

鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军 小区房屋改造工程专项债券实施方案及事前绩效评 估报告

项目名称：鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正
阳、拥军小区房屋改造工程

编制单位：中国工商银行鞍山分行

审核单位：鞍山市铁东区住房和城乡建设局



2025 年 11 月

第一章 项目概况

1. 区域情况

1.1 地理位置

鞍山市地处辽东半岛中部，是中国最大的钢铁工业基地。有钢都之称。东部、北部靠辽阳县，南部与凤城市、庄河县毗邻，东南部与大石桥市接壤，西部与盘山、辽中县连接。市中心距辽宁省人民政府所在地沈阳市 89 公里，东距煤铁之城本溪市 96 公里，南距大连市 308 公里，西南距营口鲅鱼圈新港 120 公里，西距盘锦市 103 公里。地理坐标位于东经 $122^{\circ} 10' - 123^{\circ} 41'$ ，北纬 $40^{\circ} 27' - 41^{\circ} 34'$ 。全境南北最长 175 公里，东西最宽 133 公里。总面积为 9252.4256 平方公里，占辽宁省总面积的 8.4%。其中市区 624.294 平方公里（铁东区 21.451 平方公里，铁西区 28.784 平方公里，铁东区 15.9 平方公里，千山区 558.159 平方公里），海城市 2732.083 平方公里，台安县 1393.9916 平方公里，岫岩满族自治县 4502.057 平方公里。长（春）大（连）铁路、沈（阳）大（连）高速公路纵贯南北；海（城）沟（帮子）铁路、海（城）岫（岩）铁路联接东西。大庆至大连的输油管道经过境内。公路成网，遍布乡镇，交通十分方便。

1.2 行政区划及人口

鞍山现辖海城市、台安县、岫岩满族自治县和铁东、铁

西、立山、千山四个城区。总面积 9255 平方公里，总人口 326.4 万人。

1.3 项目名称

鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程

1.4 项目单位

鞍山市铁东区住房和城乡建设局

其主要职能包括组织政府投资的道路、桥梁、排水、照明、环境卫生及政府融资项目等城市基础设施建设的政策制度制订、施工管理及竣工验收、预决算审核等工作。

1.5 项目性质

改造

1.6 建设地点

正阳小区的建设地点位于鞍山市铁东区平安街以南、明山街以北、互助街以东、解放东路以西。

拥军小区的建设地点位于鞍山市铁东区安乐街以南、工人街以北、中华南路以东、园林大道以西。

1.7 建设规模及内容

本项目改造对象为鞍山市铁东区正阳、拥军小区的住宅楼，2 个小区涉及居民楼 23 栋，单元总数 115 个，总户数

1855 户，总建筑面积 144538 平方米。正阳小区改造住宅楼 18 栋，单元总数 81 个，总户数 1442 户，住宅建筑面积 98126 平方米；拥军小区改造住宅楼 5 栋，单元总数 34 个，总户数 413 户，住宅建筑面积 46412 平方米。

具体改造内容如下：本项目更换楼牌 23 个、单元牌 115 个、户牌 1855 个，铺设外保温及涂饰 93950 平方米、防火隔离带 9377 平方米，维修屋面防水 26491 平方米、雨棚防水 392 平方米，粉刷楼梯间墙面 27158 平方米、楼梯间顶棚 14549 平方米，楼梯间扶手刷漆 3104 平方米，新增楼梯间靠墙扶手 483 米，更换楼宇门 115 樘、楼梯间外窗 1064 平方米，修复散水 2343 平方米，新建散水 586 平方米，修复单元门前台阶 301 平方米，新建单元门前台阶 75 平方米，维修楼梯踏步 266 平方米，新增清水墙抹灰 18363 平方米，更换雨水管 1979 米，修复防水基层 1325 平方米，新增无障碍坡道 552 平方米，改造房屋的配电、照明、防雷和弱电等内容。

