

2025 年福建省政府专项债券——

漳州市芗城区 2025 年老旧小区改造

项目实施方案

项目业主：漳州市芗城区住房和城乡建设局（公章）

项目主管部门：漳州市芗城区住房和城乡建设局（公章）

财政部门：漳州市芗城区财政局（公章）

2025 年 9 月

一、项目基本情况

（一）项目总体情况介绍

项目名称：漳州市芗城区 2025 年老旧小区改造项目（以下简称“项目”或“工程”）。

项目单位：漳州市芗城区住房和城乡建设局

项目区划：漳州市芗城区

建设内容：对漳州市芗城区 53 个老旧小区进行改造，改造内容包含雨污水管网改造、弱电管线规整、道路改造、海绵城市改造、停车场改造、围墙改造、强弱电管网改造、消防改造、景观绿化改造、大门改造、化粪池改造、无障碍设施建设、楼道修缮、栏杆修缮、增设路灯、楼道灯、垃圾点位、公安天网、智能化系统、阳光房、物业用房等内容。

项目总投资：40,724.50 万元。

建设进度：目前已进场施工 42 个小区、完成工程量占比约 20%，预计竣工时间为 2026 年 6 月。

（二）经济社会效益分析

1、社会效益

①有利于促进节能减排 随着人民群众对居住面积的追求逐步转向居住品质，我国建筑能耗将稳步上升。通过老旧小区改造加快发展绿色建筑对我国健康城镇化有着特殊意义。②有利于“稳投资” 从实践来看，城镇老旧小区综合改造中的加装电梯、立体停车库、住宅结构加固和户内中水等单项改造项目都可以采取社会资本参与共建的模式。公共维修基金和政

府节能减排补贴可以起到“四两拨千斤”的作用，从而放大投资效果。③有利于“促进消费”当前城市居民受到社区停车位等服务设施短缺和绿色消费（包括节水、可再生能源、垃圾回收、节能等方面）政策与设施不足的制约，不仅正常的消费受到遏制，而且“行为节能”的积极性也难以调动。城市老旧小区综合改造，一方面能够通过“补短板”，补齐这些短缺的服务设施，消除扩大居民消费的障碍，另一方面也能开拓公共消费、绿色发展和节能减排等新消费模式，能持续有效地为国民经济创造新动能。更重要的是，与传统建设投资项目不同的是，老旧小区改造项目投资周期很短（一般半年内完成）、边际效益明显、资金周转很快、能迅速转化为消费能力。④有利于改善老旧小区宜居性目前我国城市每百人拥有汽车已经普遍超过30辆，几乎所有的城市都遭遇停车位不足，小区道路被车辆占用，以至于救火车、救护车都难以通行的地步，急需改造。除此之外，老旧小区绿化程度低、公共服务设施（小超市、幼儿园、医务室、物业修缮点等）短缺、小区出入口和步行街区不足、小巷小街脏乱差等情况普遍存在。城市政府统一规划组织的小区改造，能迅速改善城市老旧小区的宜居性，解决民众的生活难题，又能创造出众多的就业新岗位。

2、经济效益

根据可行性研究报告测算，项目以运营收入为基础。本项目运营期预计累计现金收入164,075.03万元，累计现金支出44,577.31万元。本项目全部32,000.00万元专项债在偿还全

部到期的债券本息后，仍有累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。

（三）债券资金用途

专项债券资金专款专用，全部用于本项目建设。对应形成的基础设施资产和专项收入，严格按照发行约定用途使用。

二、项目投资估算及融资方案

（一）项目总投情况

根据项目可行性研究报告及其批复，本项目静态投资总额 40,621.00 万元，动态投资总额 40,724.50 万元，其中，建安工程费 36,200.00 万元，工程建设其他费用 2,487.00 万元，基本预备费 1,934.00 万元。本项目分年投资计划如下：

