

四平市综合养老服务示范中心建设 项目收益与融资自求平衡方案

主管部门（公章）：四平市民政局



项目单位（公章）：四平市社会福利院



一、基本情况

四平地处东北亚区域中心地带，位于东北振兴哈大发展轴上，是哈长城市群向南开放的桥头堡，吉林省中部创新转型核心区主要支点城市。全市面积 1.4 万平方公里，人口 320 万，其中市区面积 1100 平方公里，人口 68 万。辖梨树、双辽、伊通三个县（市），铁东、铁西两个区，1 个国家级经济技术开发区，5 个省级经济开发区。四平是一座英雄的城市，解放战争时期因“四战四平”战役而闻名中外，被誉为“东方马德里”，是全国红色旅游第 26 条线路的第 1 站。四平农业水平全省领先，是全国重点商品粮基地和畜产品基地，粮食年产量稳定在 150 亿斤较高阶段性水平，单产全国第一。四平工业基础雄厚，体系完备，换热器、专用车、汽车零部件、光伏、啤酒等产品在全国占有重要地位。四平生产要素充沛，矿产资源富集，是东北城市群中最具产业发展条件的城市之一。

四平区位独特。俯瞰东北亚 1728 万平方公里（陆地面积 800 多万平方公里）区域，中心点在四平，向南直抵环渤海经济圈，向北达俄罗斯，东触朝鲜半岛，西至蒙古国。幅员辽、吉、内蒙古三省区，交界处在四平，通达大东北黑、吉、辽三省及内蒙古东部，辐射土地面积 124 万平方公里。是吉林、黑龙江及内蒙古东部地区通向沿海口岸和环渤海经济圈最近的城市和必经之路，是东北地区重要交通枢纽和物

流节点城市，陆路交通四通八达。四平火车站是全国 18 大编组站之一，京哈、平齐、四梅等四条铁路在市区交汇，哈大高速铁路客运专线 2011 年建成通车，黑龙江同江至海南三亚、大庆至广州、长春至深圳高速公路和国省道贯穿东西南北，辐射东北四省（区）的运输半径短，运输成本低，现代商贸物流业蓬勃发展，四平东北亚物流港项目正在加紧建设。四平距大连国际航运中心 550 公里，距长春龙嘉、沈阳桃仙国际机场仅 1 个多小时车程，四平本地军民两用机场即将开通国内航班。

四平正以巨大的发展潜力、蓬勃的创新活力、无限的创业商机，利用独特的资源条件、区位优势和产业基础，按照“四个全面”战略布局，坚持“五大发展”理念，积极适应经济新常态，以创新转型、结构调整为主线，深入实施“一核三带”富民优先战略，坚持产业跃升、城乡统筹、开放融合、生态文明、民生改善“五路突破”，推进工业强市、商旅兴市、生态育市、文化铸市“五市联动”，提升产业竞争力、城市承载力、社会影响力，确保如期全面建成小康社会，全力打造“美丽四平、幸福家园”。

2019—2021 年，四平市区分别实现一般公共预算收入 23.99 亿元、21.12 亿元和 23.17 亿元，政府性基金收入分别为 16.29 亿元、28.71 亿元和 17.89 亿元。

四平市 2019—2021 年财政经济数据

项 目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值（亿元）	173.1	176.51	188.55
一般公共预算收入（亿元）	23.99	21.12	23.17
一般公共预算支出（亿元）	80.91	92.4	77.19
政府性基金收入（亿元）	16.29	28.71	17.89
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	15.23	27.71	14.86
政府性基金支出（亿元）	17.01	17.84	19.85
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	10.14	8.3	8.42

截止 2021 年末，四平市地方专项债务限额 39.39 亿元，专项债务余额 39.25 亿元，其中：5 年期占比 37.85%，7 年期占比 14.01%，10 年期占比 10.96%，15 年期占比 2.8%，20 年期占比 27.15%，30 年期占比 7.23%。

二、债券情况

本项目申请使用专项债 0.61 亿元，全部为新增债券。其中 2021 年已发行 0.35 亿元，债券名称是 2021 年吉林省政府专项债券（三十二期），品种为记账式固定利率附息债券，期限为 15 年，利息按半年支付，利息按 3.5% 测算，最后五年每年等额还本；2022 年本次拟发行 0.26 亿元（如果本项目在后续建设期内未获得专项债券支持，则该项目将利用财政预算资金和项目单位自筹资金予以解决），品种为记账式固定利率附息债券，期限 15 年，利息按半年支付，利率暂按 4.30% 测算，最后五年每年等额还本。共涉及项目 1 个，即四平市综合养老服务示范中心建设项目。

三、项目概况

（一）四平市社会福利事业概况

我国的社会福利事业是为维护处于特殊困难之中的老年人、孤儿和残疾人的生活、教育、医疗和康复等方面基本权利而设立的，主要包括孤残儿童事业、残疾人福利事业和老年人福利事业。随着我国社会经济的迅速发展和社会文明的进步，全国出现了多种多样的社会化发展社会福利服务的形式：一是福利事业单位的服务对象已普遍由传统的“三无”老人转到向全社会开放，目前国有福利事业单位自费收养人数已达到 40%以上；二是一大批民办社会福利事业单位涌现出来；三是利用社区现有资源兴办福利事业，把闲置托儿所、幼儿园、企业等置换为养老、为老服务机构；四是兴办福利事业的资金单纯靠政府投入逐步向多元化发展，国家、集体、社团、外资、个人等一起出资，共同兴建。

改革开放以来，四平市的民政工作在党和政府的高度重视和上级民政行政主管部门的正确指导下，认真贯彻执行了党的民政工作方针和国家对民政福利工作扶持政策，经过全市上下的共同努力，取得了长足发展。人员职数和综合素质不断增强，在经济建设、社会发展、人民健康和社会稳定中发挥了重要作用。但是，由于经济落后，财力匮乏等种种原因，无法实施城市老年人福利院硬件设施建设。

四平市社会福利院是四平市唯一一所公立的福利中心，

专门接纳四平市内三无人员。四平市福利院本着以科学知识和老人基本权益，促进老人自身发展。根据国家规定，依法收养社会上“无家可归、无依无靠、无生活来源”的孤寡老人。对收养人员采取不同的工作方针，对老人以养为主，妥善安排其生活；提供较完善的生活服务设施，做到方便、整洁、卫生、规范。为收养、休养人员提供生活、医疗保健等服务。截止 2020 年 10 月末，四平市两区低保人员共 16839 人，其中 60 岁以上 6468 人，60 岁以上低保人数占低保总人数的 38.41%；特困人员 705 人。

（二）四平市社会福利事业未来发展规划

老年人是社会的重要组成部分，特别是老年人为国家革命和建设做出了重要的贡献。满足广大老年人日益增长的物质和文化生活需要，让老年人共享经济建设和社会发展成果，是中国共产党全心全意为人民服务根本宗旨的体现，也是国家和社会义不容辞的责任。在社会主义市场经济条件下，弘扬中华民族传统美德，敬老、养老、助老、助残、扶孤是构建和谐社会和进行社会主义精神文明建设的一项重要内容，对促进经济建设和社会发展具有十分重要的意义。

四平市综合养老服务示范中心建设项目的实施扩建，将有力地推动四平市老龄福利事业发展，使该市老年人的供养与医疗保障得到改善，老年人的合法权益得到重视，老年人福利、文化、教育、体育事业得到发展，敬老、养老、助老

的社会风气蔚然成风。本项目的建设既能有效改善老年人的物质和文化生活，又能使老年人福利事业与经济社会协调发展，是体现共产党执政为民、服务人民的宗旨的民心工程，是巩固共产党执政地位的基础工程，项目的建设功在目前，利在千秋。

