均为 2000 年以前建成小区。改造内容

主要涉及燃气改造工程、智慧生态工程、电气改造工程、景观改造工程、道路改造工程、热力改造工程、建筑改造工程、室外给排水改造工程。

#### （1）燃气改造工程

改造 PE 燃气管 3098 米，管径为 De63-De200；镀锌钢管 7936 米，管径为 DN32-DN50；阀井 8 个，调压箱 24 个，道路破坏恢复 5266.60 平方米。

#### （2）智慧生态工程

充电车棚改造 10 组，智能快递柜主柜改造 19 个，智能快递柜副柜改造 52 个，集中垃圾分类站改造 20 个。

#### （3）电气改造工程

LED 庭院灯 167 基，LED 投光灯 19 个，单相 1 表位电表箱 21 套，硬盘录像机 21 套，室外监控摄像头 112 个，4 孔电力混凝土包封排管 3635 米，小型电力手孔井 181 座，4 孔混凝土包封双壁波纹管 3630 米，不锈钢桥架 2766 米，小型弱电手孔井 181 座。

#### （4）景观改造工程

道闸杆 12 个，车牌实拍一体机 24 个，围墙修复 98 延米，廊架 5 个，成品仿木座椅 30 个，健身器材 15 个，停车位白色划线漆 328 延米，绿化 300 平方米，铁艺人行门 4 个。

#### （5）道路改造工程

沥青混凝土路面 13003.50 平方米，水泥混凝土路面 12573.50 平方米，人行道步道砖 5565 平方米。

#### （6）热力改造工程

改造预制保温管 7372 米，管材为无缝钢管，管径为 D89—D325。

#### （7）建筑改造工程

改造坡道 45 个，散水 5004.39 平方米。

#### (8) 室外给排水改造工程

改造 De110 室外给水管道 3642 米，DN300 室外污水管道 3303 米，DN600 室外雨水管道 3286 米，道路破坏恢复 15296.40 平方米，微型消防站 19 套。

### 六、项目建设期

本项目建设期为 2023 年 9 月--2026 年 12 月，共计 40 个月。

### 七、项目总投资

根据《北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程初步设计的批复》（北建发〔2023〕38 号），工程总投资为 3844.90 万元。

## 第三章 项目建设必要性

### 一、项目背景

随着城市建设步伐的加快，老旧小区的现状成为日益突出的问题，这不仅影响居民的总体生活质量提高，也制约着现代化智慧文明城市的发展进程，因此，加快老旧小区改造，有序推进老旧小区综合整治成为目前亟待重视的民生课题。

据国家统计局和住建部的数据：1980 年~2000 年建成的老旧小区住宅建筑面积达 80 亿平方米。但是，这些老旧小区建设时，由于我国市场经济起步不久，建筑业、“快餐化”倾向较为严重，建筑规范标准跟不上，使工程质量得不到保证。另外，这些老旧小区普遍存在公共基础设施陈旧老化现象。

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，为对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。为全面推进城镇老



旧小区改造工作，《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）中提出以下要求：

首先明确改造对象范围。城镇老旧小区是指城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。各地要结合实际，合理界定本地区改造对象范围，重点改造2000年底前建成的老旧小区。

其次合理确定改造内容。城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类3类。

2020年全国新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户；到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制，结合各地实际，重点支持改造2000年底前建成的老旧小区，可以适当支持2000年后建成的老旧小区，但需要限定年限和比例，到“十四五”期末，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

## 二、项目必要性

### 1、是落实全面推进城镇老旧小区改造工作的必要举措

《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》提出老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类3类：基础类，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。完善类主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中，

改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

通过对老旧小区配套的改造，不但可为小区提供舒适的居住、出行条件，更能让小区居民直接感受到党和人民政府的深切关怀，享受改革进步的利益和好处。

## 2、改善人居环境，营造城市宜居环境

城镇老旧小区改造工作上升到国家层面，既是一项民生工程，也是一个非常有效的稳投资举措，同时还可以通过外部环境和基础设施的改造、服务设施的健全，拉动居民改善自家室内设施，既保民生又稳投资同时拉内需，一举多得。

本项目涉及的北镇市城南小区和城中小区存在生活配套设施不完善，给水、排水、供暖管线布线不合理，管道破损严重且难以修复，居民排水系统难以维持正常运行。且随着居民自有小汽车数量的逐渐增加，小区内的停车位等问题日益突出，同时，小区配套的绿化、管网等设施难以满足现有居民需求，影响小区居民生活质量。

本次将对这些老旧小区地下管网进行重新的梳理改建，重新规划小区绿地及配套设施，通过一系列措施推进小区综合整治工程，完善小区的生活配套设施，提高小区居民的生活质量。

## 3、项目的建设是提升项目区域基础设施水平的需要

项目区域内现有建筑大多数建于 80 年代、90 年代，由于受历史的局限，住宅小区无论是在配套设施的规划设计、建设标准，以及管理模式、运作机制等方面，均无法满足居民日益增长的住房需求。同时住宅小区为开放式小区，小区的维护和管理水平低，并且小区内绿

化面积少、且成活率低，小区照明监控设施缺失，管网年久失修，道路及楼前铺装破坏严重，雨天泥泞不堪，严重影响居民的生活及出行，同时也存在着不安全、不稳定因素，不利于居民的生活及社会的稳定。

通过本次对住宅楼房，以及对相关周边道路、硬化铺装、绿地、路灯等进行维修改造，使其达到北镇市城市基础设施的平均水平，然后交由专业化企业或机构实行社会化管理。

综上所述，项目的建设是落实国家政策的需要，是改善人居环境，打造宜居城市的需要，是提升项目区域基础设施水平的需要。因此，本项目的建设是必要的。

## **第四章 项目投资估算与资金筹措**

### **一、项目编制依据**

（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二〇三五年远景目标纲要》；

（2）《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲（2023 年版）》；

（3）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）；

（4）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）；

（5）《中华人民共和国环境保护法》（2015 年 1 月 1 日施行）；

（6）《中华人民共和国节约能源法》（2018 年修正版）；

（7）本项目初步设计图纸；

（8）国家有关建设工程项目规划、设计、施工、验收的有关法律、民用建筑设计有关规范、规程及辽宁省地方性法律、法规文件。

### **二、项目投资估算**

根据《北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程初步设计的批复》（北建发〔2023〕38 号），工程总投资为 3844.90 万元。

### 三、项目资金筹措

资金来源：发行地方专项债券 1500.00 万元，占总投资金额的 39.01%；其他资金合计 2344.90 万元，占总投资的 60.99%。

本项目拟申请本期发行专项债券资金 1500.00 万元，拟在债券发行后 12 个月内全部使用完毕。

本项目专项债券发行后即可投入项目建设，能够在债券资金使用年度形成实物工作量并拉动有效投资。

### 四、项目形成资产的管理

#### （一）、资产类型、数量及预估价值

资产类型：房屋建筑物类

资产数量：

#### （1）燃气改造工程

改造 PE 燃气管 3098 米，管径为 De63-De200；镀锌钢管 7936 米，管径为 DN32-DN50；阀井 8 个，调压箱 24 个，道路破坏恢复 5266.60 平方米。

#### （2）智慧生态工程

充电车棚改造 10 组，智能快递柜主柜改造 19 个，智能快递柜副柜改造 52 个，集中垃圾分类站改造 20 个。

#### （3）电气改造工程

LED 庭院灯 167 基，LED 投光灯 19 个，单相 1 表位电表箱 21 套，硬盘录像机 21 套，室外监控摄像头 112 个，4 孔电力混凝土包封排管 3635 米，小型电力手孔井 181 座，4 孔混凝土包封双壁波纹管 3630 米，不锈钢桥架 2766 米，小型弱电手孔井 181 座。

#### （4）景观改造工程

道闸杆 12 个，车牌实拍一体机 24 个，围墙修复 98 延米，廊架

5 个，成品仿木座椅 30 个，健身器材 15 个，停车位白色划线漆 328 延米，绿化 300 平方米，铁艺人行门 4 个。

#### （5）道路改造工程

沥青混凝土路面 13003.50 平方米，水泥混凝土路面 12573.50 平方米，人行道步道砖 5565 平方米。

#### （6）热力改造工程

改造预制保温管 7372 米，管材为无缝钢管，管径为 D89—D325。

#### （7）建筑改造工程

改造坡道 45 个，散水 5004.39 平方米。

#### （8）室外给排水改造工程

改造 De110 室外给水管道 3642 米，DN300 室外污水管道 3303 米，DN600 室外雨水管道 3286 米，道路破坏恢复 15296.40 平方米，微型消防站 19 套。