1.8 建设期

本项目建设期 27 个月，即 2024 年 8 月至 2026 年 10 月。

1.9 项目总投资

本项目总投资共计 3,489.74 万元，其中：工程费用 2,997.76 万元，工程建设其他费用 233.48 万元，预备费

258.50 万元。

资金来源：申请地方政府专项债券资金 1,700.00 万元，占总投资的 48.71%，建设单位自筹 1,789.74 万元，占总投资的 51.29%。

第二章 项目建设背景与必要性

2.1 项目建设背景

2024 年铁东区老旧小区改造项目包含正阳、拥军 2 个小区，正阳小区建于 1990-1997 年、拥军小区建于 1992-1999 年，均为砖混结构多层建筑，受当时经济条件的限制，房屋建设标准低，使用功能不完善。加之在长时间的使用之下，许多房屋主体出现了老化、破损等问题，使用功能明显退化，出现问题报修困难，居民投诉增多。如屋顶出现漏雨、渗水现象；房屋未设保温层导致冬季室温低及部分外饰面脱落；外墙饰面因住户自行修缮造成色彩样式各式各样；楼梯间内饰面脱落，灯具损坏；入口台阶及散水破损；楼梯间外门窗破损；电缆老化等问题。随着社会发展及生活水平的提高，居住质量成为关系千家万户切身利益，关系人民安居乐业头等大事。因此，国家提出全面推进城镇老旧小区改造工作。

依照国家、省、市老旧小区改造配套基础设施的文件精神实施 2024 年老旧小区改造项目，对小区内房屋屋面、外墙、楼梯间、入口雨蓬、台阶、散水、坡道、电缆等基础设

施进行改造，改造内容均符合国家支持城镇老旧小区改造的范围。

项目的建设旨在通过对小区内房屋饰面翻新，使老旧小区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，符合鞍山市长期发展规划，本项目的建设将带来显著的社会效益和环境效益。

2.2 项目建设必要性

2.2.1 是响应国家政策要求的需要

2020 年《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》中指出：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。改造提升其中基础类改造内容：主要是老旧小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。本项目改造内容按照《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》进行老旧房屋改造。

2.2.2 是关注和改善民生的需要

伴随着经济的快速发展，鞍山市的民生、环境等基础设

施建设相对滞后的问题日益突出，成为当前的主要问题之一。对此，鞍山市政府结合国家发展改革委员会的相关要求，提出对老旧小区按计划开始实施改造工程。而作为项目实施所在地的铁东区坚持以人民为中心，在改善人居环境的同时，将保障和改善民生列为重中之重，科学合理安排民生工程和项目，集中力量做好普惠性基础民生建设。

2023 年，鞍山市政府坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展，深度融入“一带五基地”建设和“五大区域发展战略”，继续打好“三大攻坚战”，以改革为统领，以创新为动力，以项目为支撑，以环境为保障，以民生为根本，保持经济持续健康发展和社会大局稳定，为全面建成小康社会收官打下决定性基础。

2.2.3 节约能源的需要

对鞍山市老旧小区住宅楼进行全方位的改造是节约资源的重要手段。对旧有建筑的再利用既免除了拆除带来的人力、物力资源的浪费，而且因为避免新建又有效节约了对新建筑资源的侵占。另外，鉴于老旧小区部分住宅楼多因结构老旧沦为耗能较高的建筑之列，如对这些高耗能建筑进行节能改造，可以明显降低这些建筑的能耗水平。这些住宅楼因为结构稳定性尚可，仍可以继续使用，因此对其进行改造充分利用建筑使用功能以使其在设计年限内最大程度发挥作用，这是符合新时代高质量发展的需要。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 投资估算

3.1.1 编制依据

- 1、各专业提供的设计说明及工程量表；
- 2、[财政部财建（2016）504 号]文件关于建设单位管理费取费标准计取；
- 3、国家发改委、建设部发改价格[2007]670 号文件关于工程监理费取费标准计取；
- 4、国家计委计价格（1999）1283 号文件关于项目前期工程咨询费取费标准计取；
- 5、《国家发展计划委员会、建设部工程勘察设计收费标准（2002 年修订本）》文件关于工程设计费取费标准计取
- 6、[国家计委计价格（2002）1980 号]文件关于招标代理服务费用取费标准计取；
- 7、辽宁工程造价信息。

3.1.2 编制说明

在各专业提出的建设规模、工程量及项目实施进度等方面资料的基础上，根据行业现行有关规定、标准及辽宁省工程价格信息主要材料价格、人工费和鞍山地区类似工程造价水平，估算的工程费用综合造价。

参照有关文件精神计算建设工程监理费、设计费、前期

工作咨询服务费、招标代理服务等。

3.1.3 费率确定

投资估算费用由三部分组成，第一部分为工程直接费用，第二部分为工程建设其它费用：建设单位管理费、工程监理费、设计费、招投标费等；第三部分为预备费：包括基本预备费。

投资估算的工程直接费用的计算参照类似工程及当地实际情况预计发生，并依据国家相关标准规定进行估算。

1、建设项目前期工作咨询费、工程设计费、工程监理费、招标代理费：依据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格[2015]299号并结合市场价取费；