（三）四平市综合养老服务示范中心建设项目

1. 项目建设背景

党中央、国务院历来十分关注我国的老龄问题和养老福利机构的建设问题，近年来颁布了一系列关于老年和养老福利机构的法规和文件，使我国老龄事业和养老福利机构建设有法可依，有章可循。加快社会养老福利机构建设，逐步满足老年人养老的差异需求，提高老年人生活质量是落实党中央、国务院方针政策，构建和谐社会的重要举措。四平市的综合养老服务事业发展缓慢，保障孤寡、残老基本权益的服务管理工作较为薄弱，难以适应社会发展的需要。近年来，全市老龄化呈加速发展状态，据统计全市现有 60 岁及以上老年人 47 万人，占四平市人口的 21.8%。结合四平市社会经济发展，为实现“老有所养、老有所学、老有所为、老有所乐”，四平市综合养老服务示范中心建设项目建设是解决四平市老龄化社会问题的需要。

党中央、国务院发出构建和谐社会的号召，四平市委、政府也提出建设和谐社会的要求。如果老龄化解决不好，和

谐社会的目标就难以实现。尊老爱幼是中华民族的优良传统，四平市综合养老服务示范中心建设项目的建设，将为四平市弱势老人提供了一个“老有所养、老有所学、老有所为、老有所乐”的好场所，使老年人的晚年生活丰富多彩、快乐幸福，这必然对构建和谐社会起到积极的促进作用。

四平市综合养老服务示范中心建设项目建成后将扩大收养、收治规模，完善服务功能，美化生活环境，切实解决全市弱势群体生活困难，发挥社会保障作用，更好的履行“上为党和政府分忧，下为人民群众解愁”的服务宗旨。项目的实施，是发挥对外宣传的窗口作用，树立良好的地区形象，促进四平市社会经济进一步协调发展的需要。

2. 项目建设内容

本项目建设地点位于北临规划康平路，西临规划九经街，南临规划康平路南路，东临规划九经街东侧。专项债券资金主要用于工程建设中的建筑工程、安装工程和设备购置。

规划本项目场区占地面积为 26742.48 m²总建筑面积 21690.59 m²，其中：本项目新建综合养老服务示范中心 1 栋，总建筑面积 21391.14 m²；门卫房一座，建筑面积 67.35 m²；电控室一座，建筑面积 54.93 m²；地下消防水池，620m³；地下泵房，建筑面积 177.17 m²；生态改造面积 12567.69 m²，室外活动场地面积 600 m²，道路及地面硬化面积 8300 m²，

衣物晾晒场地面积 600 m²；围墙 600m 大门 1 座，以及新建建筑物室内外给排水、采暖、空调、电气等附属设备设施。

本项目拟购置设备一览表

序号	设备名称	规格型号	单位	数量
1	高压配电柜	KYN28	台	6
2	变压器	SCB13 型 630kVA	台	2
3	低压配电柜	GCK	台	16
4	柴油发电机	300	台	1
5	智能化系统		套	2
6	监控系统		套	1
7	电梯		部	4
8	稳压设备		套	1
9	太阳能热水系统		套	88
10	电开水器		个	5
11	生活水箱	40m ³	m ³	36
12	变频给水泵		台	1
13	消火栓给水泵		台	2
14	喷淋给水泵		台	2
15	食堂设备		套	1
16	气体灭火		套	1

3. 项目建设情况

本项目建设期为 2020 年 4 月至 2023 年 3 月，其中 2021 年 12 月开始施工，2023 年 2 月竣工验收。目前项目正处于施工阶段。

4. 分年度建设计划

具体实施进度如下：

2020 年 4 月-12 月：前期工作；

2021 年 1 月：工程招标；

2021 年 2 月-2021 年 4 月：勘察设计；

2021 年 12 月-2023 年 1 月：土建施工；

2023 年 2 月：设备采购及安装、调试；

2023 年 3 月：竣工验收。

项目进度计划安排表

项目进度 工作阶段	2020 年	2021 年			2022 年	2023 年	
	4-12	1	2-4	5-12	1-12	1-2	3
前期工作							
工程招标							
勘察设计							
工程施工							
设备采购及安装、 调试							
工程竣工验收、交 付使用							

以下为项目现场实际勘察照片：





5. 项目批复情况

2020 年 04 月 23 日，四平市自然资源局核发《不动产权证书》（吉（2020）四平市不动产权第 0009884 号），载明经审查核实，准予登记，颁发此证（权利人为四平市社会福利院；共有情况为单独所有；坐落于铁东区桃源路社会精神病院北侧；权利性质为划拨）。

2020 年 04 月 26 日，四平市发展和改革委员会作出《关于四平市综合养老服务示范中心建设项目项目建议书的批复》（四发改审批字[2020]32 号），批复如下：原则同意建设四平市综合养老服务示范中心建设项目。

2020 年 11 月 26 日，四平市自然资源局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 220300202011260026 号），载明本建设项目符合国土空间用途管制要求（项目名称为四平市综合养老服务示范中心建设项目；建设单位名称为四平市社会福利院）。

2020 年 11 月 29 日，四平市发展和改革委员会作出《关于四平市综合养老服务示范中心建设项目可行性研究报告的批复》（四发改审[2020]77 号），批复如下：同意建设四平市综合养老服务示范中心建设项目（项目代码为 2020-220303-94-01-005631）。项目法人单位为四平市社会福利院；项目建设地点为北临规划康平路，西临规划九经街，南临规划康平路南路，东临规划九经街东侧；项目的建设内容新建综合养老服务示范中心 1 栋，总建筑面积 21539.2m²；

配套用房 1 座，建筑面积 208m²（其中泵房地上部分 54m²、地下部分 154m²）；绿化面积 13198.14m² 室外活动场地面积 600m²，道路及地面硬化面积 8000m²，衣物晾晒场地面积 600m²；围墙 600m，大门 1 座，以及新建建筑物室内外给排水、采暖、电气等附属设备设施；项目建设期为 2020 年 4 月至 2023 年 3 月；项目估算总投资为 8602.88 万元，资金来源由地方政府自有资金解决。

2020 年 12 月 24 日，四平市社会福利院作出《说明》，说明如下：四平市综合养老服务示范中心建设项目位于四平市康平路南侧、康平南路北侧，九经街东侧，九经东街西侧，有中华人民共和国不动产证，证号为：吉（2020）四平市不动产权第 0009884 号，该用地属于我单位所有，不涉及新增用地。

2021 年 01 月 11 日，招标人四平市社会福利院与招标代理机构作出《中标结果通知书》，载明确定吉林省嘉源建筑工程咨询有限公司作为四平市综合养老服务示范中心建设项目设计的中标人。

2021 年 01 月 27 日，四平市社会福利院作出《吉林省房屋建筑工程直接发包情况告知表》，载明项目名称为四平市综合养老服务示范中心建设项目；直接发包类型为勘察；承包单位为吉林省吉岩工程勘察设计有限责任公司。

2021 年 02 月 03 日，四平市发展和改革委员会作出《对

〈关于四平市综合养老服务示范中心建设项目可行性研究报告的批复〉的补充和修改说明》，说明如下：在原批复继续有效的前提下，做如下修改：原批复内容为“项目总投资为8602.88万元，由地方政府自有资金解决”修改为“项目总投资为8910.88万元，由专项债券资金及地方政府自有资金解决，其中专项债券资金7000万元，地方自有资金1910.88万元”，其他内容不变。

2021年06月02日，四平市自然资源局核发《建设用地规划许可证》（地字第220300202106020028号），载明本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求（用地单位为四平市社会福利院；项目名称为四平市综合养老服务示范中心建设项目；土地取得方式为划拨）。

2021年06月30日，四平市发展和改革委员会作出《关于〈四平市综合养老服务示范中心建设项目初步设计的批复〉（四发改审批字[2021]22号），批复如下：原则同意初步设计方案及概算。

2021年07月16日，四平市社会福利院作出《四平市综合养老服务示范中心建设项目水电接入情况说明》，说明如下：四平市综合养老示范服务中心建设项目用水已完成供水主管线铺设工程；已完成与电业部门沟通，决定在2021年7月31日前该项目用电由场地紧邻东侧九经东街新装两台620千瓦变压器，用于该项目施工和日后服务用电。

2021 年 07 月 30 日，四平市自然资源局核发《建设工程规划许可证》（建字第 220300202107300034 号），载明本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求（建设单位为四平市社会福利院；建设项目名称为四平市综合养老服务示范中心建设项目）。