项目分年投资计划表

单位：万元

序号	项目建设资金使用情况	2025 年	合计
一、	静态投资部分	40,621.00	40,621.00
1	建安工程费	36,200.00	36,200.00
2	工程建设其他费用	2,487.00	2,487.00
3	基本预备费	1,934.00	1,934.00
二、	建设期利息	103.50	103.50
三、	发行费用		
	支出合计	40,724.50	40,724.50

（二）项目融资方案

本项目申请专项债券共计 32,000.00 万元，其中 2025 年全年计划申请专项债资金 32,000.00 万元，具体资金筹措情况如下：

资金筹措表

单位：万元

序号	项目	2025 年	合计
1	上级财政补助		
2	本级财政预算资金		
3	专项债券	32,000.00	32,000.00
4	自筹资金	8,724.50	8,724.50
5	市场化融资		
合计		40,724.50	40,724.50

三、项目预期收益、成本及资金平衡情况

（一）项目预期收益情况

经项目可研报告编制机构评估，本项目运营期内收入主要由物业管理收入、停车费收入、充电桩收入、广告收入构成。各项收入具体测算过程如下：

1、物业管理收入：项目建成后，建议择优选择优秀的专业团队对所涉及的老旧小区进行物业统一管理，小区总建筑面积 2,185,195 平方米。物业收费标准参照《漳州市住宅物业服务费行业参考价及物业服务等级标准》，并根据园区实际情况和双方意愿设定相应的系数进行调整。本报告预测物业管理费为 1.8 元/（m²·月），考虑到物业成本，本项目收益按 1.3 元/（m²·月），本项目物业收费标准不考虑递增；

2、停车费收入：项目建成后，预计可新增公共停车位 14,600 位。根据《漳州市实行政府定价管理的经营服务性收费目录清单（2020.11）》，24 小时最高收费 30 元。停车位租金参考当前市场行情，按 15 元/个·天暂估。运营期第一年起

使用率为 30%，每年增加 20%直至达到使用率为 100%；

3、充电桩收入：充电桩主要考虑两轮电动车，按户均一辆，按每辆车一周充电两次，每辆车耗电约 2 千瓦时，充电收费按 0.8 元/千瓦时。运营期第一年起使用率为 30%，每年增加 20%直至达到使用率为 100%，收费标准每三年递增 5%。收费依据：《福建省发展和改革委员会关于降低电动汽车充电服务收费标准等相关政策的通知》2019.7.25 文件规定，电动汽车充电服务收费实行政府指导价管理；经营性集中式充电设施充电服务收费上限标准：电动乘用车由 1 元/千瓦时（不含电费）降为 0.9 元/千瓦时（不含电费），电动公交车由 0.8 元/千瓦时（不含电费）降为 0.75 元/千瓦时（不含电费），经营者可在规定的上限标准之内确定具体收费标准；

4、广告收入：项目广告投放价格与收费标准没有固定价格，本次收入考虑到项目的所在城市情况、项目的性质以及广告投放周期等因素，综合当地实际情况，收费标准每三年递增 5%。（1）道闸广告收入：每个小区设一个道闸，数量为 48 个，按每个 1500 元/月。（2）宣传栏广告收入：每个小区设一个宣传栏，数量为 48 个，按每个 500 元/月。（3）外立面广告收入：外立面广告牌数量为 20 个，按每个 800 元/月。