### （二）、资产权益归属及资产持有单位

政府专项债券项目建设过程中和建成后形成的所有资产属于政府投资形成的国有资产，其权属归北镇市住建服务中心所有。

在政府专项债券存续期内，政府专项债券项目资产经营形成的所有收益归属北镇市住建服务中心所有，项目收益用于偿还政府专项债券本息。

预估价值：本项目形成资产预估价值为 3844.90 万元。

### （三）、资产收入项目及收支安排

项目运营收入主要包括车棚充电收入、停车位收入、充电桩收入，经计算专项债券存续期内累计运营收入为 5155.35 万元。运营支出主要包括项目运营期的修理维修费、税费等，经计算专项债券存续期内累计运营支出 815.70 万元。

项目运营期间所有项目专项收入必须全部进入偿债资金账户, 偿债资金账户专门用于项目专项收入及项目运营支出费用的接收、存储和划转, 不得用作其他用途。

项目运营单位应在还本付息日前将应偿还本金及利息足额划转到财政指定账户, 专门用于政府专项债券本金、利息和发行费用偿付。

#### (四)、上缴财政部分的收入项目及比例

本项目收益全部上缴同级财政。

#### 五、项目资金保障措施

为进一步规范基建财务管理制度, 保证基建工作的顺利进行, 根据《中华人民共和国会计法》、财政部《基本建设财务管理制度》、《政府会计制度》, 结合项目的实际情况, 项目建设单位将认真贯彻执行国家在财经方面的法律、法规、政策和相关财务制度, 严格监督基建资金的使用情况, 针对资金来源、投资使用和资金完成的三个阶段, 认真做好日常的会计核算、记账、报账工作, 规范基建工程款的支付程序、审批程序和审签流程等。

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则, 加强项目资金管理, 确保资金安全、规范、有效使用。

## 第五章 项目专项债券融资方案

### 一、编制依据

- 1、《中华人民共和国预算法》;
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43 号);
- 3、《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》(财预〔2016〕155 号);

4、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；

5、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）；

6、《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）；

7、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）

8、国家和地方现行的财税制度和法规；

9、《北镇市2023年老旧小区改造一期配套工程可行性研究报告》；

10、《北镇市2023年老旧小区改造一期配套工程可行性研究报告的批复》（北发改发〔2022〕95号）；

11、《北镇市2023年老旧小区改造一期配套工程初步设计说明书》；

12、《北镇市2023年老旧小区改造一期配套工程初步设计的批复》（北建发〔2023〕38号）。

## 二、债券规模和期限安排

本项目拟申请专项债券资金1500.00万元，一次性发行，期限为二十年，假设债券票面利率为4.3%，在债券存续期间每半年支付债券利息，债券到期一次性还本。

## 三、债券投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立建设小组，负责项目的具体实施，保证项目的如期顺利施工。

本次申请使用的专项债券资金将全部用于本项目建设，偿债来源为项目全面建设期结束、投入运营后，预期将实现的运营收入。

本次专项债券申请使用后，北镇市住建服务中心将根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，以专项债券对应项目取得的车棚充电收入、停车位收入、充电桩收入作为偿债资金第一来源。

在专项债券发行日前5个工作日，通过辽宁省财政厅官方网站和中国债券信息网—中央结算公司官方网站（www.chinabond.com.cn）将详细公示债券发行全套信息披露文件。同时在专项债券存续期间，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开的信息。

## 第六章 项目收益与融资自求平衡分析

### 一、项目应付本息情况

申请人拟就北镇市2023年老旧小区改造一期配套工程申请专项债券资金1500.00万元，一次性发行，本期拟申请发行债券金额1500.00万元，假设债券票面利率为4.3%，期限为二十年，在债券存续期间每半年支付债券利息，债券到期一次性还本。自发行之日起二十年债券存续期应还本付息情况如下：

项目还本付息测算表

金额单位：人民币万元

年 度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	票面利率	本年应付利息	当年还本付息合计
第一年	-	1,500.00	-	1,500.00	4.30%	64.50	64.50
第二年	1,500.00	-	-	1,500.00	4.30%	64.50	64.50



年 度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	票面利率	本年应付利息	当年还本付息合计
第三年	1,500.00	-	-	1,500.00	4.30%	64.50	64.50
第四年	1,500.00	-	-	1,500.00	4.30%	64.50	64.50
第五年	1,500.00	-	-	1,500.00	4.30%	64.50	64.50
第六年	1,500.00	-	-	1,500.00	4.30%	64.50	64.50
第七年	1,500.00	-	-	1,500.00	4.30%	64.50	64.50
第八年	1,500.00	-	-	1,500.00	4.30%	64.50	64.50
第九年	1,500.00	-	-	1,500.00	4.30%	64.50	64.50
第十年	1,500.00	-	-	1,500.00	4.30%	64.50	64.50
第十一年	1,500.00	-	-	1,500.00	4.30%	64.50	64.50
第十二年	1,500.00	-	-	1,500.00	4.30%	64.50	64.50
第十三年	1,500.00	-	-	1,500.00	4.30%	64.50	64.50
第十四年	1,500.00	-	-	1,500.00	4.30%	64.50	64.50
第十五年	1,500.00	-	-	1,500.00	4.30%	64.50	64.50
第十六年	1,500.00	-	-	1,500.00	4.30%	64.50	64.50
第十七年	1,500.00	-	-	1,500.00	4.30%	64.50	64.50
第十八年	1,500.00	-	-	1,500.00	4.30%	64.50	64.50
第十九年	1,500.00	-	-	1,500.00	4.30%	64.50	64.50
第二十年	1,500.00	-	1,500.00		4.30%	64.50	1,564.50
合计	——	1,500.00	-	-	——	1,290.00	2,790.00

## 二、项目收益及现金流预测

项目收益的确认：项目收益等于项目运营收入减项目运营支出。

### 1、项目运营收入预测

根据《北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程可行性研究报告》，合理预测项目建成后的运营收入。本项目预计建设期为 40 个月，自债券存续期三年开始投入运营，依据谨慎性原则，预测运营第一年达成率为 90%，从第二年开始达到 95%。预计债券存续期间项目累计运营收入 5115.35 万元。具体情况详见明细：

项目运营收入测算表

金额单位：人民币万元

年度	车棚充电收入	停车位收入	充电桩收入	合计
----	--------	-------	-------	----

第一年	-	-	-	-
第二年	-	-	-	-
第三年	65.70	37.31	167.00	270.01
第四年	69.35	39.39	176.28	285.02
第五年	69.35	39.39	176.28	285.02
第六年	69.35	39.39	176.28	285.02
第七年	69.35	39.39	176.28	285.02
第八年	69.35	39.39	176.28	285.02
第九年	69.35	39.39	176.28	285.02
第十年	69.35	39.39	176.28	285.02
第十一年	69.35	39.39	176.28	285.02
第十二年	69.35	39.39	176.28	285.02
第十三年	69.35	39.39	176.28	285.02
第十四年	69.35	39.39	176.28	285.02
第十五年	69.35	39.39	176.28	285.02
第十六年	69.35	39.39	176.28	285.02
第十七年	69.35	39.39	176.28	285.02
第十八年	69.35	39.39	176.28	285.02
第十九年	69.35	39.39	176.28	285.02
第二十年	69.35	39.39	176.28	285.02
合计	1,244.65	706.94	3,163.76	5,115.35

### （1）车棚充电收入

根据《北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程可行性研究报告》。充电车棚改造 10 组，每组车棚按 10 个充电枪布置，功率 10KW、每天运行时间为 10h，收费标准（扣除成本）按 0.20 元/kwh。

经测算，项目计算期内车棚充电收入共计 1244.65 万元。

### （2）停车位出租

根据《北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程可行性研究报告》。项目改造沥青混凝土路面 13003.50 平方米，水泥混凝土路面 12573.50 平方米，停车位数量按上述面积每 37 平布置一个车位（含通道），经计算，共有 691 个车位。车位采用出租的方式经营，收费标准按 600 元/个/年。

经测算，项目计算期内停车位收入共计 706.94 万元。

(3) 充电桩收入

根据《北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程可行性研究报告》。项目计划以后布置充电桩（由投资方建设），充电桩采用分成的模式进行运营，充电桩布置数量按上述车位数量的 60%即 415 个计算，均为慢充，功率为 7KW，每天运营时间按 10h 计算，分成标准为 0.35 元/kwh（含税）。