（四）四平市综合养老服务示范中心建设项目社会效益分析

本项目具有很强的社会公益性，建成并投入使用后，其社会效益是非常显著的，将在社会各方面得到体现。

一是项目实施后，改善了养老环境，增加社会福祉，使区域内人民能分享社会文明进步的成果，会让全市人民更能体会到党和政府的温暖，有利于宣传党的路线、方针、政策，使人民群众对构建和谐社会有更深理解。

二是项目实施后，可以促进地方养老环境的提高，使综合养老服务示范中心建设管理更加规范科学，为四平养老环境做出更大的贡献。

项目建设是广大居民热烈拥护和热切期待的，为广大子女解决后顾之忧，一心一意谋发展。项目建成后对四平市老年养护水平和人文环境具有正面影响，与地方老年养护的环境氛围具有较好的互适性。

四、资金投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1. 投资估算依据

(1) 国家发改委和建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》第三版；

(2) 《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015)；

(3) 《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；

(4) 吉林省建设厅《关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》吉建造[2019]3 号；

(5) 《建筑业营改增吉林省建设工程计价依据实施办法》吉建造[2016]6 号；

(6) 项目建设方案；

(7) 类似工程造价指标；

(8) 国家及地方有关规定。

(9) 项目单位提供的有关数据、资料。

2. 投资总额

根据四发改审批字[2021]22 号《关于四平市综合养老服务示范中心建设项目初步设计的批复》项目总投资 9073.19 万元。

在建设投资中，建筑工程费为 6737.45 万元，设备购置费 564.20 万元，安装工程费为 56.42 万元，工程建设其它费为 757.85 万元，预备费为 649.27 万元。

建设期利息 308.00 万元,2021 年发行债券利息为 61.25

万元，2022 年债券利息测算为 178.4 万元，建设期利息变更为 239.65 万元，比初步设计批复少 68.35 万元，剩余 68.35 万元作为项目的流动资金。

（1）建筑工程费

建筑工程费是根据主要工程的工程量，参考同类工程“工程概算法”估算，经计算项目建筑工程费为 6737.45 万元。

（2）设备购置费

本项目设备购置费为 564.20 万元。

（3）安装工程费用

根据设备类别按一定的比例计取，安装工程费用 56.42 万元。

（4）工程建设其他费用

按国家和吉林省有关文件规定计取，其中：

1) 建设单位管理费按财建[2016]504 号文件计算。

2) 建设项目前期工作咨询费、工程勘察设计的费、工程监理费、竣工图编费、招标代理费、环境影响咨询费五项费用按《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，执行市场调节价。

3) 工程造价咨询费按照吉建协[2020]38 号文件计取。

4) 工程保险费：按第一部分费用的 0.3% 计算。执行市场调节价。

5) 《吉林省物价局关于制定建设工程造价咨询服务费收费正式标准的通知》（吉省价经字[2003]9号），执行市场调节价。

6) 其他工程建设其他费用按照国家有关规定计算。

其他按规定计取，工程建设其他费用合计 757.85 万元。

（5）基本预备费

基本预备费是指在项目实施过程中可能发生难以预料的支出，如：设计变更及施工过程中可能增加工程量等费用，需要事先预留的费用，本项目建设期 3 年，基本预备费按国家标准取第一、第二部分费用之和的 8%，为 649.27 万元。

明细如下表所示：

四平市综合养老服务示范中心建设项目投资明细表

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	建设工程	设备购置费	概 算 价 值 （万元）			建设期利息	合计	经济技术指标（元/m²）			2021 年已使用	2022 年计划使用
				安装工程	其他费用	预备费			数量	单位	单位价值		
一	第一部分 工程费用	6737.45	564.20	56.42				7358.07	21690.59	m²	3392.29	3500	2958.07
1	主体工程	6040.18	389.20	38.92				6468.30	21690.59	m²	2982.08		
1.1	四平市养老服务示范中心	5875.25	359.00	35.90				6270.15	21391.14	m²	2931.19		
1.2	地下消防水池、泵房	146.46	30.20	3.02				179.68	232.10	m³	7741.49		
1.3	门卫工程	18.47						18.47	67.35	m²	2742.39		
2	配套工程	697.27	175.00	17.50				889.77	22768.69	m²	390.79		
2.1	给排水外网	65.85						65.85					
2.2	采暖外网	58.24						58.24					
2.3	消防外网	66.09						66.09					
2.4	电气外网	106.34						106.34					
2.5	通讯线路	5.00						5.00	100.00	m	500.00		
2.6	生态改造	65.26						65.26	12567.69	m²	51.93		
2.7	衣物晾晒用地	6.94						6.94	600.00	m²	115.67		
2.8	室外活动场地	12.25						12.25	600.00	m²	204.17		

2.9	道路及硬化	270.30						270.30	8300.00	m²	325.66		
2.10	围墙	39.00						39.00	600.00	m	650.00		
2.11	大门	2.00						2.00	1.00	m²	20000.00		
2.12	食堂设备		30.00	3.00				33.00					
2.13	气体灭火设备		60.00	6.00				66.00					
2.14	智能化系统		85.00	8.50				93.50					
二	第二部分 其他费用				757.85			757.85				720.00	37.85
1	建设单位管理费				106.49			106.49					
2	项目建议书编制费				3.00			3.00					
3	项目可行性研究报告编制费				5.00			5.00					
4	勘察费				46.13			46.13					
5	设计费				181.57			181.57					
6	竣工图编费				14.53			14.53					
7	招标代理服务 fee				19.97			19.97					
8	造价咨询费				23.22			23.22					
9	施工图审查费				3.70			3.70	21690.59	m²	1.71		
10	工程建设监理费				132.08			132.08					
11	工程保险费				17.30			17.30					
12	场地准备费及临时设施费				28.83			28.83					

13	劳动安全卫生评审费				7.21			7.21					
14	防雷检测费				2.39			2.39	21690.59	m²	1.10		
15	城市基础设施配套费				117.43			117.43	21690.59	m²	54.14		
16	人防易地建设费				29.00			29.00	21690.59	m²	13.37		
17	生产准备费				10.00			10.00					
18	办公家具购置费				10.00			10.00					
三	第三部分 预备费					649.27		649.27				300.00	349.27
1	基本预备费					649.27		649.27					
四	第四部分 建设期利息											61.25	178.4
1	建设期利息												
五	第五部分 流动资金											3.00	65.35
	总投资合计							9073.19				4584.25	4488.94

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措方式或原则

项目资金筹措方式为中央财政预算资金、自筹资金和发行政府专项债券。其中，专项债资金主要用于在建设投资中建筑工程费、设备购置费、安装工程费。

资金筹措要在正确预测和科学规划的基础上进行，要以满足建设需要为最首要的原则。

（1）筹资的数额保证项目建设的需要；

（2）筹资的期限与建设周期相吻合；

（3）筹资时间配比及时，使资金的投放与运用同项目建设的需要紧密衔接。

2. 资金来源

项目总投资 9073.19 万元，其中中央财政预算资金 2973.00 万元，自筹资金 0.19 万元，两项共占总投资的 32.77%；拟发行地方政府专项债券 6100.00 万元，占比 67.23%。项目 2021 年已发行地方政府专项债券 3500.00 万元，2022 年本次拟发行地方政府专项债券 2600.00 万元。

项目资金使用计划表

单位：万元

建设内容	项目资本金		专项债券资金		合计
	2021 年	2022 年	2021 年	2022 年	
建筑工程	-	900	3500.00	2337.45	6737.45
安装工程	-	-	-	56.42	56.42
设备购置	-	358.07	-	206.13	564.20
工程建设其他费用	720.00	37.85	-	-	757.85

基本预备费	300.00	349.27	—	—	649.27
建设期利息	61.25	178.4	—	—	239.65
流动资金	3.00	65.35	—	—	68.35
合 计	1084.25	1888.94	3500.00	2600.00	9073.19