债券存续期内，本项目预计将实现收入共计 164,075.03 万元，具体测算过程详见《漳州市芗城区 2025 年老旧小区改造项目运营收支预测表》。

（二）项目运营期间支出情况

经项目可研报告编制机构评估，本项目运营期间预期支出主要由燃料动力费、工资福利费、修理费、其他费用以及税费支出构成。各项支出具体测算过程如下：

1、燃料动力费：项目年用电量为 23.65 万千瓦时，电费按 0.85 元/千瓦时，全年用水量约为 60 万吨，水费按 3.2 元/吨测算；

2、工资福利费：本项目劳动定员 5 人，工资福利为 5 万元/人，考虑经营期间工资增长，每三年递增 5%；

3、修理费：本项目修理费按照固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的 0.20%计取；

4、其他费用：本项目其他费用包括其他管理费用、其他营业费用，其他管理费按工资及福利费的 40%计提；其他营业费用按营业收入的 2%计提；

5、运营税金：包括增值税及附加、所得税，所得税考虑折旧、摊销以及利息支出影响。

债券存续期内，本项目预计将产生支出共计 44,577.31 万元，具体测算过程详见《漳州市芗城区 2025 年老旧小区改造项目运营收支预测表》。

漳州市芫城区 2025 年老旧小区改造项目运营收支预测表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	项目收入合计	164,075.03	3,732.20	4,170.20	5,265.20	8,851.76	8,851.76	8,851.76	8,861.80	8,861.80	8,861.80
1.1	物业管理收入	27,020.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00
1.2	停车费收入	132,641.00	2,190.00	2,628.00	3,723.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00
1.3	充电桩收入	3,139.69	136.00	136.00	136.00	142.80	142.80	142.80	149.94	149.94	149.94
1.4	广告收入	1,274.34	55.20	55.20	55.20	57.96	57.96	57.96	60.86	60.86	60.86
2	项目成本合计	14,374.68	486.03	508.30	563.95	748.01	748.01	748.01	750.35	750.35	750.35
2.1	燃料动力费	4,220.00	211.00	211.00	211.00	211.00	211.00	211.00	211.00	211.00	211.00
2.2	工资福利费	577.15	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56
2.3	修理费	980.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00
2.4	其他费用	3,512.36	84.64	93.40	115.30	187.54	187.54	187.54	188.26	188.26	188.26
2.5	税金及附加	5,085.17	116.39	129.90	163.65	274.22	274.22	274.22	274.53	274.53	274.53
3	所得税	30,202.63	444.61	548.54	808.38	1,659.00	1,659.00	1,659.00	1,660.93	1,660.93	1,660.93
4	项目净现金流入	119,497.72	2,801.56	3,113.36	3,892.87	6,444.75	6,444.75	6,444.75	6,450.51	6,450.51	6,450.51

漳州市芫城区 2025 年老旧小区改造项目运营收支预测表（续表）

单位：万元

序号	项目名称	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	项目收入合计	164,075.03	8,872.34	8,872.34	8,872.34	8,883.40	8,883.40	8,883.40	8,895.03	8,895.03	8,895.03	8,907.23	8,907.23
1.1	物业管理收入	27,020.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00
1.2	停车费收入	132,641.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00
1.3	充电桩收入	3,139.69	157.44	157.44	157.44	165.31	165.31	165.31	173.57	173.57	173.57	182.25	182.25
1.4	广告收入	1,274.34	63.90	63.90	63.90	67.10	67.10	67.10	70.45	70.45	70.45	73.97	73.97
2	项目支出合计	14,374.68	752.83	752.83	752.83	755.43	755.43	755.43	758.16	758.16	758.16	761.02	761.02
2.1	燃料动力费	4,220.00	211.00	211.00	211.00	211.00	211.00	211.00	211.00	211.00	211.00	211.00	211.00
2.2	工资福利费	577.15	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.50	33.50
2.3	修理费	980.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00
2.4	其他费用	3,512.36	189.02	189.02	189.02	189.82	189.82	189.82	190.66	190.66	190.66	191.55	191.55
2.5	税金及附加	5,085.17	274.87	274.87	274.87	275.22	275.22	275.22	275.59	275.59	275.59	275.97	275.97
3	所得税	30,202.63	1,662.94	1,662.94	1,662.94	1,665.06	1,665.06	1,680.12	1,682.34	1,682.34	1,682.34	1,684.68	1,710.55
4	项目净现金流 入	119,497.72	6,456.56	6,456.56	6,456.56	6,462.91	6,462.91	6,447.85	6,454.52	6,454.52	6,454.52	6,461.53	6,435.66

（三）应付债务本息情况

1、本项目计划通过发行 20 年期专项债券融资 32,000.00 万元。本项目已于 2025 年 5 月通过发行 20 年期专项债券募集资金 10,000.00 万元，债券票面利率 2.07%。