经测算，预计债券存续期充电桩收入共计 3163.76 万元

2、项目运营支出预测

北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程经营成本是指项目运营期间发生的各类付现成本。预计债券存续期间项目累计运营支出为 815.70 万元，具体情况详见明细；

项目运营现金支出测算表

金额单位：人民币万元

年度	修理维护费	综合税金	合计
第一年	-	-	-
第二年	-	-	-
第三年	16.90	27.00	43.90
第四年	16.90	28.50	45.40
第五年	16.90	28.50	45.40
第六年	16.90	28.50	45.40
第七年	16.90	28.50	45.40
第八年	16.90	28.50	45.40
第九年	16.90	28.50	45.40
第十年	16.90	28.50	45.40
第十一年	16.90	28.50	45.40
第十二年	16.90	28.50	45.40
第十三年	16.90	28.50	45.40
第十四年	16.90	28.50	45.40
第十五年	16.90	28.50	45.40

第十六年	16.90	28.50	45.40
第十七年	16.90	28.50	45.40
第十八年	16.90	28.50	45.40
第十九年	16.90	28.50	45.40
第二十年	16.90	28.50	45.40
<b>合计</b>	<b>304.20</b>	<b>511.50</b>	<b>815.70</b>

### (1) 修理维护费

根据《北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程可行性研究报告》，项目修理维护费按额定值每年 16.9 万元计取。

经测算，项目运营期间修理维护费合计 304.20 万元。

### (2) 综合税金

本项目综合税费按照运营收入 10% 测算。预计债券存续期项目各项税金支出合计为 511.50 万元。

## 3、项目现金流收益预测

综上，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程预计项目收益为 4299.65 万元，即累计用于还本付息金额为 4299.65 万元，具体情况详见下表：

项目现金流收益预测表

金额单位：人民币万元

年度	项目预期经营活动现金流入	项目预期经营活动现金流出	项目预期经营活动净现金流入
第一年	-	-	-
第二年	-	-	-
第三年	270.01	43.90	226.11
第四年	285.02	45.40	239.62
第五年	285.02	45.40	239.62
第六年	285.02	45.40	239.62
第七年	285.02	45.40	239.62
第八年	285.02	45.40	239.62
第九年	285.02	45.40	239.62

第十年	285.02	45.40	239.62
第十一年	285.02	45.40	239.62
第十二年	285.02	45.40	239.62
第十三年	285.02	45.40	239.62
第十四年	285.02	45.40	239.62
第十五年	285.02	45.40	239.62
第十六年	285.02	45.40	239.62
第十七年	285.02	45.40	239.62
第十八年	285.02	45.40	239.62
第十九年	285.02	45.40	239.62
第二十年	285.02	45.40	239.62
<b>合计</b>	<b>5,115.35</b>	<b>815.70</b>	<b>4,299.65</b>

### 三、项目现金流覆盖债券还本付息测算

本项目在债券存续期间累计用于还本付息金额 4299.65 万元，累计需支付债券本金和利息 2790.00 万元，经测算债券本息覆盖倍数 1.54 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡，具体情况详见下表：

项目收益覆盖本息倍数情况表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目可用于债券还本付息金额
	本金	利息	本息合计	
第一年	—	64.50	64.50	4,299.65
第二年	—	64.50	64.50	
第三年	—	64.50	64.50	
第四年	—	64.50	64.50	
第五年	—	64.50	64.50	
第六年	—	64.50	64.50	
第七年	—	64.50	64.50	
第八年	—	64.50	64.50	
第九年	—	64.50	64.50	
第十年	—	64.50	64.50	
第十一年	—	64.50	64.50	

年度	债券本息支付			项目可用于债券还本付息金额
	本金	利息	本息合计	
第十二年	-	64.50	64.50	
第十三年	-	64.50	64.50	
第十四年	-	64.50	64.50	
第十五年	-	64.50	64.50	
第十六年	-	64.50	64.50	
第十七年	-	64.50	64.50	
第十八年	-	64.50	64.50	
第十九年	-	64.50	64.50	
第二十年	-	64.50	1,564.50	
合计	-	1,290.00	2,790.00	
本息覆盖倍数	1.54			

#### 四、项目收益抗压能力评估

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性。本着谨慎性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

当运营收入下降5%，相关测试数据如下：

序号	项目	金额
1	累计用于还本付息金额	4,043.88
2	累计需支付债券本金和利息	2,790.00
3	本息覆盖倍数	1.45

当运营收入下降5%，在债券存续期间累计用于还本付息金额为4043.88万元，累计需支付债券本金和利息为2790.00万元，预计可达到的本息覆盖倍数为1.45倍。

当运营支出上升5%，相关测试数据如下：

序号	项目	金额
----	----	----

序号	项目	金额
1	累计用于还本付息金额	4,258.87
2	累计需支付债券本金和利息	2,790.00
3	本息覆盖倍数	1.53

当运营支出上升 5%，在债券存续期间累计用于还本付息金额为 4258.87 万元，累计需支付债券本金和利息为 2790.00 万元，预计可达到的本息覆盖倍数为 1.53 倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

## 五、结论分析

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程，考虑项目收益基于当前市场情况测算和未来经济发展存在不确定性的因素影响，在一定范围内运营收入下行波动和运营支出上行波动的情况下，均能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。同时，项目收益为后续资金回笼和项目推进提供了充足、稳定的现金流，充分满足本项目募集资金的还本付息要求。。

## 第七章 项目风险分析及管理措施

### 一、政策风险及控制措施

政策风险是指因国家及地方现行的法律法规、政府有关政策、债券市场政策、环境治理政策等发生重大变化或有重要举措、法规出台，引起债券价格的波动，从而给投资者带来风险。

风险控制措施：本项目为城市更新项目，符合当前国家政策，且项目实施有利于规范地方政府举债融资机制，保证合理融资需求，防范政府债务风险。因此，本项目基本无政策风险。

## 二、利率风险及控制措施

在专项债券存续期内，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目的资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和配套资金准备。进一步加强项目资金的绩效管理，充分盘活存量资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

## 三、市场风险及控制措施

市场风险是指宏观经济形势的变化，或市场经济因素等原因，相关收入未能如期全部实现，进而影响本次债券的偿债资金来源，导致本次债券偿债资金平衡具有不确定性。收入能否顺利进行、达到预期效果，都将影响到项目的实际盈利水平。

风险控制措施：项目实施单位要高效运作，及时掌握市场信息，做好风险预判，合理安排进度计划，加大宣传力度，保证项目收入及时，尽快产生效益，降低风险。

## 四、财务风险及控制措施

财务风险是指由于项目周期较长，如果在项目建设过程中受市场因素影响，建设成本等费用上涨，将导致项目建设成本增加，财务负担加重，进而影响项目进度，以及项目专项债券的利息兑付。

风险控制措施：在项目报告编制过程中，充分考虑此类风险，在测算项目总投资时考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项



目预算管理，尽可能控制成本。

#### 五、管理风险及控制措施

本项目在实施过程中可能因设计不完善、施工单位技术和管理不到位、设备供货不及时、计划不准确等情况，从而面临进度延误、建设费用超支和公众投诉等风险。

风险控制措施：加强项目管理，做好计划安排，合理布置任务分工，做好应急预案，确保项目顺利实施。

#### 六、地方政府债务风险及控制措施

地方政府债务风险是指地方政府承担债务但无能力按期还本付息的可能性以及相应产生的后果，如果地方政府过度举债而无法及时偿还，有可能导致政府财政不能正常运转，以及无力进行公用事业投入等风险。

风险控制措施：强化对项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度，建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，加大预算统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。积极采取有效措施完善相关制度，有效防范地方金融债务风险，合理控制债务规模，政府性债务风险总体可控。

## 第八章 投资者保护措施

一、进一步加强专项债券项目收支管理。本项目专项收入，应结合该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，确保按照专项债券项目实施方案中约定的分年到期债务本息偿还规模，将专项债券项目形成的政府性基金收入 and 对应偿债的专项收入足额缴入国库，专门用于专项债券本息偿付，防止发生偿付风险。

二、严格规范债券资金偿付管理。按相关规定要求，将政府性专

项债券，纳入政府性基金预算管理，同时建立健全偿债准备金机制。债券资金收入和支出，列入相应预算收支科目，并做好预决算编制。

三、因项目对应的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

四、加强政府性债券资金使用监管。要求各债务单位要自觉接受行业主管部门、财政部门、审计部门监督，确保债券资金安全有效使用，对不按规定使用债务资金的行为予以追究相关人员责任。