五、预期收入、成本及融资平衡情况

（一）项目收益情况

项目计算期 18 年，其中建设期 3 年（建设期后两年发行债券），运营期 15 年。

1. 项目收入

通过对四平市及周边养老中心的市场调研，了解到可比机构服务价格如下：



四平民生养老中心收费标准

收费项目	床位费 (/月)	餐费 (/月)	服务费 (/月)	特护费 (/月)	合计 (/月)	活动 价格	折扣
自理包间	东南西南房间	2400 元	750 元	600 元	3750 元		待定
	北向房间	2200 元	750 元	600 元	3550 元		
自理二人间	东南西南房间	1200 元	750 元	400 元	2350 元		待定
	北向房间	1100 元	750 元	400 元	2250 元		
半自理多人间	东南西南房间	1200 元	750 元	400 元	2400 元	4750 元	待定
非自理多人间	东南西南房间	1200 元	750 元	400 元	3000 元	5350 元	待定

收费价格说明：

1. 全失能入住押金 8000 元，自理、半自理入住押金 5000 元，被服 500 元（棉被、褥子、枕头、床单、被罩、枕套、脸盆、毛巾、牙膏、牙刷，各 1 个）。
2. 入住老人每增加一个管路加收 200 元，一对一护特护费 4000 元。
3. 交费 3 个月以上者赠送入住体检，年交费者（住满一年）赠送 1 个月床位费。
4. 服务费包含：水电费、空调费、取暖费、洗衣费、卫生费。
5. 此价格表至 2020 年 12 月 1 日起。

06 入住流程与收费标准

入住流程：

中心接收60岁以上需要提供生活照料的，无传染病和精神疾病的自愿入住老人。

- 1、电话、网上、微信、接待登记预约
- 2、外访
- 3、填写《体检申请》
- 4、照护等级评估
- 5、签订《入住协议书》办理正式入住登记手续
- 6、正式入住

收费标准：

1.床位费：

- 1人间：2600-3000元/月/床。
- 2人间：1950元/月/床。
- 3人间：1500元/月/床。
- 4人间：1200-1500元/月/床。
- 5人间：1200-1500元/月/床。
- 6人间：1200元/月/床。
- 7人间：900元/月/床。

2.照护费：

- 能力完好：390元/月
- 轻度失能：1050元/月
- 中度失能：1800元/月
- 重度失能：2400元/月

3.餐费：

就餐方式分为套餐和点餐两种。套餐标准600元，包括早餐，午餐，晚餐，间餐；点餐根据住养人员的实际用餐发生的费用刷卡计费。



床位费 (元/月)

實錄卷一百一十五

类别	房间类型	床位费 (元/月)	伙食费 (元/月)	服务费/护理费 (元/月)	合计 (元/月)	包间 (元/月)
生活	南大间(有阳台)	1000 元	500 元	700 元	2200 元	3900 元
自理	普通单间(无阳台)	800 元	500 元	700 元	2000 元	3500 元
	北间	600 元	500 元	700 元	1800 元	3200 元
半失能		800 元	500 元	1500 元	2800 元	3500 元
全失能		800 元	500 元	1900 元	3200 元	5500 元
特殊	尿管、床板、气管切升、褥疮药增加一项加收 200 元/人/月。					
优惠	全年缴费床位费享 8.5 折优惠，半年缴费床位费享 9 折优惠。					

2021.3.9 09:30

参考价格

序号	可比养老中心	服务类别	价格(元/人*月)
1	福寿康朝阳颐养中心	全失能	5500
2	福寿康朝阳颐养中心	半失能	5500
3	资生养护中心	全失能	5350

4	资生养护中心	半失能	4750
5	颐乐康复中心	全失能	4950
6	颐乐康复中心	半失能	4350

本项目建成后均为 2 人间标准间，使用面积约为 30 平方米，设施配备及环境处于市场上等水平。根据市场调研情况及保守性原则，预测本项目营业收入如下：

本项目主要服务对象分为两类：失能老人、半失能老人。

失能老人：失能老人满负荷运营为 350 张床，综合服务价格暂定 3800 元/床·月。其中，床位费 1200 元/床·月，伙食费 600 元/床·月，服务费 200 元/床·月，特护费 1800 元/床·月。

半失能老人：半失能老人满负荷运营为 120 张床，综合服务价格暂定 3200 元/床·月。其中，床位费 1200 元/床·月，伙食费 600 元/床·月，服务费 200 元/床·月，特护费 1200 元/床·月。

根据市场调研情况，四平市养老机构入住率在 80%以上。本项目建成后，预测入住率为 80%。

四平市 2017 年、2018 年、2019 年 GDP 增长率分别为 4.2%、4.6%和 4.5%，平均增长率为 4.4%。本项目收入增长率参考四平市近三年 GDP 平均增长率 4.4%计算，增长频率为每五年增长一次。

预测期内各年收入如下表所示：

项目营运期收入估算表

单位：万元

年度	合计	负荷率	失能老人看护收入			半失能老人看护收入		
			床位	单价	收入	床位	单价	收入
2020 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2023 年	1645.44	80%	350	0.38	1276.80	120	0.32	368.64
2024 年	1645.44	80%	350	0.38	1276.80	120	0.32	368.64
2025 年	1645.44	80%	350	0.38	1276.80	120	0.32	368.64
2026 年	1645.44	80%	350	0.38	1276.80	120	0.32	368.64
2027 年	1645.44	80%	350	0.38	1276.80	120	0.32	368.64
2028 年	1717.79	80%	350	0.3967	1332.91	120	0.3341	384.88
2029 年	1717.79	80%	350	0.3967	1332.91	120	0.3341	384.88
2030 年	1717.79	80%	350	0.3967	1332.91	120	0.3341	384.88
2031 年	1717.79	80%	350	0.3967	1332.91	120	0.3341	384.88
2032 年	1717.79	80%	350	0.3967	1332.91	120	0.3341	384.88
2033 年	1793.53	80%	350	0.4142	1391.71	120	0.3488	401.82
2034 年	1793.53	80%	350	0.4142	1391.71	120	0.3488	401.82
2035 年	1793.53	80%	350	0.4142	1391.71	120	0.3488	401.82
2036 年	1793.53	80%	350	0.4142	1391.71	120	0.3488	401.82
2037 年	896.79	80%	350	0.4142	695.87	120	0.3488	200.92
合计	24887.06				19311.26			5575.80

2. 项目支出

(1) 运营成本支出

根据可研报告及行业通行标准：

1) 燃料及动力费：预计本项目年用水量 84426.10t，单价按当地水价 2 元/t 计取；预计年用电量为 282.5 万 kw·h，单价按当地电价 8000 元/万 kw·h 计取，供热费根据当地价格按照 35 元/m²计取，供热面积按照总建筑面积 21539.20 平方米计算。

2) 工资及福利费：人员工资及福利，考虑本项目新增 50 人，平均工资及福利费用按 42000 元/年计取，其中包含

人员工资、福利以及社会保险费等，还款期第十五年按半年计。

3) 维修费：本项目每年维修费用按项目投资的 2% 计算。

4) 其他费用：每年其他费用按项目投资的 1% 计算。

本项目成本增长率参考四平市近三年 GDP 平均增长率 4.4% 计算，增长频率为每五年增长一次。

预测期各年运营成本如下：

项目运营期支出预测表

单位：万元

年度	运营成本合计	燃料及动力费	工资及福利费	维修费	其他费用
2020 年	—	—	—	—	—
2021 年	—	—	—	—	—
2022 年	—	—	—	—	—
2023 年	795.60	318.27	210.00	178.22	89.11
2024 年	795.60	318.27	210.00	178.22	89.11
2025 年	795.60	318.27	210.00	178.22	89.11
2026 年	795.60	318.27	210.00	178.22	89.11
2027 年	795.60	318.27	210.00	178.22	89.11
2028 年	830.61	332.28	219.24	186.06	93.03
2029 年	830.61	332.28	219.24	186.06	93.03
2030 年	830.61	332.28	219.24	186.06	93.03
2031 年	830.61	332.28	219.24	186.06	93.03
2032 年	830.61	332.28	219.24	186.06	93.03
2033 年	867.16	346.90	228.89	194.25	97.12
2034 年	867.16	346.90	228.89	194.25	97.12
2035 年	867.16	346.90	228.89	194.25	97.12
2036 年	867.16	346.90	228.89	194.25	97.12
2037 年	433.57	173.45	114.44	97.12	48.56
合计	12033.26	4813.80	3176.20	2695.52	1347.74