本次拟通过专项债券用途调整调入专项债券资金合计 2,700.00 万元，分别为：（1）“2024 年福建省高质量发展专项债券（三期）——2024 年福建省政府专项债券（四期）”中“芗城区文体设施改造提升工程”项目的专项债券资金 200.00 万元，剩余期限 13 年，票面利率 2.62%；（2）由“2024 福建省高质量发展专项债券（十九期）——2024 年福建省政府专项债券（二十六期）”中“金峰开发区智慧园区及配套设施建设”调出至“芗城区文体设施改造提升工程”项目的专项债券资金 2500.00 万元，剩余期限 14 年，票面利率 2.20%。

本项目计划于本年及后续年份通过发行 20 年期专项债券募集 19,300.00 万元。参考近期 20 年期专项债券发行利率平均值上浮 24BP，以后年度计划发行的 20 年期专项债券利率均按 2.50%进行测算。

2、本项目全生命周期内还本付息累计 46,633.36 万元。

情况如下：

应付债务本息表

单位：万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年应付本金	期末本金余额	当年应付利息（含发行费用）	当年还本付息合计
2025 年		32,000.00		32,000.00	103.50	103.50
2026 年	32,000.00			32,000.00	749.74	749.74

2027 年	32,000.00			32,000.00	749.74	749.74
2028 年	32,000.00			32,000.00	749.74	749.74
2029 年	32,000.00			32,000.00	749.74	749.74
2030 年	32,000.00			32,000.00	749.74	749.74
2031 年	32,000.00			32,000.00	749.74	749.74
2032 年	32,000.00			32,000.00	749.74	749.74
2033 年	32,000.00			32,000.00	749.74	749.74
2034 年	32,000.00			32,000.00	749.74	749.74
2035 年	32,000.00			32,000.00	749.74	749.74
2036 年	32,000.00			32,000.00	749.74	749.74
2037 年	32,000.00			32,000.00	749.74	749.74
2038 年	32,000.00			32,000.00	749.74	749.74
2039 年	32,000.00		2,700.00	29,300.00	749.74	3,449.74
2040 年	29,300.00			29,300.00	689.50	689.50
2041 年	29,300.00			29,300.00	689.50	689.50
2042 年	29,300.00			29,300.00	689.50	689.50
2043 年	29,300.00			29,300.00	689.50	689.50
2044 年	29,300.00			29,300.00	689.50	689.50
2045 年	29,300.00		29,300.00		586.00	29,886.00
合计	-	32,000.00	32,000.00	-	14,633.36	46,633.36

(四) 项目资金平衡情况

经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）评估，本项目本息覆盖倍数为 2.56 倍。债券存续期内各年度现金流情况如下：

项目现金流分析测算表

单位：万元

年份	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、年初资金余额						7,558.56	13,253.57	18,948.59	24,643.60	30,344.38	36,045.15
二、本年现金流入											
1、资本金流入	8,724.50	8,724.50									
2、债券资金流入	32,000.00	32,000.00									
3、项目经营净资金流入	119,497.72		2,801.56	3,113.36	3,892.87	6,444.75	6,444.75	6,444.75	6,450.51	6,450.51	6,450.51
其中：土地使用权出让金流入											
4、其他自筹渠道资金流入											
合计	160,222.22	40,724.50	2,801.56	3,113.36	3,892.87	6,444.75	6,444.75	6,444.75	6,450.51	6,450.51	6,450.51
三、项目建设专项投资现金流出											
1、征地拆迁安置费用											
2、基础设施建设费用	38,687.00	38,687.00									
3、其他费用	1,934.00	1,934.00									
合计	40,621.00	40,621.00									
四、其他渠道融资现金流出											
1、市场化融资利息											
2、市场化融资本金归还											
合计											
五、专项债券现金流出											
1、本次债券利息	14,633.36	103.50	749.74	749.74	749.74	749.74	749.74	749.74	749.74	749.74	749.74
2、本次债券本金归还	32,000.00										
3、本次债券发行费											
合计	46,633.36	103.50	749.74	749.74	749.74	749.74	749.74	749.74	749.74	749.74	749.74
六、年度项目现金收支净额	72,967.86		2,051.82	2,363.62	3,143.13	5,695.01	5,695.01	5,695.01	5,700.77	5,700.77	5,700.77
七、本年资金结余			2,051.82	4,415.43	7,558.56	13,253.57	18,948.59	24,643.60	30,344.38	36,045.15	41,745.93
八、资金保障倍数（未考虑其他融资）	2.56										
九、资金保障倍数（考虑其他融资）	2.56										