## **第九章 主管部门责任**

一、财政部门负责复核本项目发行专项债券需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备等工作。项目主管部门负责做好项目投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，配合财政做好专项债券发行各项准备工作。

二、财政部门会同项目主管部门将专项债券对应项目形成的国有资产纳入本级国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

三、财政部门加强对本项目专项债券资金的使用情况进行监督管理。负责组织本项目信息公开工作，指导、监督和协调本级使用债券资金的部门信息披露内容、方式和途径。

四、项目主管部门统筹协调相关部门保障项目建设进度和质量，按期实现项目运营。项目运营期内加强对项目的管理和监督，确保项目收益和融资自求平衡，如期实现专项收入。

五、项目主管部门根据项目实际情况及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。履行专项债券对应项目形成的国有资产运营

维护责任，并做好资产的会计核算管理工作，严格按照专项债券发行时约定的用途使用资金。

附件：专项债券项目资金事前绩效评估报告

北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程  
专项债券项目资金事前绩效评估报告

项 目 名 称：北镇市 **2023** 年老旧小区改造一期配套工程

项 目 单 位：北镇市住建服务中心

项目主管部门：北镇市住房和城乡建设局

评 估 时 间：**2025** 年 **11** 月

# 目 录

一、 评估对象.....	1
(一) 项目名称.....	1
(二) 项目单位.....	1
(三) 项目建设地点.....	1
(四) 项目主要建设内容及规模.....	1
(五) 项目建设期.....	1
(六) 项目资金总额.....	2
(七) 项目现状.....	3
(八) 项目需求分析.....	3
二、 基础设施建设评估方式和方法.....	4
(一) 评估原则.....	4
(二) 评估依据.....	5
(三) 评估程序.....	5
(四) 论证思路及方法。.....	6
1、 论证思路.....	6
2、 论证方法.....	7
(五) 评估方式.....	7
(六) 指标体系的构建.....	7
(七) 评估的标准.....	8
三、 评估内容.....	8
(一) 项目实施的必要性、可行性、公益性、收益性。.....	8
1、项目的必要性.....	8
2、项目的可行性.....	10
3、项目的公益性.....	11
4、项目的收益性.....	11
(二) 项目投资建设合规性与项目成熟度。.....	12
(三) 项目资金来源和到位可行性.....	13
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性.....	13
(五) 债券资金需求合理性.....	17
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点.....	18
(七) 绩效目标合理性。.....	19
(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项。.....	19
四、 评估结论与相关建议.....	20
(一) 评估总体结论。.....	20
(二) 评估相关建议.....	20
五、 其他需要说明的问题.....	21
六、 附表.....	21
(一) 绩效目标表.....	23
(二) 事前绩效评估表.....	28

# 北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程 专项债券项目资金事前绩效评估报告

## 一、评估对象

### （一）项目名称

北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程

### （二）项目单位

单位名称：北镇市住建服务中心

统一社会信用代码：12210782MB1E70142W

机构地址：北镇市广宁新区建设大厦

机构性质：机关

负责人：郭海山

### （三）项目建设地点

北镇市城南小区、城中小区。

### （四）项目主要建设内容及规模

本项目为北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程，项目改造范围为北镇市城南小区、城中小区，共计 36 栋楼、1223 户居民、总建筑面积 123210 平方米，小区均为 2000 年以前建成小区。改造内容主要涉及燃气改造工程、智慧生态工程、电气改造工程、景观改造工程、道路改造工程、热力改造工程、建筑改造工程、室外给排水改造工程。

#### （1）燃气改造工程

改造 PE 燃气管 3098 米，管径为 De63-De200；镀锌钢管 7936 米，管径为 DN32-DN50；阀井 8 个，调压箱 24 个，道路破坏恢复 5266.60 平方米。

#### （2）智慧生态工程

充电车棚改造 10 组，智能快递柜主柜改造 19 个，智能快递柜副柜改

造 52 个，集中垃圾分类站改造 20 个。

### （3）电气改造工程

LED 庭院灯 167 基，LED 投光灯 19 个，单相 1 表位电表箱 21 套，硬盘录像机 21 套，室外监控摄像头 112 个，4 孔电力混凝土包封排管 3635 米，小型电力手孔井 181 座，4 孔混凝土包封双壁波纹管 3630 米，不锈钢桥架 2766 米，小型弱电手孔井 181 座。

### （4）景观改造工程

道闸杆 12 个，车牌实拍一体机 24 个，围墙修复 98 延米，廊架 5 个，成品仿木座椅 30 个，健身器材 15 个，停车位白色划线漆 328 延米，绿化 300 平方米，铁艺人行门 4 个。

### （5）道路改造工程

沥青混凝土路面 13003.50 平方米，水泥混凝土路面 12573.50 平方米，人行道步道砖 5565 平方米。

### （6）热力改造工程

改造预制保温管 7372 米，管材为无缝钢管，管径为 D89—D325。

### （7）建筑改造工程

改造坡道 45 个，散水 5004.39 平方米。

### （8）室外给排水改造工程

改造 De110 室外给水管道 3642 米，DN300 室外污水管道 3303 米，DN600 室外雨水管道 3286 米，道路破坏恢复 15296.40 平方米，微型消防站 19 套。

## （五）项目建设期

本项目建设期为 2023 年 9 月--2026 年 12 月，共计 40 个月。。

## （六）项目资金总额

根据《北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程初步设计的批复》

（北建发〔2023〕38号），工程总投资为3844.90万元。

## （七）项目现状

本项目涉及的北镇市城南小区和城中小区建成年限为1980年~2000年，部分小区已有30余年。由于当时的建筑标准和经济能力制约，建设标准普遍偏低，现状小区内道路宽度不足，停车混乱，路面破损严重，坑槽、积水明显，道路坑坑洼洼，出行不便；景观、绿化、配套设施缺失破损，并且小区内现有路灯等照明设施不足，不能满足居民的使用需求；老旧小区给水管网设施老旧、破损，跑冒滴漏现象频发，排水管道常年失修、失养，下水不通，经常堵溢；供暖管网老旧，冬季小区供热效果差。这些问题不仅影响了城市形象，形成了严重的民生问题，更降低了城市投资吸引力和可持续发展的后续力，影响了城市经济发展。

## （八）项目需求分析

### 1、项目背景

随着城市建设步伐的加快，老旧小区的现状成为日益突出的问题，这不仅影响居民的总体生活质量提高，也制约着现代化智慧文明城市的发展进程，因此，加快老旧小区改造，有序推进老旧小区综合整治成为目前亟待重视的民生课题。

据国家统计局和住建部的数据：1980年~2000年建成的老旧小区住宅建筑面积达80亿平方米。但是，这些老旧小区建设时，由于我国市场经济起步不久，建筑业、“快餐化”倾向较为严重，建筑规范标准跟不上，使工程质量得不到保证。另外，这些老旧小区普遍存在公共基础设施陈旧老化现象。

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，为对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。



## 2、项目建设的需求分析

本项目涉及的小区建成年限为 2001 年、2002 年，部分小区已有 25 余年。由于当时的建筑标准和经济能力制约，建设标准普遍偏低，现状小区部分外墙无保温，楼梯间窗户损坏，导致供热效果差，走廊声控灯损坏严重。这些问题不仅影响了城市形象，形成了严重的民生问题，更降低了城市投资吸引力和可持续发展的后续力，影响了城市经济发展。为解决民生问题，提高城市形象和投资引力，为城市经济发展积蓄后力，特提出北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程。以改造为契机，社区治理能力也将不断提升。老旧小区更新中的加固工程，让居民圆安居乐业的中国梦。

## 二、基础设施建设评估方式和方法

### （一）评估原则

（1）依据充分。事前绩效评估应以相关法律、法规、规章以及中央、省有关文件等为依据。在评估过程中，应收集足够的相关文件及详实的佐证资料，为评估结论提供充分的依据支持。