(2) 各项税费支出

《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）文件，本项目免征增值

税；此外，本项目实施主体属于福利事业单位，免收企业所得税。

3. 项目收益

本项目预测期收入合计 24887.06 万元，运营成本合计 12033.26 万元，经营净收益合计 12853.80 万元。具体如下：

项目收益预测表

单位：万元

年度	营业收入合计	运营成本合计	经营收益合计
2021 年	-	-	-
2021 年	-	-	-
2022 年	-	-	-
2023 年	1645.44	795.60	849.84
2024 年	1645.44	795.60	849.84
2025 年	1645.44	795.60	849.84
2026 年	1645.44	795.60	849.84
2027 年	1645.44	795.60	849.84
2028 年	1717.79	830.61	887.18
2029 年	1717.79	830.61	887.18
2030 年	1717.79	830.61	887.18
2031 年	1717.79	830.61	887.18
2032 年	1717.79	830.61	887.18
2033 年	1793.53	867.16	926.37
2034 年	1793.53	867.16	926.37
2035 年	1793.53	867.16	926.37
2036 年	1793.53	867.16	926.37
2037 年	896.79	433.57	463.22
合计	24887.06	12033.26	12853.80

本项目现金流量情况，如下表所示：

项目收益与融资自求平衡现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	33960.25	4584.25	4488.94	1645.44	1645.44	1645.44	1645.44	1645.44	1717.79	1717.79	1717.79
1	业务活动现金流入	24887.06	-	-	1645.44	1645.44	1645.44	1645.44	1645.44	1717.79	1717.79	1717.79
1.1	失能老人看护收入	19311.26		-	1276.80	1276.80	1276.80	1276.80	1276.80	1332.91	1332.91	1332.91
1.2	半失能老人看护收入	5575.80	-	-	368.64	368.64	368.64	368.64	368.64	384.88	384.88	384.88
1.3	三无特困老人看护收入	-										
2	融资活动现金流入	9073.19	4584.25	4488.94	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	6100.00	3500.00	2600.00								
2.2	资本金投入	2973.19	1084.25	1888.94								
二	项目现金流出	30106.42	4584.25	4488.94	1029.90	1029.90	1029.90	1029.90	1029.90	1064.91	1064.91	1064.91
1	业务活动现金流出	20866.80	4523.00	4310.54	795.60	795.60	795.60	795.60	795.60	830.61	830.61	830.61
1.1	各项税费	-	-	-								
1.2	经营成本支出	12033.26	-	-	795.60	795.60	795.60	795.60	795.60	830.61	830.61	830.61
1.3	建筑工程费	8833.54	4523.00	4310.54								
1.4	工程建设其他支出	-										
1.5	基本预备费	-										
2	融资活动现金流出	9239.62	61.25	178.40	234.30	234.30	234.30	234.30	234.30	234.30	234.30	234.30
2.1	偿还债券本金	6100.00										
2.2	支付债券利息	3139.62	61.25	178.40	234.30	234.30	234.30	234.30	234.30	234.30	234.30	234.30

三	现金结余											
1	期初现金		-	-	-	615.54	1231.08	1846.62	2462.16	3077.70	3730.58	4383.46
2	期间变动	3853.83	-	-	615.54	615.54	615.54	615.54	615.54	652.88	652.88	652.88
3	期末现金	3853.83	-	-	615.54	1231.08	1846.62	2462.16	3077.70	3730.58	4383.46	5036.34

(续)

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	现金流入	1717.79	1717.79	1793.53	1793.53	1793.53	1793.53	896.79
1	业务活动现金流入	1717.79	1717.79	1793.53	1793.53	1793.53	1793.53	896.79
1.1	失能老人看护收入	1332.91	1332.91	1391.71	1391.71	1391.71	1391.71	695.87
1.2	半失能老人看护收入	384.88	384.88	401.82	401.82	401.82	401.82	200.92
1.3	三无特困老人看护收入							
2	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款							
2.2	资本金投入							
二	项目现金流出	1064.91	1764.91	2296.96	2250.10	2203.24	2144.13	964.75
1	业务活动现金流出	830.61	830.61	867.16	867.16	867.16	867.16	433.57
1.1	各项税费							
1.2	经营成本支出	830.61	830.61	867.16	867.16	867.16	867.16	433.57
1.3	建筑工程费							
1.4	工程建设其他支出							
1.5	基本预备费							
2	融资活动现金流出	234.30	934.30	1429.80	1382.94	1336.08	1276.97	531.18

2.1	偿还债券本金		700.00	1220.00	1220.00	1220.00	1220.00	520.00
2.2	支付债券利息	234.30	234.30	209.80	162.94	116.08	56.97	11.18
三	现金结余							
1	期初现金	5036.34	5689.22	5642.10	5138.67	4682.10	4272.39	3921.79
2	期间变动	652.88	-47.12	-503.43	-456.57	-409.71	-350.60	-67.96
3	期末现金	5689.22	5642.10	5138.67	4682.10	4272.39	3921.79	3853.83

（二）偿还债券本息情况

本项目 2021 年已发行地方政府专项债券 3500.00 万元，发行期限为 15 年，利息按半年支付，利率按 3.5%测算，后 5 年等额还本；2022 年本次拟发行地方政府专项债券 2600.00 万元，全部为新增债券，发行期限为 15 年，利息按半年支付，利率暂按 4.30%测算，后 5 年等额还本。

经测算，本项目债券利息为 3139.62 万元，到期还本付息共 9239.62 万元。详见下表：

2021 年已发行债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金	本期增加本金	本期减少本金	期末本金	利率	本期利息	还本付息金额
2021 年		3500.00		3500.00	3.50%	61.25	61.25
2022 年	3500.00			3500.00	3.50%	122.50	122.50
2023 年	3500.00			3500.00	3.50%	122.50	122.50
2024 年	3500.00			3500.00	3.50%	122.50	122.50
2025 年	3500.00			3500.00	3.50%	122.50	122.50
2026 年	3500.00			3500.00	3.50%	122.50	122.50
2027 年	3500.00			3500.00	3.50%	122.50	122.50
2028 年	3500.00			3500.00	3.50%	122.50	122.50
2029 年	3500.00			3500.00	3.50%	122.50	122.50
2030 年	3500.00			3500.00	3.50%	122.50	122.50
2031 年	3500.00			3500.00	3.50%	122.50	122.50
2032 年	3500.00		700.00	2800.00	3.50%	122.50	822.50
2033 年	2800.00		700.00	2100.00	3.50%	98.00	798.00
2034 年	2100.00		700.00	1400.00	3.50%	73.50	773.50
2035 年	1400.00		700.00	700.00	3.50%	49.00	749.00
2036 年	700.00		700.00	-	3.50%	12.25	712.25
合计		3500.00	3500.00			1641.50	5141.50

2022 年拟发行债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金	本期增加本金	本期减少本金	期末本金	利率	本期利息	还本付息金额
2022 年	—	2600.00		2600.00	4.30%	55.90	55.90
2023 年	2600.00			2600.00	4.30%	111.80	111.80
2024 年	2600.00			2600.00	4.30%	111.80	111.80
2025 年	2600.00			2600.00	4.30%	111.80	111.80
2026 年	2600.00			2600.00	4.30%	111.80	111.80
2027 年	2600.00			2600.00	4.30%	111.80	111.80
2028 年	2600.00			2600.00	4.30%	111.80	111.80
2029 年	2600.00			2600.00	4.30%	111.80	111.80
2030 年	2600.00			2600.00	4.30%	111.80	111.80
2031 年	2600.00			2600.00	4.30%	111.80	111.80
2032 年	2600.00			2600.00	4.30%	111.80	111.80
2033 年	2600.00		520.00	2080.00	4.30%	111.80	631.80
2034 年	2080.00		520.00	1560.00	4.30%	89.44	609.44
2035 年	1560.00		520.00	1040.00	4.30%	67.08	587.08
2036 年	1040.00		520.00	520.00	4.30%	44.72	564.72
2037 年	520.00		520.00	—	4.30%	11.18	531.18
合计		2600.00	2600.00			1498.12	4098.12