2、施工图审查费：按《关于试行建筑工程施工图审查服务费及有关事宜的通知》（辽价发[2001]99号）和《关于继续实行建筑工程施工图审查收费的通知》（辽价发[2002]119号）规定计取；

3、造价咨询费：依据《辽宁省工程造价咨询企业服务收费管理办法》辽价发【2013】005号并结合市场价取费；

4、工程保险费：依据《市政工程设计概算编制办法》建标（2011）1号取费。

5、基本预备费：按建筑工程及工程建设其他费合计8%计取。

3.2 投资估算金额

本项目总投资共计 3,489.74 万元，其中：工程费用 2,997.76 万元；工程建设其他费用 233.48 万元，预备费 258.50 万元。

3.3 资金筹措计划

申请地方政府专项债券资金 1,700.00 万元，占总投资的 48.71%，建设单位自筹 1,789.74 万元，占总投资的 51.29%。

第四章 评估方式和方法

4.1 评估程序

4.1.1 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。

4.1.2 第二阶段为访谈阶段

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。

4.1.3 第三阶段为评估报告编制阶段

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。并按照规定文本格式和要求撰写事前绩效评价报告。

4.1.4 第四阶段为沟通确定阶段

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、绩效评价报告等整理归档。

4.2 论证思路及方法

4.2.1 事前绩效评估基本思路

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十二号）：《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。

4.2.2 评价方法

本次评估采用的方法包括成本效益分析法、因素分析法、文献分析法。

4.3 评估方式

4.3.1 事前绩效评估原则

1、依法依规。事前评估应根据中央和市委、市政府决策部署，以相关法律、法规、规章以及财政资金管理有关规定等为依据开展。

2、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。

3、科学规范。事前评估应通过规范的程序，采用定性与定量相结合的方法，通过多种途径和手段充分收集证据资料，保证评估结论科学可信。

4、客观公正。事前评估应公开、公平、公正，评估主体要实事求是、公平合理地进行评估，利益相关方不得影响评估过程及评估结果。

4.3.2 绩效评价指标

根据财预(2020)10号文绩效指标框架，结合本项目特

点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标。

第五章 项目专项债券融资方案

5.1 项目收益及现金流预测编制基础

鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程项目收益与融资自求平衡预测信息（以下简称：预测信息）的依据是该项目可行性研究报告，在充分考虑相关环境、政策、未来发展趋势以及预测信息中各项假设的前提下，合理预测本项目建成后的收入、经营成本、项目收益及现金流，本着谨慎的原则而编制。

5.2 债券规模和期限安排

5.2.1 项目计算期

项目评价年限 15 年。

5.2.2 投资及分年度使用计划

申请人拟就鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程申请地方政府专项债券资金 1700 万元，专项债券票面利率暂为 4.2%，期限为十五年，在债券存续期间每半年支付债券利息，债券到期一次还本，自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

债券存续期专项债券应还本付息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	票面	应付利息	当年还本付息合计
	余额	本金	本金	余额	利率		
第1年		1700.00		1700.00	4.20%	71.40	71.40
第2年	1700.00			1700.00	4.20%	71.40	71.40
第3年	1700.00			1700.00	4.20%	71.40	71.40
第4年	1700.00			1700.00	4.20%	71.40	71.40
第5年	1700.00			1700.00	4.20%	71.40	71.40
第6年	1700.00			1700.00	4.20%	71.40	71.40
第7年	1700.00			1700.00	4.20%	71.40	71.40
第8年	1700.00			1700.00	4.20%	71.40	71.40
第9年	1700.00			1700.00	4.20%	71.40	71.40
第10年	1700.00			1700.00	4.20%	71.40	71.40
第11年	1700.00			1700.00	4.20%	71.40	71.40
第12年	1700.00			1700.00	4.20%	71.40	71.40
第13年	1700.00			1700.00	4.20%	71.40	71.40
第14年	1700.00			1700.00	4.20%	71.40	71.40
第15年	1700.00		1700.00	--	4.20%	71.40	1,771.40
合计	--	1700.00	1700.00	--	--	1,071.00	2,771.00