（2）客观公正的原则。事前绩效评估要以事实为依据，遵循“独立、客观、公正、公平”的原则，运用科学合理的方法，按照规范的程序，对项目绩效进行客观、公正的评价。

（3）科学规范。事前绩效评估应按照规范的程序，采用定性与定量相结合的评估方法，科学、合理地进行。

（4）绩效导向。事前评估以绩效导向和成本控制理念为出发点，以投入、产出和效果为评估重点，注重成本效益，对政策和项目决策进行综合评估。

（5）精简高效。事前绩效评估的重点是评估政策、项目的必要性和预算的准确性，在实施过程中，应注意与现有审批、决策等程序的融合，简化流程和方法，提高评估工作的效率。

## （二）评估依据

- （1）《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）
- （2）《中华人民共和国预算法》（中华人民共和国主席令第12号）
- （3）《财政部关于印发〈项目支出绩效评价管理办法〉的通知》（财预〔2020〕10号）；
- （4）《财政部关于印发〈预算绩效评价共性指标体系框架〉的通知》（财预〔2013〕53号）；
- （5）《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）；
- （6）《财政部国家发展改革委员会关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）；
- （7）《北镇市2023年老旧小区改造一期配套工程可行性研究报告》；
- （8）《北镇市2023年老旧小区改造一期配套工程可行性研究报告的批复》（北发改发〔2022〕95号）；
- （9）《北镇市2023年老旧小区改造一期配套工程初步设计说明书》；
- （10）《北镇市2023年老旧小区改造一期配套工程初步设计的批复》（北建发〔2023〕38号）。
- （11）其他相关项目资料。

## （三）评估程序

### 1、前期准备阶段

本阶段工作内容是根据委托事项成立评价工作组，对本项目进行相关政策、可行性研究报告等项目资料进行研究，初步搭建报告框架及评价维度，结合项目的具体情况和特点编写项目初步资料清单和访谈提纲。

## 2、访谈阶段

本阶段工作内容是根据访谈，充分了解项目的背景、建设内容、技术及经济可行性、运营模式以及财务可行性，并根据具体内容调整完善绩效评价指标体系。

## 3、评估报告编制阶段

本阶段主要工作内容是根据搜集、访谈、调研获得的资料进行综合评价、分析并完成初步测算，针对债券发行的不同维度进行分析后形成专项债券发行可行性的初步结论。并按照规定的文本格式和要求撰写事前绩效评价报告。

## 4、沟通确定阶段

项目组编写完初步报告后，与被评价单位针对报告内容进行充分沟通，破除信息壁垒，相应完善和调整后的在规定时间内提交正式版绩效评价报告，并建立绩效评价档案，评价工作结束后，评价工作组建立绩效评价工作档案将收集、核查的绩效评价相关材料、数据、调研材料、评价工作底稿、评价报告等整理归档。

### （四）论证思路及方法。

#### 1、论证思路

事前绩效评估基本思路是根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》（中华人民共和国主席令第12号）、《财政部关于印发〈预算绩效评价共性指标体系框架〉的通知》（财预〔2013〕53号）、《财政部关于印发〈项目支出绩效评价管理办法〉的通知》（财预〔2020〕10号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61

号)等政策要求,收集项目相关资料并运用科学合理的评估方法,就立项必要性、投入经济性、绩效目标合理性、可行性和筹资合规性等对项目进行客观、公正的评估。从而指导项目决策及专项债券申请的必要性、偿债的可行性。指导项目实施后进一步加强和完善项目管理,强化项目支出的责任,提高政府专项债券资金的效率和效益。

## 2、论证方法

本次事前绩效评估方法主要运用因素分析法、比较法、公众评判法。具体运用情况如下:

(1) 因素分析法:是指通过综合分析影响绩效目标实现、实施效果的内外因素,评价绩效目标的实现程度。许多支出项目运用因素分析法,通过不同因素的权重评比,进行综合分析。

(2) 比较法:是指通过对绩效目标与实施效果、历史与当期情况、不同部门和地区同类支出的比较,综合分析绩效目标实现程度。

(3) 公众评判法:是指通过专家评估、公众问卷及抽样调查等对专项债券项目资金事前绩效进行评判,评价绩效目标的实现程度。

### (五) 评估方式

本次评估采用专家咨询的方式邀请相关领域专家参与事前评估,对专业问题给予咨询建议及指导。

### (六) 指标体系的构建

本次事前绩效评估依据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预〔2021〕61号),并参考财政部《项目支出绩效评价管理办法》(财预〔2020〕10号)、《辽宁省预算绩效指标体系(2020年版)》等文件的规定,突出专项债券项目资金绩效评价特点,将决策、管理、产出、效益确定为四个一级指标;根据项目管理的要求,将四个一级指标进一步分解成项目立项、绩效目标、资金落实、业务管理、专项债券管理、项目产

出管理、项目综合效益实现情况 7 个二级指标，以及在二级指标的基础上，进一步细化成立项依据充分性、绩效目标合理性、专项债券收支合规性等 18 个三级考核指标，从而形成了项目绩效评价的指标体系。在此基础上，根据各项指标在评价体系中的重要程度确定评价指标的权重。具体详见绩效评价指标评分表。

### （七）评估的标准

为客观公正地反映项目资金的绩效结果，结合《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号），评价小组采用如下评价标准：

绩效评价结果量化为百分制综合评分，并按照综合评分进行分级。综合评分为 90 分（含）以上的为“优”，80 分（含）至 90 分的为“良”，60 分（含）至 80 分的为“中”，60 分以下的为“差”。

## 三、评估内容

### （一）项目实施的必要性、可行性、公益性、收益性。

#### 1、项目的必要性

深入推进老旧小区改造能够提升城市治理水平，改善人居环境，增加居民的居住幸福感。

改善人民生活环境，提升生活质量的需要。

近年来，北镇城市进程加快，新建小区环境优美、物业服务全面、功能齐全、设施先进，给居民带来强烈的视觉冲击和心理感受，已成为城市建设和管理的重要窗口。相比之下，就凸显出老旧区域综合配套设施陈旧、落后，显得黯然失色。老旧区域无论是安全还是功能都已不再完整，因为时间长久的原因，这些旧设备、旧设施给居民带来的安全隐患更是越来越大。这直接影响到我市居民的生活质量与美好城市的建设。老旧小区改造是为了提高人们的生活质量、消除安全隐患、创造美丽的环境、完善社区

的功能，以达到给人们带来美好生活环境的最终目的，关系着我市广大人民群众的基本住房利益。老旧小区改造让居民的居住环境条件得到改善，环境变得优美，生活也会更幸福。居民享受到了城市的美化、硬化、亮化和净化带来的益处，也提升了幸福指数。

### 完善城市功能，提升城市品位的需要

随着我国的城镇化水平不断地提高，城市的更新不单单只是物质空间方面的修补、建设，同时也是促进一个城市持续性发展高质量，新发展高水平治理的系统项目。老旧小区改造可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为城市靓丽的风景，并进一步焕发老城区的生机和活力。从目前已完成改造并实行规范管理的小区情况看，都已达到整洁干净、亮化美化的要求，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，而且也展示了城市形象锦上添花。构建和谐社区的需要 一个环境优美的生活空间，能够让人们之间的关系变得更加和谐，有助于维护社会安定团结，因此老旧小区改造，不仅可以改善小区生活环境，还能够协调社区内各方面的关系，化解不和谐因素，营造一个良好的生活环境。改造后达到的效果：

（1）一步改善群众居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。

（2）城市生机与活力，强劲城市辐射力和带动力，不断提高城市知名度和竞争力。

（3）了党群干群关系，增强了群众获得感、幸福感和安全感，从而促进社会治理和城市的全面和谐发展。改善的是环境，凝聚的是民心。老旧小区改造作为一项暖民心的政治工程、解民忧的民生工程、增民利的发展

工程，必将进一步改善群众居住环境，提升城市品质形象，对满足人民群众美好生活需要、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展发挥十分重要的作用。因此，项目建设是必要的

## 2、项目的可行性

（1）当地受影响居民的态度。居民对本项目的建设表示支持，认为可促进小区环境，项目建设意义重大。

（2）在对项目周边的企事业单位走访中，受访人群均表示“支持项目建设，这样能够改善人民生活环境，促进城市发展”，同时表示项目建设期产生的扬尘和噪音对于正常的工作秩序来说，“做好防范措施，在可接受范围内”。

（3）调查大众媒体包括网络媒体及移动媒体等新兴媒体对本项目的意见、诉求和舆论导向等。通过纸媒和网络搜索调查，目前媒体方面没有关于本项目的负面报道。

（4）项目建设在工程施工上是可行的

本工程所需的主要建筑材料均可以在本地区及周边地区购进；其他成品材料可根据价格直接到产地购置。北镇市位于东北地区，无霜期为125-135天，应避免冬、雨季施工。由于本工程位于北镇市内，施工所需的水、电均可以得到保障。b 北镇市内有多年的市政、建筑设施建设和管理的成功经验，具有一批技术水平高、实力雄厚的建设队伍，工程监理和管理人才，并在施工和管理方面累计了许多宝贵经验。项目拟采用邀请招标方式进行，施工队伍的能力、经验和资金均有保证。