全部债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金	本期增加本金	本期减少本金	期末本金	本期利息	还本付息金额
2021 年		3500.00		3500.00	61.25	61.25
2022 年	3500.00	2600.00		6100.00	178.40	178.40
2023 年	6100.00	—		6100.00	234.30	234.30
2024 年	6100.00	—		6100.00	234.30	234.30
2025 年	6100.00	—		6100.00	234.30	234.30
2026 年	6100.00			6100.00	234.30	234.30
2027 年	6100.00			6100.00	234.30	234.30
2028 年	6100.00			6100.00	234.30	234.30
2029 年	6100.00			6100.00	234.30	234.30
2030 年	6100.00			6100.00	234.30	234.30
2031 年	6100.00			6100.00	234.30	234.30
2032 年	6100.00		700.00	5400.00	234.30	934.30
2033 年	5400.00		1220.00	4180.00	209.80	1429.80
2034 年	4180.00		1220.00	2960.00	162.94	1382.94

2035 年	2960.00		1220.00	1740.00	116.08	1336.08
2036 年	1740.00		1220.00	520.00	56.97	1276.97
2037 年	520.00		520.00	-	11.18	531.18
合计		6100.00	6100.00		3139.62	9239.62

(三) 项目融资平衡情况

债券存续期内，本项目可用于还本付息的净收益合计为 12853.80 万元，债券本息合计为 9239.62 万元，本息覆盖倍数约为 1.39 倍，收益状况良好，还款能力有保障，可以实现项目收益与融资自求平衡。具体详见下表：

本项目收益与融资平衡情况

单位：万元

年度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益
2020 年	-	-	-	-	-
2021 年		61.25	61.25	-	-
2022 年		178.40	178.40	-	-
2023 年		234.30	234.30	1645.44	849.84
2024 年		234.30	234.30	1645.44	849.84
2025 年		234.30	234.30	1645.44	849.84
2026 年		234.30	234.30	1645.44	849.84
2027 年		234.30	234.30	1645.44	849.84
2028 年		234.30	234.30	1717.79	887.18
2029 年		234.30	234.30	1717.79	887.18
2030 年		234.30	234.30	1717.79	887.18
2031 年		234.30	234.30	1717.79	887.18
2032 年	700.00	234.30	934.30	1717.79	887.18
2033 年	1220.00	234.30	1429.80	1793.53	926.37
2034 年	1220.00	209.80	1382.94	1793.53	926.37
2035 年	1220.00	116.08	1336.08	1793.53	926.37
2036 年	1220.00	56.97	1276.97	1793.53	926.37
2037 年	520.00	11.18	531.18	896.79	463.22
合计	6100.00	3139.62	9239.62	24887.06	12853.80
融资本息覆盖倍数				2.69	1.39

(四) 其他需说明的事项

经上述测算，本项目预期收益能够合理保障偿还融资本

金和利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

六、项目事前绩效评估情况

2021年12月25日，由四平市社会福利院对本项目进行了事前绩效评估，出具了《专项债券项目事前绩效评估报告》及《专项债券项目事前绩效评估绩效目标申报表》，经评估，现就一下8点内容报告如下：

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1. 必要性

（1）项目建设符合国家及省市相关产业政策及地区发展规划

解决老龄化社会问题的需要党中央、国务院历来十分关注我国的老龄问题和养老福利机构的建设问题，近年来颁布了一系列关于老年和养老福利机构的法规和文件，使我国老龄事业和养老福利机构建设有法可依，有章可循。加快社会养老福利机构建设，逐步满足老年人养老的差异需求，提高老年人生活质量是落实党中央、国务院方针政策，构建和谐社会的重要举措。

四平市综合养老服务事业发展缓慢，保障孤寡、残老基本权益的服务管理工作较为薄弱，难以适应社会发展的需要。近年来，全市老龄化呈加速发展状态，据统计全市现有

60 岁及以上老年人 47 万人，占四平市人口的 21.8%。结合四平市社会经济发展，为实现“老有所养、老有所学、老有所为、老有所乐”，四平市综合养老服务示范中心建设项目建设是解决四平市老龄化社会问题的需要。

（2）项目建设有利于地区产业结构的调整

四平市综合养老服务示范中心建设项目的实施扩建，将有力地推动四平市老龄福利事业发展，使该市老年人的供养与医疗保障得到改善，老年人的合法权益得到重视，老年人福利、文化、教育、体育事业得到发展，敬老、养老、助老的社会风气蔚然成风。本项目的建设既能有效改善老年人的物质和文化生活，又能使老年人福利事业与经济社会协调发展，是体现共产党执政为民、服务人民的宗旨的民心工程，是巩固共产党执政地位的基础工程，项目的建设功在目前，利在千秋。

（3）项目建设有利于整合地区资源，促进综合养老事业的发展

四平市综合养老服务示范中心建设项目建成后将扩大收养、收治规模，完善服务功能，美化生活环境，切实解决全市弱势群体生活困难，发挥社会保障作用，更好的履行“上为党和政府分忧，下为人民群众解愁”的服务宗旨。项目的实施，是发挥对外宣传的窗口作用，树立良好的地区形象，促进四平市社会经济进一步协调发展的需要。

(4) 本项目的建设是适应四平市发展综合养老服务的需要，对促进地区经济发展有重要意义

建设和谐社会的要求。如果老龄化解决不好，和谐社会的目标就难以实现。尊老爱幼是中华民族的优良传统，四平市综合养老服务示范中心建设项目的建设，将为四平市弱势老人提供了一个“老有所养、老有所学、老有所为、老有所乐”的好场所，使老年人的晚年生活丰富多彩、快乐幸福，这必然对构建和谐社会起到积极的促进作用。

根据四平市“十四五”规划，全市养老服务行业更加发展、产业更加升级、市场更加开放、产品更加丰富、供给更加多元，逐步形成兜底供养有保障、普惠养老能满足、中高端市场可选择的多层次养老服务供给机制；社会力量成为养老服务发展主体，市场有效配置养老服务资源，养老服务供给能力和质量显著增强，全市老年人及其家属的获得感、幸福感和安全感全面提升。

因此，该项目建设是十分必要的。

2. 公益性

本建设项目具有很强的社会公益性，建成并投入使用后，其社会效益是非常显著的，将在社会各方面得到体现。

(1) 项目实施后，改善了养老环境，增加社会福祉，使区域内人民能分享社会文明进步的成果，会让全市人民更能体会到党和政府的温暖，有利于宣传党的路线、方针、政

策，使人民群众对构建和谐社会有更深入的理解。

（2）项目实施后，可以促进地方养老环境的提高，使综合养老服务示范中心建设管理更加规范科学，为四平养老环境做出更大的贡献。

本项目具有明显的公益性特征。

3. 收益性

预测期内各年收入合计 24887.06 万元，其中失能老人看护收入 19311.26 万元、半失能老人看护收入 5575.80 万元。考虑到四平市综合养老服务事业发展缓慢，同时，全市老龄化呈加速发展状态，据统计全市现有 60 岁及以上老年人 47 万人，占四平市人口的 21.8%。结合四平市社会经济发展，为实现“老有所养、老有所学、老有所为、老有所乐”，四平市综合养老服务示范中心建设项目建设是解决四平市老龄化社会问题的需要。在项目存续期内，其他运营成本合计 12033.26 万元，经营净收益 12853.80 万元。

该项目具有较强的收益性。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

1. 建设投资合规性

项目总投资 9073.19 万元。在建设投资中建筑工程费为 6737.45 万元，设备购置费 564.20 万元，安装工程费为 56.42 万元，工程建设其它费为 757.85 万元，预备费为 649.27 万元。建设期利息 239.65 万元，流动资金 68.35 万元。