项目现金流量分析测算表（续表）

单位：万元

年份	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、年初资金余额		41,745.93	47,452.75	53,159.57	58,866.40	64,579.57	67,592.75	73,351.10	79,116.13	84,881.15	90,646.17	96,418.20
二、本年现金流入												
1、资本金流入	8,724.50											
2、债券资金流入	32,000.00											
3、项目经营净资金流入	119,497.72	6,456.56	6,456.56	6,456.56	6,462.91	6,462.91	6,447.85	6,454.52	6,454.52	6,454.52	6,461.53	6,435.66
其中：土地使用权出让金流入												
4、其他自筹渠道资金流入												
合计	160,222.22	6,456.56	6,456.56	6,456.56	6,462.91	6,462.91	6,447.85	6,454.52	6,454.52	6,454.52	6,461.53	6,435.66
三、项目建设专项投资现金流出												
1、征地拆迁安置费用												
2、基础设施建设工程费用	38,687.00											
3、其他费用	1,934.00											
合计	40,621.00											
四、其他渠道融资现金流出												
1、市场化融资利息												
2、市场化融资本金归还												
合计												
五、专项债券现金流出												
1、本次债券利息	14,633.36	749.74	749.74	749.74	749.74	749.74	689.50	689.50	689.50	689.50	689.50	586.00
2、本次债券本金归还	32,000.00					2,700.00						29,300.00
3、本次债券发行费												
合计	46,633.36	749.74	749.74	749.74	749.74	3,449.74	689.50	689.50	689.50	689.50	689.50	29,886.00
六、年度项目现金收支净额	72,967.86	5,706.82	5,706.82	5,706.82	5,713.17	3,013.17	5,758.35	5,765.02	5,765.02	5,765.02	5,772.03	23,450.34
七、本年资金结余	-47,452.75	53,159.57	58,866.40	64,579.57	67,592.75	73,351.10	79,116.13	84,881.15	90,646.17	96,418.20	102,190.23	107,967.86
八、资金保障倍数（未考虑其他融资）	2.56											
九、资金保障倍数（考虑其他融资）	2.56											

四、专项债券投资者保护措施

（一）严格执行债券资金管理制度

项目主管部门、项目单位如实、准确制定项目收益和融资平衡方案，合理评估专项债券对应项目风险，切实履行项目管理责任。收到债券资金后，严格按照财政部和行业主管部门有关要求使用专项债券资金，确保专项债券专款专用。

（二）强化对应资产管理

项目主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理，严禁将专项债券对应的资产用于为融资平台等企业融资提供任何形式的担保。

（三）严格项目偿债责任

项目单位将专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金。项目主管部门负责审核、申报专项债券项目资金需求，组织做好专项债券项目的发行准备工作，督促项目单位规范使用专项债券资金，做好与对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度、如期实现专项收入、确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

五、项目风险评估及控制措施

（一）市场风险及控制措施

市场风险：在专项债券存续期内，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一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：项目单位合理安排专项债券申请金额，做好债务的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（二）财务风险及控制措施

财务风险：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时提前考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

（三）管理风险及控制措施

管理风险：项目建设具有周期长、资金投入大等特点，在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

风险控制措施：项目单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积

极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

（四）经营风险及控制措施

经营风险：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若本项目投入运营后的实际经营情况未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。

风险控制措施：项目单位密切关注经营情况，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。

六、事前绩效评估情况

（一）项目概况

详见实施方案“一、项目基本情况”。

（二）评估过程

对项目开展前期调研，与相关单位充分沟通，收集编制相关资料。完善项目制度、了解操作流程、制定管理制度、落实资金筹集、编排资金使用、测算项目产出，根据项目实际情况和绩效管理要求制定绩效评估工作方案。