（5）项目建设在政府政策上是可行的

2020年国务院印发实施《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》国办发〔2020〕23号，明确了政策措施。

2021年9月，国家发改委、住房和城乡建设部印发通知提出，推动发

挥开发性、政策性金融支持城镇老旧小区改造的重要作用，积极争取利用长期低成本资金，支持小区整体改造项目和水电气热等专项改造项目。鼓励金融机构参与投资地方政府设立的老旧小区改造等城市更新基金。更多的金融活水将精准“滴灌”到老旧小区改造项目。

#### （6）项目建设在资金来源和筹措上是可行的

本项目所需资金由地方财政拨款解决。在投资估算的基础上，对本项目的社会效益、环境效益和其它直接及间接效益进行了综合论述。通过论述结果可以看出，该项目的实施对推动北镇市老旧住宅区综合整治起到至关重要的作用。项目社会效益显著。

根据市政府统一部署和要求，结合区的实际情况，制定了较详细的改造方案，该方案技术合理，经济可行，改造后运行操作简单、便于管理，安全、可靠，项目实施后将大大改善居民的生活质量，是一项暖民心，得民心的政府惠民工程。

### 3、项目的公益性

该工程的建设能够带来显著的经济效益及社会效益，城区综合改造工程的建设有利于满足人居环境质量要求，使城市建设与环境质量相协调，提升人居生活环境质量，提高人民健康生活水平的需要。同时，项目建设也是展示城区风貌，美化市容市貌的需要。

### 4、项目的收益性

本项目为北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程，本项目为保障性安居工程。老旧小区改造工程投资直接效益难以量化，不具备定量国民经济分析条件。仅进行定性分析。工程的收益来源为车棚充电收入、停车位收入、充电桩收入。

本改造项目完善了城区的基础设施。提升了本地区整体形象和竞争力，为当地居民提供了良好的生活环境。能够拉动区域经济发展。项目的



间接经济效益是巨大的。从宏观国民经济角度看该项目是可行的。

财务分析主要依据《建设项目经济评价方法及参数》三版及行业的相关规定以及现行财税制度。

## （二）项目投资合规性与项目成熟度。

### 1、项目投资合规性

#### （1）前期筹备完备性

本项目前期经过了集体决策，进行了可行性论证和研究。并取得了北镇市住房和城乡建设局关于《北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程初步设计的批复》（北建发〔2023〕38 号）等文件。该项目前期筹备完备性较高。

#### （2）实施计划可行性

本项目的实施计划基本完整、可行、合理；具备明确的项目范围和项目内容；具备明确的项目组织及分工；具备详细的项目实施进度安排，该项目属于在建项目，前期工程施工已按项目进度安排实施，可如期完工。因此该项目实施计划可行。

#### （3）管理机制健全性

项目论证方案较为全面，绩效目标标准明确，相关管理制度、财务制度健全，因此该项目管理机制基本健全。

### 2、项目成熟度

本项目已取得《北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程可行性研究报告的批复》（北发改发〔2022〕95 号）、《北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程初步设计的批复》（北建发〔2023〕38 号）、《北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程规划选址和用地意见的复函》（北自然资函发〔2022〕61 号）、《北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程项

目建议书的批复》（北发改发〔2022〕84号）等文件。本项目立项、用地、稳评等前期手续基本完备。

### （三）项目资金来源和到位可行性

#### 1、项目资金来源

根据《北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程初步设计的批复》（北建发〔2023〕38号），工程总投资为 3844.90 万元。

资金来源：发行地方专项债券 1500.00 万元，占总投资金额的 39.01%；其他资金合计 2344.90 万元，占总投资的 60.99%。

#### 2、资金到位可行性

##### （1）资本金到位可行性

北镇市在全力推进减税降费政策落地生根、切实充分保障纳税人享受政策红利的同时，实现了地方财政收入应收尽收，财政综合实力稳步提升。后续进一步健全和完善财政收入稳定增长机制，密切跟踪分析经济运行形势，强化重点税源、重点行业、重大项目税收的征管，确保财政收入实现高质量增长。

##### （2）专项债券资金到位可行性

债券存续期内累计经营总收入为5115.35万元，运营成本及相关税费共815.70万元，可用于还款的项目收益为4299.65万元，债券本息共计2790.00万元，本息覆盖倍数为1.54倍。因此，本项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡的要求。

### （四）项目收入、成本、收益预测合理性

#### 1、项目运营收入测算

根据《北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程可行性研究报告》，合理预测项目建成后的运营收入。本项目预计建设期为 40 个月，自债券

存续期三年开始投入运营，依据谨慎性原则，预测运营第一年达成率为90%，从第二年达到95%。预计债券存续期间项目累计运营收入5115.35万元。具体情况详见下表：

项目运营收入测算表

金额单位：人民币万元

年度	车棚充电收入	停车位收入	充电桩收入	合计
第一年	-	-	-	-
第二年	-	-	-	-
第三年	65.70	37.31	167.00	270.01
第四年	69.35	39.39	176.28	285.02
第五年	69.35	39.39	176.28	285.02
第六年	69.35	39.39	176.28	285.02
第七年	69.35	39.39	176.28	285.02
第八年	69.35	39.39	176.28	285.02
第九年	69.35	39.39	176.28	285.02
第十年	69.35	39.39	176.28	285.02
第十一年	69.35	39.39	176.28	285.02
第十二年	69.35	39.39	176.28	285.02
第十三年	69.35	39.39	176.28	285.02
第十四年	69.35	39.39	176.28	285.02
第十五年	69.35	39.39	176.28	285.02
第十六年	69.35	39.39	176.28	285.02
第十七年	69.35	39.39	176.28	285.02
第十八年	69.35	39.39	176.28	285.02
第十九年	69.35	39.39	176.28	285.02
第二十年	69.35	39.39	176.28	285.02
合计	1,244.65	706.94	3,163.76	5,115.35

(1) 车棚充电收入

根据《北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程可行性研究报告》。充电车棚改造 10 组，每组车棚按 10 个充电枪布置，功率 10KW、每天运行

时间为 10h，收费标准（扣除成本）按 0.20 元/kwh。

经测算，项目计算期内车棚充电收入共计 1244.65 万元。

（2）停车位出租

根据《北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程可行性研究报告》。项目改造沥青混凝土路面 13003.50 平方米，水泥混凝土路面 12573.50 平方米，停车位数量按上述面积每 37 平布置一个车位（含通道），经计算，共有 691 个车位。车位采用出租的方式经营，收费标准按 600 元/个/年。

经测算，项目计算期内停车位收入共计 706.94 万元。

（3）充电桩收入

根据《北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程可行性研究报告》。项目计划以后布置充电桩（由投资方建设），充电桩采用分成的模式进行运营，充电桩布置数量按上述车位数量的 60%即 415 个计算，均为慢充，功率为 7KW，每天运营时间按 10h 计算，分成标准为 0.35 元/kwh（含税）。

经测算，预计债券存续期充电桩收入共计 3163.76 万元。

2、项目运营支出预测

北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程经营成本是指项目运营期间发生的各类付现成本。预计债券存续期间项目累计运营支出为 815.70 万元，具体情况详见明细；

项目运营现金支出测算表

金额单位：人民币万元

年度	修理维护费	综合税金	合计
第一年	-	-	-
第二年	-	-	-
第三年	16.90	27.00	43.90
第四年	16.90	28.50	45.40
第五年	16.90	28.50	45.40
第六年	16.90	28.50	45.40

第七年	16.90	28.50	45.40
第八年	16.90	28.50	45.40
第九年	16.90	28.50	45.40
第十年	16.90	28.50	45.40
第十一年	16.90	28.50	45.40
第十二年	16.90	28.50	45.40
第十三年	16.90	28.50	45.40
第十四年	16.90	28.50	45.40
第十五年	16.90	28.50	45.40
第十六年	16.90	28.50	45.40
第十七年	16.90	28.50	45.40
第十八年	16.90	28.50	45.40
第十九年	16.90	28.50	45.40
第二十年	16.90	28.50	45.40
<b>合计</b>	<b>304.20</b>	<b>511.50</b>	<b>815.70</b>

### (1) 修理维护费

根据《北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程可行性研究报告》，项目修理维护费按额定值每年 16.9 万元计取。