第六章 项目收益与融资自求平衡分析

6.1 项目预期收益

6.1.1 基本假设条件及依据

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大

变化；

4、对申请人有影响的法律、法规、税收政策无重大变化；

5、项目的建设计划、募资计划、投产运营等能够顺利执行；

6、各项成本费用等在正常范围内变动；

7、项目能够如期完工并交付使用，项目募资还款来源为经营结余；

8、出现的年度其他资金缺口由地方财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；

9、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

6.1.2 项目收益预测

(1) 收益依据及测算

根据该项目可行性研究报告，合理预测鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程建成后的收入。项目计划建设期为 27 个月，收入主要来源包括广告牌收入、停车费收入、物业管理收入、便民服务点出租收入。

本项目债券存续期运营收入（含税）合计 6,620.13 万元，其中：广告牌收入 185.42 万元、停车费收入 4,753.08 万元、物业管理收入 1,623.07 万元及便民服务点出租收入

58.56 万元。

6.2 项目运营成本

(1) 经营成本测算

根据该项目可行性研究报告，合理预测鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程建成后的经营成本。

本项目运营成本主要包括职工薪酬、修理费用、管理费用、其他费用及税金及附加等。本项目债券存续期运营成本（含税）合计 2,006.34 万元，其中：职工薪酬 622.48 万元、修理费用 59.78 万元、管理费用 331.02 万元、其他费用 331.02 万元、税费 662.04 万元。

(2) 项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息情况

本项目收益及现金净流入 4,613.79 万元，债券存续期应还本付息 2,771.00 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.67 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。

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目的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、稳定的现金流入，充分满足本项目募集资金的还本付息要求。

6.3 项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息情况

本项目在债券存续期间累计用于还本付息金额 4,613.79 万元，累计需支付债券本金和利息 2,771.00 万元，经测算债券本息覆盖倍数 1.67 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（见次页）：

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			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	71.4	71.4	4,613.79
第二年	-	71.4	71.4	
第三年	-	71.4	71.4	
第四年	-	71.4	71.4	
第五年	-	71.4	71.4	
第六年	-	71.4	71.4	
第七年	-	71.4	71.4	
第八年	-	71.4	71.4	
第九年	-	71.4	71.4	
第十年	-	71.4	71.4	
第十一年	-	71.4	71.4	
第十二年	-	71.4	71.4	
第十三年	-	71.4	71.4	
第十四年	-	71.4	71.4	
第十五年	1,700.00	71.4	1,771.40	
合计	1,700.00	1,071.00	2,771.00	
本息覆盖倍数	1.67			

6.4 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	4,282.78
2	累计需支付债券本金和利息	2,771.00
3	本息覆盖倍数	1.55

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4,282.78万元，累计需支付债券本金和利息为2,771.00万元，预计可达到的本息覆盖倍数为1.55倍。

当运营支出上升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	4,513.47
2	累计需支付债券本金和利息	2,771.00
3	本息覆盖倍数	1.63

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4,513.47万元，累计需支付债券本金和利息为2,771.00万元，预计可达到的本息覆盖倍数为1.63倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

6.5 资产信息及收支安排

6.5.1 资产类型：房屋建筑物类

6.5.2 资产数量：

更换楼牌23个、单元牌115个、户牌1855个，铺设外保温及涂饰93950平方米、防火隔离带9377平方米，维修屋面防水26491平方米、雨棚防水392平方米，粉刷楼梯间

墙面 27158 平方米、楼梯间顶棚 14549 平方米，楼梯间扶手刷漆 3104 平方米，新增楼梯间靠墙扶手 483 米，更换楼宇门 115 樘、楼梯间外窗 1064 平方米，修复散水 2343 平方米，新建散水 586 平方米，修复单元门前台阶 301 平方米，新建单元门前台阶 75 平方米，维修楼梯踏步 266 平方米，新增清水墙抹灰 18363 平方米，更换雨水管 1979 米，修复防水基层 1325 平方米，新增无障碍坡道 552 平方米，改造房屋的配电、照明、防雷和弱电等内容。

6.5.3 预估价值：本项目形成资产预估价值为 6,620.13 万元

6.5.4 资产权益归属及资产持有单位：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，其权属归成鞍山市铁东区住房和城乡建设局所有。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鞍山市铁东区住房和城乡建设局所有，项目收益用于偿还政府专项债券本息。

6.5.5 资产收入项目及收支安排：

项目运营收入主要包括物业费收入、停车位收入、广告费收入三部分，经计算专项债券存续期内累计运营收入为 6,620.13 万元。运营支出主要包括项目运营期的工资及福利费用、维修管理费用、税费等，经计算专项债券存续期内累