（1）投资规模与建设规模匹配并经过详细论证

本项目总投资为 9073.19 万元，其中，2021 年已发行地方政府专项债券 3500 万元，2022 年拟申请发行地方政府专项债券 2600 万元。项目主要建设内容为新建综合养老服务示范中心 1 栋，总建筑面积 21391.14 m²；门卫房一座，建筑面积 67.35 m²；电控室一座，建筑面积 54.93 m²；地下消防水池，620m³；地下泵房，建筑面积 177.17 m²；生态改造面积 12567.69 m²，室外活动场地面积 600 m²，道路及地面硬化面积 8300 m²，衣物晾晒场地面积 600 m²；围墙 600m 大门 1 座，以及新建建筑物室内外给排水、采暖、空调、电气等附属设备设施。

（2）项目投资渠道合法合规，科学规范

本项目 2021 年已发行专项债券金额 3500 万元，项目单位中央财政预算资金 2973.00 万元和自筹资金 0.19 万元，资金都已到位。2022 年拟发行专项债券 2600 万元，期限 15 年，保证项目顺利进行。

（3）项目投资规模与地区经济发展相匹配

四平市综合养老服务示范中心建设项目的实施扩建，将有力地推动四平市老龄福利事业发展，使该市老年人的供养与医疗保障得到改善，老年人的合法权益得到重视，老年人福利、文化、教育、体育事业得到发展，敬老、养老、助老的社会风气蔚然成风。本项目的建设既能有效改善老年人的

物质和文化生活，又能使老年人福利事业与经济社会协调发展，是体现共产党执政为民、服务人民的宗旨的民心工程，是巩固共产党执政地位的基础工程，项目的建设功在目前，利在千秋。

因此，该项目的建设投资合法合规，具有较强合规性。

2. 项目成熟度

（1）项目已经取得的相关批件

2020 年 04 月 23 日，四平市自然资源局核发《不动产权证书》（吉（2020）四平市不动产权第 0009884 号），载明经审查核实，准予登记，颁发此证（权利人为四平市社会福利院；共有情况为单独所有；坐落于铁东区桃源路社会精神病院北侧；权利性质为划拨）。

2020 年 04 月 26 日，四平市发展和改革委员会作出《关于四平市综合养老服务示范中心建设项目项目建议书的批复》（四发改审批字[2020]32 号），批复如下：原则同意建设四平市综合养老服务示范中心建设项目。

2020 年 11 月 26 日，四平市自然资源局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 220300202011260026 号），载明本建设项目符合国土空间用途管制要求（项目名称为四平市综合养老服务示范中心建设项目；建设单位名称为四平市社会福利院）。

2020 年 11 月 29 日，四平市发展和改革委员会作出《关

于四平市综合养老服务示范中心建设项目可行性研究报告的批复》（四发改审[2020]77号），批复如下：同意建设四平市综合养老服务示范中心建设项目（项目代码为2020-220303-94-01-005631）。项目法人单位为四平市社会福利院；项目建设地点为北临规划康平路，西临规划九经街，南临规划康平路南路，东临规划九经街东侧；项目的建设内容新建综合养老服务示范中心1栋，总建筑面积21539.2m²；配套用房1座，建筑面积208m²（其中泵房地上部分54m²、地下部分154m²）；绿化面积13198.14m²室外活动场地面积600m²，道路及地面硬化面积8000m²，衣物晾晒场地面积600m²；围墙600m，大门1座，以及新建建筑物室内外给排水、采暖、电气等附属设备设施；项目建设期为2020年4月至2023年3月；项目估算总投资为8602.88万元，资金来源由地方政府自有资金解决。

2020年12月24日，四平市社会福利院作出《说明》，说明如下：四平市综合养老服务示范中心建设项目位于四平市康平路南侧、康平南路北侧，九经街东侧，九经东街西侧，有中华人民共和国不动产证，证号为：吉（2020）四平市不动产权第0009884号，该用地属于我单位所有，不涉及新增用地。

2021年01月11日，招标人四平市社会福利院与招标代理机构作出《中标结果通知书》，载明确定吉林省嘉源建筑

工程咨询有限公司作为四平市综合养老服务示范中心建设项目设计的中标人。

2021 年 01 月 27 日，四平市社会福利院作出《吉林省房屋建筑工程直接发包情况告知表》，载明项目名称为四平市综合养老服务示范中心建设项目；直接发包类型为勘察；承包单位为吉林省吉岩工程勘察设计有限责任公司。

2021 年 02 月 03 日，四平市发展和改革委员会作出《对〈关于四平市综合养老服务示范中心建设项目可行性研究报告的批复〉的补充和修改说明》，说明如下：在原批复继续有效的前提下，做如下修改：原批复内容为“项目总投资为 8602.88 万元，由地方政府自有资金解决”修改为“项目总投资为 8910.88 万元，由专项债券资金及地方政府自有资金解决，其中专项债券资金 7000 万元，地方自有资金 1910.88 万元”，其他内容不变。

2021 年 06 月 02 日，四平市自然资源局核发《建设用地规划许可证》（地字第 220300202106020028 号），载明本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求（用地单位为四平市社会福利院；项目名称为四平市综合养老服务示范中心建设项目；土地取得方式为划拨）。

2021 年 06 月 30 日，四平市发展和改革委员会作出《关于〈四平市综合养老服务示范中心建设项目初步设计的批复〉（四发改审批字[2021]22 号），批复如下：原则同意初

步设计方案及概算。

2021 年 07 月 16 日，四平市社会福利院作出《四平市综合养老服务示范中心建设项目水电接入情况说明》，说明如下：四平市综合养老示范服务中心建设项目用水已完成供水主管线铺设工程；已完成与电业部门沟通，决定在 2021 年 7 月 31 日前该项目用电由场地紧邻东侧九经东街新装两台 620 千瓦变压器，用于该项目施工和日后服务用电。

2021 年 07 月 30 日，四平市自然资源局核发《建设工程规划许可证》（建字第 220300202107300034 号），载明本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求（建设单位为四平市社会福利院；建设项目名称为四平市综合养老服务示范中心建设项目）。

（2）正在办理的相关批件

无

（3）尚未取得的相关批件及计划取得时间

无

（4）相关配套的基础设施完善或推进程度

本项目已经在 2020 年 4 月至 12 月期间完成前期工作，在 2021 年 1 月完成了工程招标，在 2021 年 2 月至 2021 年 4 月期间完成勘察设计，目前正处于土建施工阶段。

（5）项目计划开工时间

本项目正处于施工阶段。

（6）预计年能完成的工程部分及工作总量

本项目预计 2023 年 1 月完成土建施工部分，在 2023 年 2 月进行设备采购及安装、调试，2023 年 3 月项目竣工验收。

因此，该项目属于成熟度较高的项目。

（三）项目资金来源和到位可行性

1. 资金来源

项目严格界定专项债支持范围，建设单位将通过建立严格的资金管理制度、财务管理制度，严格把控资金的使用与审批，加强成本控制。四平市综合养老服务示范中心建设项目中央财政预算资金 2973.00 万元和自筹资金 0.19 万元。资金支持方式科学合理。财政部门和其他部门没有其他资金重复投入。

2. 到位可行性

建设单位根据筹资目标和规划，结合年度全面预算，拟订筹资方案，明确筹资用途、规模、结构和方式等相关内容，对筹资成本和潜在风险做出充分估计，筹资风险可控。本项目总投资为 9073.19 万元，目前，2021 年已发行地方政府专项债券 3500 万元，四平市综合养老服务示范中心建设项目中央财政预算资金 2973.00 万元和自筹资金 0.19 万元已筹集到位。2022 年拟申请发行地方政府专项债券 2600 万元。筹措资金可以及时到位。

综上，资金支持方式科学合理，筹资风险可控，筹措资

金能够及时到位，保障项目顺利开展。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目全部收益来源于失能老人看护收入、半失能老人看护收入。

1. 项目收入

本项目经营收入合计 24887.06 万元，其中失能老人看护收入 19311.26 万元、半失能老人看护收入 5575.80 万元。充分考虑经济增长及市场环境，项目对政策进行了充分论证，不会对项目有不良影响，在项目存续期内，项目净收益合计 12853.80 万元。