经测算，项目运营期间修理维护费合计 304.20 万元。

### (2) 综合税金

本项目综合税费按照运营收入 10% 测算。预计债券存续期项目各项税金支出合计为 511.50 万元。

## 3、项目收益及净现金流入预测

综上，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程预计项目收益为 4299.65 万元，即累计用于还本付息金额为 4299.65 万元，具体情况详见下表：

项目现金流收益预测表

金额单位：人民币万元

年度	项目预期经营活动现金流入	项目预期经营活动现金流出	项目预期经营活动净现金流入
第一年	-	-	-
第二年	-	-	-
第三年	270.01	43.90	226.11
第四年	285.02	45.40	239.62
第五年	285.02	45.40	239.62
第六年	285.02	45.40	239.62
第七年	285.02	45.40	239.62
第八年	285.02	45.40	239.62
第九年	285.02	45.40	239.62
第十年	285.02	45.40	239.62
第十一年	285.02	45.40	239.62
第十二年	285.02	45.40	239.62
第十三年	285.02	45.40	239.62
第十四年	285.02	45.40	239.62
第十五年	285.02	45.40	239.62
第十六年	285.02	45.40	239.62
第十七年	285.02	45.40	239.62
第十八年	285.02	45.40	239.62
第十九年	285.02	45.40	239.62
第二十年	285.02	45.40	239.62
合计	<b>5,115.35</b>	<b>815.70</b>	<b>4,299.65</b>

综上所述，本项目收益来源基本可靠，且收益预测均在合理的区间范围内，同时项目经营成本综合考虑人工费用、管理费用和其他相关费用，经测算债券本息覆盖倍数 1.54 倍。因此项目的收入、成本预测基本合理。

#### （五）债券资金需求合理性

##### 1、本项目债券资金需求

根据本项目的投资需求，结合区财政实际财力情况确定债券融资金额。

## 2、申请债券的要求

根据本项目的实际情况，按照使用专项债券资金的政策要求，严禁将新增专项债券资金用于置换存量债务，不允许搞形象工程、面子工程；新增专项债券资金依法不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、单位运行经费、发放养老金、支付利息等，严禁用于商业化运作的产业项目、企业补贴等；坚持不安排土地项目、不安排产业项目、不安排房地产相关项目。同时，将非标专项债资金发行手续费、存续期利息及时缴入指定账户，做好项目收益归集。

### （六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

#### 1、偿债计划可行性

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程，考虑项目收益基于当前市场情况测算和未来经济发展存在不确定性的因素影响，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。同时，项目收益为后续资金回笼和项目推进提供了充足、稳定的现金流，充分满足本项目募集资金的还本付息要求。

#### 2、偿债风险点

##### （1）经济环境风险

本项目收益预测是基于一定的假设的前提下成立，因此预测的不确定性，会使项目盈利水平达不到与预期目标。无论是社会经济预测，还是未来收益预测及未来运营费用估计，均存在不确定性，影响本项目专项债券的还款来源会发生变化，从而影响项目效益。

风险控制措施：随时关注市场动向，并及时采取必要的应对措施。项目单位需建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度

进行动态监控，发现问题及时纠正并告知同级财政部门，提高专项债券资金使用效益，确保绩效目标如期实现。

## （2）项目管理风险

本项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在规定时间内延迟完成，造成财务成本增加。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

## （3）利率波动风险

在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

## （七）绩效目标合理性。

项目所设定的绩效目标依据充分，符合客观实际，项目实施的相符情况。本项目是为促进社会、经济发展所必需。项目预期产出效益和效果符合项目需求。因此本项目绩效目标基本合理。

## （八）其他需要纳入事前绩效评估的事项。

政府专项债券自 2018 年大规模发行以来，专项债投资领域、组合融资领域、作为资本金领域根据每年的政策目标均有调整，因此建议将政府



专项债券事前评估中加入关于投资领域是否符合当年政府专项债券申报领域的评估。

根据国家财政部办公厅、发展改革委办公厅《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29 号）要求，债券申报投向主要包括十一大领域，主要包括交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链物流基础设施、市政和产业园区基础设施、新型基础设施、国家重大战略、保障性安居工程以及特殊重大项目。文件对每一领域均进行了所支持的细分行业的说明，本项目属于其中的保障性安居工程，因此，属于债券发行的支持方向。

#### 四、评估结论与相关建议

##### （一）评估总体结论。

评价小组根据项目绩效评价的规定，按照确定的评价方法、评价指标体系和评分标准，对本项目实施独立、客观、公正的评价，评价综合得分为 94.00 分，绩效评级为“优”，各指标具体得分情况见评分表。

##### （二）评估相关建议

###### 1、进一步细化实施方案

本项目主要根据《北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程初步设计的批复》（北建发〔2023〕38 号）的批复文件及相关前期审批文件实施事前绩效评估，项目实施基本能达到项目预期效果和目的，从项目实施的必要性、可行性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面开展了事前绩效评估。本项目总体上建议予以支持，但对于项目实施计划仍需细化，绩效目标需要设定，资金需要明确具体使用范围，并进一步细化实施方案。

## 2、保障偿债收益落实与监管

相关主管部门应加强对配套收益资源价值实现的监管，确保用于偿还本债券的收益能按时实现。

## 3、加强专项债项目的事前事后绩效管理

《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）提出，“抓紧健全科学规范的管理制度，完善绩效目标、绩效监控、绩效评价、结果运用等管理流程，健全共性的绩效指标框架和分行业领域的绩效指标体系”，“投资主管部门要加强基建投资绩效评估，评估结果作为申请预算的必备条件”。

项目单位要深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，牢固树立绩效理念，加强专项债券项目的投资绩效管理，要求各项目根据项目投资管理特点科学设立绩效目标，切实加强绩效监控和评价，做好评价结果运用，逐步建立“申请有目标、执行有监控、完成有评价、结果有应用”的投资绩效管理机制，以每个年度项目的绩效实现推动整个专项债券项目绩效目标的完成，不断提高专项债券资金的投资效益，充分发挥专项资金引导促进作用。

## 五、其他需要说明的问题

评价组在整个绩效评价过程中，根据本项目的绩效评价指标体系，编制绩效评价工作方案、收集和分析项目数据、信息，基于实施单位提供的资料、访谈调研的基础上秉承客观、公正的评价原则，撰写项目绩效评价报告。评价工作组对资料的真实性进行了适当的调研与抽查，但受资料完整性及调研范围所限，并不是每项评估内容分析都有着充分的资料与调研支撑，由于时间较为紧迫，可能在评价工作中还存在一定的遗漏，部分内容分析依据专业性判断。

## 六、附表



(一) 绩效目标表

专项债券项目资金绩效目标表  
(2025 年度)

项目名称	北镇市 2023 年老旧小区改造一期配套工程		使用领域	保障性安居工程及城市更新
实施单位	北镇市住建服务中心		主管部门	北镇市住房和城乡建设局
建设期限	2023 年 9 月        至        2026 年 12 月		债券期限	20 年
项目属性	以前年度延续性项目（    ）			

总体绩效目标		项目的建设旨在通过对小区内房屋饰面翻新改造，配套设施改造，使该房屋居住功能得到提升，为居民提供一个舒适的居住环境，使百姓的生活条件明显改善，居住环境质量全面提高，有效改善老旧住宅居住条件；同时可以加快城市化进程，符合城市发展的形势，促进区域地产升值，符合北镇市长期发展规划，本项目的建设将带来显著的社会效益和环境效益。					
绩效目标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值			指标解释
				运算符号	内容	度量单位	
	产出指标(50分)	数量指标	指标 1: 燃气改造工程		PE 燃气管 3098 米，镀锌钢管 7936 米等		定量指标
			指标 2: 智慧生态工程		17 充电车棚 10 组，智能快递柜主柜 19 个，智能快递柜副柜 52 个，集中垃圾分类站 20 个。		定量指标
			指标 3: 电器改造工程		LED 庭院灯 167 基，LED 投光灯 19 个，单相 1 表位电表箱 21 套，硬盘录像机 21 套，室外监控摄像头 112 个，4 孔电力混凝土包封排管 3635 米，小型电力手孔井 181 座，4 孔混凝土包封双壁波纹管 3630 米，不锈钢桥架 2766 米，小型弱电手孔井 181 座。		定量指标