计运营支出 2,006.34 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。

6.5.6 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。

6.6 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,本次评价的鞍山市 2024 年老旧小区改造项目铁东区正阳、拥军小区房屋改造工程项目,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项的因素影响,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 风险分析

7.1 项目的主要风险因素

- (1) 施工机械噪声和对当地居民的影响。
- (2) 土方工程尘土对当地环境的影响。
- (3) 工程款对施工人员的影响。

7.2 主要的风险防范、化解措施

(1) 施工时要严格按照有关规定施工，每天施工时间要在昼间，每日施工时间控制在（06：00—22：00）范围之内。

(2) 运砂备料车上面加盖苫布，施工中加强撒水量，运输车辆进入施工场地低速或限速行驶，多尘物料用帆布覆盖，禁止露天堆放，防止扬尘。

(3) 项目单位按合同要求及时交付工程款，并在专用账号存入保证金；工程队负责人及时发放工人工资。

第八章 结论及建议

8.1 结论

通过项目实施，可以提升该地区土地利用效率和价值，极大地改善城市面貌，提升鞍山市区形象，营造区域内良好的生态环境、居住环境和投资环境，优化鞍山城市空间布局，完善城市功能，推动该区域乃至全市旅游、购物、文化休闲等产业的发展，为振兴东北与加速“五点一线”建设，为鞍山市未来经济和社会发展做出巨大贡献。本项目建设符合

《鞍山市土地利用总体规划大纲(2006-2020)》、《鞍山市国民经济和社会发展的第十三个五年规划》，同时，结合项目自身区位优势、水文地质条件、区域未来发展定位等因素进行综合设计，通过了鞍山市有关部门的分析论证。本项目建设方案合理，资金来源可靠，财务分析可行，且有国家与地方政府政策的支持和保障，风险程度较低，可以确保项目的顺利实施和贷款资金的偿还。从经济效益、社会效益、环境效益等多角度出发，可以认为本项目是十分必要的、合理的和可行的。

8.2 建议

老旧小区改造工程彰显民生情怀，缔造民生福祉，关系到人民群众的根本利益，是实实在在的德政工程、民生工程，也是政府部门推动城市建设、改善城市面貌、提升市民生活品质的重要举措。

项目在施工时一定要做好隔离工作，尽量减少噪音，避免晚间施工，将对附近居民造成的影响压缩到最小。

对于事前绩效评估有以下几点建议：

一是保障偿债收益落实。相关主管部门应该尽快针对可用于出让地块出具控制性详细规划，明确土地用途及预计出让计划。同时后期需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。

二是完善项目库管理办法，建立项目的谋划、储备、投

产协调机制。目前本市专项债券发行管理执行项目库模式，大大优化了债券项目申报的流程，提高了发债项目的成熟度和可靠性。但建议进一步规范和加强专项债券项目管理，健全专项债券全生命周期预算管理机制，提高专项债券使用效益。项目库是贯彻落实重点项目“投产一批、开工一批、储备一批、谋划一批”的要求，对专项债券项目研究谋划、筛选储备、限额控制、发行使用、风险防控、存续管理等工作进行规范化、精细化管理的数据库系统。项目库可以分为“储备库、发行库、执行库”三个子系统，实行一体化、滚动接续、全生命周期管理。

(1) 储备库对应项目储备阶段，所有拟申请使用专项债券的项目首先进入储备库；

(2) 发行库对应债券发行阶段，储备库中符合专项债券发行使用条件的项目，经评审论证后进入发行库，发行库中项目需编制事前绩效评估报告，并申报国家重大项目库和地债系统库，编制一案两书后进入债券发行阶段；

(3) 执行库对应项目实施阶段，专项债券发行后的项目转入执行库，执行库跟踪更新项目建设进度及运营情况，使债券借用管还全过程都能在有效的监督控制下。对于项目资金使用和运营收益未达预期的项目及时监督执行资金调整和风险补偿方案，切实落实项目建设产出、运营产出，并保障偿债资金来源可靠。优化完善项目库，再建立专项债券项

目协调工作机制，成立专项债券发行使用工作专班，协调相关部门共同做好项目筛选储备、申报、合规审核、债券发行、资金管理、风险管控等工作。这样，就打通了项目谋划到投产运营的成熟路径。

三是加强专项债项目的事前事后续效管理。《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。