2. 项目成本

项目成本主要有运营成本，包括：燃料及动力费、工资及福利费、维修费、其他费用。项目制定计划控制指标和制度，对生产经营所消耗的人力资源、物质资源和费用开支，进行指导、监督、调节和限制，及时纠正将要发生的偏差，把各项生产费用控制在计划成本的范围之内，保证成本目标的实现。必须遵循以下基本原则：一是成本最低化原则；二是全面成本控制原则；三是动态控制原则；四是目标管理原则。

在项目存续期内，本项目运营成本合计 12033.26 万元。

预期项目收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.39 倍，项目收益可以覆盖项目融资本息。能够保障偿还债券本金和利

息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，项目收入测算充分、项目收益稳定，不易受到政策及市场环境的影响。成本控制措施有效，预测科学合理。

（五）债券资金需求合理性

经测算，本项目所需偿还债务本息之和为 9239.62 万元，相关收入合计 24887.06 万元，收益合计 12853.80 万元，以预期经营收入对融资本息覆盖倍数 2.69；以预期相关收入扣除对应的税费及运营成本后的净收益及预期应付本息金额，测算得出预期经营净收益对融资本息覆盖倍数 1.39。能够保障偿还债券本金和利息，说明投入产出比合理。

（六）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

由《融资还本付息测算表》信息可见本项目偿债计划内容明确、具体，经过前期可研论证，可研已通过专家评审，偿债计划完整、可行。

2. 项目偿债风险点

项目建成后将建立健全的组织机构，管理、服务等职责分工明确，各项业务和财务管理制度健全，对项目偿债风险进行全面分析，并制定有效措施，具体如下：

（1）财务风险及控制措施

风险情况：项目的财务风险主要体现在项目建设周期内可能出现原材料价格大幅上涨以及施工进度不及预期，从而

导致建设成本大幅增加；或者项目施工管理不力、建设资金使用不合理，从而导致实际费用超出项目投资概算。

控制措施：一方面，在项目建设过程中，加强项目施工、预算、采购、招标及合同管理，保证项目如期保质完工；另一方面，项目建设业主将加强资金使用监督，加强项目资金管理，建立专户，做到专款专用，通过内部费用控制和合理使用资金等手段，有效控制建设成本。

（2）工程建设风险及控制措施

风险情况：工程建设风险主要体现在项目实施过程中由于项目建设单位管理能力不足、施工单位施工技术水平不足或者客观不可抗力等因素可能导致项目进度不及预期、工程质量问题或者施工人员人身安全问题。

控制措施：项目实施单位选派具有丰富项目经验的项目管理人员，加强施工人员培训，制定严格的规章制度，并按规章制度执行，严格遵守各类设备的操作规程，做到持证上岗。严格按照国家有关规定和标准建立健全质量保证体系，对工程质量加强监督和管理。主体工程施工均实行公开招标，并严格执行招投标法。参标的施工单位必须有相应的资质，并具备精湛技术和拥有先进施工设备。中标单位在开工前必须做好施工组织设计。施工中监理要现场巡视，质检人员要跟踪检查，严把质量关。项目建设单位必须建立项目档案，编号填卡。工程竣工后，组织相关单位人员及时验收。

（3）市场风险及控制措施

风险情况：宏观市场环境上来看，2020 年经济整体增长动力趋弱，同时也受疫情影响，实体经济下行的压力加大，经济波动减少消费者收入，降低消费能力。项目收益易受到项目成本变动、项目收入变动等因素的影响，项目收益的实现存在一定不确定性。从四平市来看，在产业转移、工业化、城镇化的加速发展的驱动下，经济增速发展后劲十足。四平市的外部环境总体是好的，但是仍需做好市场风险防范工作。

控制措施：项目管理单位将加强项目运营管理，密切关注与项目收益有关的市场动态，及时跟踪市场需求，调整经营策略。压缩不合理的开支，提高资金使用效率，确保项目的还债能力。

（4）环境风险及控制管理措施

风险情况：项目投入运营产生的环境风险包括固废、废水等，固体废物主要为生活及经营垃圾，预测对周围环境影响较小。

应对措施：通过对项目设置垃圾收集设施，由专职保洁人员及时清理、消毒、运送到城市垃圾处理站统一处理；废水经园区内排水管道送至污水处理站集中处理，达到市政污水管网受纳标准后排入市政管网，确保不会对周围环境造成污染。

（5）不可抗力因素风险

风险情况：不可抗力是指不能预见、不能避免并且不能克服的客观情况，在本项目中，不可抗力主要指来自于自然界的重大变化所引发的危机，自然风险不以人的意志为转移，一旦在项目实施过程中出现人力不可抗拒的巨大自然灾害，本项目将难以达到设计建设水平，项目的进展和收益将受到影响。

控制措施：项目方建设防备设施，并聘请各方面专家，积极做好评估预测，加强预防，并向保险公司投保相应的风险险种，确保投资者的基本利益。

（6）资金管理风险

风险情况：本次募集资金投资项目从项目开始筹划到交付使用将有一定的周期，涉及的环节也较多，如果投资管理不善，突破预算，可能影响投资项目不能如期完成。

控制措施：管理运营单位将通过建立严格的资金管理制度、财务管理制度，严格把控资金的使用与审批，加强成本控制，建立有效的财务风险预警系统和财务监管机制来实现财务风险的预警与规避。

（七）绩效目标合理性

本项目绩效目标明确，预计到 2023 年 3 月能够全部完工。绩效指标合理、可考核，建设内容根据实现绩效目标确定，据此计算的建设投资与申报预算资金量相匹配。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

七、项目实施单位介绍

项目实施单位具体情况如下：

实施单位：四平市社会福利院

法人代表：吕元喜

企业性质：事业单位

法定地址：四平市铁东区桃源路 1039 号

单位概况：四平市社会福利院是四平市民政局直属的财政全额拨款的一级社会福利事业单位，始建于 1979 年，占地 2.6 万平方米，建筑面积 15000 平方米，我院的主要任务是收养社会孤寡老人、病残人员、智残人员和优抚对象，我院编制床位 300 张，编制人员 35 人，领导班子 3 名，现有在编人员 29 人（5 名借调，实有在编人员 24 名），公益性岗位人员 6 名，自聘人员 30 名，合计 55 人。现有收养人员 120 人（其中自理 25 人，半自理 15 人，不能自理 80 人）。下设十个科室，有办公室、财务科、伙食科、总务科、老人生活区、男智残生活区、女智残生活区、特护生活区、老年公寓（自费区）和四平市社会福利医院。

四平市社会福利院直接负责运营四平市综合养老服务示范中心建设项目。

八、部门分工及责任

在依法依规、确保工程质量安全的前提下，主管部门应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动新建项目早见成效。

四平市财政局：

负责按照政府债务管理要求并根据专项债务风险、项目收入等因素，复核项目资金需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金监管等工作。

四平市民政局：

负责按照相关规定履行项目审批手续，审核项目资金需求，确保项目真实、准确、完整；做好政府债务管理系统的衔接，加强对项目实施情况的监控和后续监督，确保项目收益与融资平衡；确保债券资金年度内支出，形成实物工作量。

四平市社会福利院：

负责测算提出项目资金需求，配合提供专项债券发行相关材料，规范使用专项债券资金，勉力提高资金使用效益。

九、债券资金使用、偿还保障措施

（一）纳入财政专户管理

该笔专项债券发行和资金到位后，将按照省级财政专项债管理要求，财政部门开设了债券资金专户，债券资金纳入财政专户管理。

（二）项目单位在拨付过程中将设立四方或三方监管账户

在相关资金拨付过程，项目单位将设立四方或三方监管账户，与专户银行签订规范的服务协议，保证资金按债券信息披露文件约定的用途使用。

（三）项目单位在债券还本付息过程中将设立还款准备账户用于归集债券还本付息资金

项目单位按照专项债管理要求在债券还本付息过程中将设立还款准备账户用于归集债券还本付息资金，保证债券本息能够按时偿还。