			指标 4: 景观改造工程		道闸杆 12 个,车牌实拍一体机 24 个, 围墙修复 98 延米, 廊架 5 个, 成品仿木座椅 30 个, 健身器材 15 个, 停车位白色划线漆 328 延米, 绿化 300 平方米, 铁艺人行门 4 个。		定量指标
			指标 5: 道路改造工程		沥青混凝土路面 13003.50 平方米, 水泥混凝土路面 12573.50 平方米, 人行道步道砖 5565 平方米。		
			指标 6: 热力改造工程		改造预制保温管 7372 米,		
			指标 7: 建筑改造工程		改造坡道 45 个, 散水 5004.39 平方米。		
			指标 8: 室外给排水改造工程		改造 De110 室外给水管道 3642 米, DN300 室外污水管道 3303 米, DN600 室外雨水管道 3286 米, 道路破坏恢复 15296.40 平方米, 微型消防站 19 套。		
			工程实际完成率	≥	85%		工程实际完成率=(实际完成工程量/计划工程量)×100%

		质量指标	指标 1: 设计功能实现率	$\geq$	95%		设计功能实现率=(实际工程实现功能数量/计划实现功能数量) $\times$ 100%
			指标 2: 项目设计变更率	$\leq$	10%		设计变更率=(设计变更工程量/预算工程量) $\times$ 100%
			指标 3: 工程验收质量合格率	$\geq$	100%		验收合格率=(竣工验收合格工程量/结算总工程量) $\times$ 100%
		时效指标	指标 1: 项目按计划开工率	$\geq$	100%		按计划开工率=(实际开工工程量/计划开工工程量) $\times$ 100%
			指标 2: 工程进度达标率	$\geq$	90%		进度达标率=(当期实际完成工程量/当期计划完成工程量) $\times$ 100%
			指标 3: 项目按计划完工率	$\geq$	95%		完工率=(建设期内实际完成工程量/建设期内计划完成工程量) $\times$ 100%
			指标 4: 债券资金拨付率	$\geq$	85%		债券资金拨付率=(实际拨付金额/实际到位金额) $\times$ 100%
		成本指标	指标 1: 投资成本节约率	$\geq$	5%		成本节约率=【(计划成本-实际发生成本)/计划成本】 $\times$ 100%
			指标 2: 超规模、超标准比例	$\leq$	5%		超规模、超标准比例=(变更量/计划量) $\times$ 100%
	效益指标(40分)	经济效益指标	指标 1: 收益覆盖债券还本付息倍数	$\geq$	1.54 倍		收益覆盖债券还本付息倍数=项目运营总收益/专项债券还本付息值
			指标 2: 项目运营收益完成度	$\geq$	80%		项目收益完成度=(实际收益/计划收益) $\times$ 100%
		社会效益指标	指标 1: 新增就业率	$\geq$	60%		新增就业率=(实际新增就业岗位/计划新增就业岗位) $\times$ 100%
			指标 2: 能够为该地区增加税收		效果显著		定性指标

		生态效益指标	指标 1：生态环境的改善满意度	≥	90%		周边居民及企业满意度加权平均值
		可持续影响指标	指标 1：拉动区域经济的快速增长		效果显著		定性指标
			指标 2：推动城市化建设进程		效果显著		定性指标
	满意度指标（10 分）	满意度指标	指标 1：项目主管部门满意度	≥	90%		主管部门满意度加权平均值
			指标 2：受益人群满意度	≥	90%		受益人群满意度加权平均值
备注		二级指标、三级指标及其指标值可根据实际情况自行增加					



## （二）事前绩效评估表

专项债券项目资金事前绩效评估表

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	评分标准	标准分值	实际得分
决策（30）	项目立项	立项依据充分性	项目立项是否符合法律法规、相关政策、发展规划以及部门职责，用以反映和考核项目立项依据情况。	①项目立项是否符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策。 ②项目立项是否符合专项债券支持领域和方向情况。 ③项目立项是否与部门职责范围相符，属于部门履职所需。 ④项目是否与相关部门同类项目或部门内部相关项目不重复。	8	8
		立项程序规范性	项目申请、设立过程是否符合相关要求，用以反映和考核项目立项的规范情况。	①项目是否按照规定的程序申请设立。 ②所提交的文件、材料是否符合相关要求。 ③事前是否已经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、集体决策等。 ④项目是否已完成勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作。	8	8
	绩效目标	目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际，用以反映和考核项目绩效目标与项目实施的相符情况。	①项目是否为促进事业发展所必需。 ②项目预期产出效益和效果是否符合正常的业绩水平。 ③项目申请专项债券额度是否与实际需要相匹配。	6	6
		目标明确性	依据绩效目标设定的绩效指标是否清晰、细化、可衡量等，用以反映和考核项目绩效目标的明细化情况。	①是否将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标。 ②是否通过清晰、可衡量的指标值予以体现。 ③是否与项目年度任务数或计划数相对应。 ④是否与预算确定的项目投资额或资金量相匹配。	8	8

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	评分标准	标准分值	实际得分
管理（30）	资金落实	资金到位率	实际到位资金与计划投入资金的比率，用以反映和考核资金落实情况对项目实施的总体保障程度。	资金到位率=（实际到位资金/计划投入资金）×100%。 实际到位资金：一定时期（本年度或项目期）内实际落实到具体项目的资金。 计划投入资金：一定时期（本年度或项目期）内计划投入到具体项目的资金。	3	2
		到位及时率	及时到位资金与应到位资金的比率，用以反映和考核项目资金落实的及时性程度。	到位及时率=（及时到位资金/应到位资金）×100%。 及时到位资金：截至规定时点实际落实到具体项目的资金。 应到位资金：按照合同或项目进度要求截至规定时点应落实到具体项目的资金。	3	3
	业务管理	管理制度健全性	项目实施单位的业务管理制度是否健全，用以反映和考核业务管理制度对项目顺利实施的保障情况。	①是否已制定或具有相应的业务管理制度。 ②业务管理制度是否合法、合规、完整。	2	2
		制度执行有效性	项目实施是否符合相关业务管理规定，用以反映和考核业务管理制度的有效执行情况。	①是否遵守相关法律法规和业务管理规定。 ②项目调整及支出调整手续是否完备。 ③项目合同书、验收报告、技术鉴定等资料是否齐全并及时归档。 ④项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等是否落实到位。	2	2

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	评分标准	标准分值	实际得分
		项目质量可控性	项目实施单位是否为达到项目质量要求而采取了必需的措施,用以反映和考核项目实施单位对项目质量的控制情况。	①是否已制定或具有相应的项目质量要求或标准。 ②是否采取了相应的项目质量检查、验收等必需的控制措施或手段。	2	2
	专项债券管理	专项债券合规性	专项债券还本付息及专项收入情况是否符合政府性基金预算管理要求。	①专项债券本息偿还计划是否明确执行。	3	3
				②资金拨付和支出进度是否与项目建设进度相匹配。	3	2
				③项目年度收支平衡或项目全生命周期预期收益是否与专项债券规模相匹配。	3	3
				④专项债券期限与项目期限是否匹配。	3	3
				⑤是否使用信息系统进行管理。	3	3
				⑥项目收入、成本及预期收益是否合理。	3	3
产出（20）	项目产出管理	产出数量	反应项目形成资产情况、项目建成后提供公共产品和服务情况。	①是否形成与批复建设方案相匹配的资产。 ②项目建成后是否提供与批复相符的公共产品和服务。	5	5
		产出质量	反应项目建设质量达标情况。	项目建设质量是否达标。	5	4
		产出时效	反应项目建设进度情况。	项目建设是否按计划进度完成。	5	4

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	评分标准	标准分值	实际得分
		产出成本	反应项目建设成本情况、考虑闲置因素后债券资金实际成本情况。	①项目建设成本是否与初期批复相符。 ②考虑闲置因素后债券资金实际成本是否符合相关政策要求。	5	3
效益（20）	项目综合效益实现情况	经济效益	项目实施对经济发展所带来的直接或间接影响情况。	项目是否能够带动社会有效投资。	5	5
		社会效益	项目实施对社会发展所带来的直接或间接影响情况。	项目是否支持国家重大区域发展战略、是否满足提升社会公众物质及精神生活的需求。	5	5
		生态效益	项目实施对生态环境所带来的直接或间接影响情况。	项目的建设是否符合社会可持续发展的要求。	5	5
		社会公众或服务对象满意度	社会公众或服务对象对项目实施效果的满意程度。	项目直接服务对象对项目建设进程及项目建成后带来的效益是否满意。	5	5
总分					100	94
专家意见	（√）建议实施（90分（含）-100分）					
	（    ）建议调整完善后实施（80分（含）-90分）					
	（    ）建议不实施（低于80分）					