（三）评估内容与结论

1、项目实施的必要性、公益性、收益性；

详见实施方案“一、（二）经济社会效益分析”。

2、项目投资建设合规性与项目成熟度；项目立项、环评

等前期工作开展情况

详见本期债券专项法律意见书。

3、项目资金来源和到位可行性；

详见“二、（二）项目融资方案”

本项目建设工期预计为 1 年，资金来源已基本明确，后续项目建设资金资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

4、项目收入、成本、收益预测合理性；收益保障倍数测算依据及结果

详见“三、项目预期收益、成本及资金平衡情况”。

经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）评估，本项目本息覆盖倍数为 2.56 倍，预测项目产生的专项收入可以覆盖本项目计划发行的所有债券还本付息总额。

5、债券资金需求合理性；年度申报专项债券规模是否匹配当年实际资金需求

本项目作为具有一定收益的公益性项目，建设投资规模大，回收期长，受益面广，项目符合通过政府专项债券融资条件。为项目早开工早受益，降低政府财政投资压力，有效降低项目融资成本，实现项目建设效益最大化，本项目申请专项债券融资支持项目建设。通过对项目建设期内投资支付进度及项目债券融资进度匹配性评估，本项目专项债融资与项目支出相匹配，不会造成闲置资金沉淀浪费，债券发行需求计划合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点；

本项目还本付息来源于项目建成后的漳州市芗城区 2025 年老旧小区改造项目收益来源偿还债券本息，项目收入来源稳定可靠，运营期现金流各年度测算为正，不存在偿还资金缺口。通过收益与融资平衡分析测算，债券本息覆盖倍数为 2.56 倍，项目偿债计划可行。项目收支平衡表详见实施方案“项目现金流分析测算表”。

7、绩效目标合理性；

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号文绩效指标框架，按照财预〔2021〕61 号文事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8、其他需要纳入事前绩效评估的事项；

无

9、总体结论。

综合上述绩效评估情况，我们认为本项目申请专项债券资金绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，评估过程经调查研究及科学论证，符合实际。

(四) 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		漳州市芗城区 2025 年老旧小区改造项目				
项目主管部门（单位）		漳州市芗城区住房和城乡建设局		项目实施单位	漳州市芗城区住房和城乡建设局	
资金情况（万元）		总投资：		40,724.50 万元		
		其中：专项债券资金		32,000.00 万元		
		其他资金		8,724.50 万元		
		专项债券期限		20 年		
总体目标		项目建设阶段完成本项目中的全部建设内容，并在投资、进度、质量均能达到决策阶段的预期目标。项目配套预期收益能够实现较理想的预期值，满足债务资金偿付要求，并能使得经济效益和社会效益、生态效益达到设计要求达标目标 6：服务对象满意指标达到 90%。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	当年度目标值	项目实施期目标值
	产出指标	数量指标	项目收入实现率	项目实际收入/项目预期收入	建设期不涉及	≥100%
		质量指标	本息覆盖倍数	项目产生的收益与专项债券本息的比率	2.56	≥1.2
		时效指标	债券资金支出进度	项目单位实际使用债券资金/已发行债券资金	100%	
		成本指标	按时还本付息率	按时兑付的还本付息资金额/到期还本付息资金额	100%	100%
	效益指标	经济效益指标	项目建成运营收入	各年度收入预期计划		≥100%
		社会效益指标				≥100%
						≥100%
		生态效益指标	施工期环境保护	废气污染和废水、固体废弃物、噪声污染达标	不出现重大污染事故	不出现重大污染事故
			运营期环境保护	项目运营期污染达标	不出现重大污染事故	不出现重大污染事故
		可持续影响指标	项目受益期	受益期三十年以上		项目建成后一段时间内受益
	满意度指标	服务对象满意度指标	参建相关单位满意度	调查群体中满意和较满意的/全部调查单位	100%	100%
			社会满意度	社会满意度达到 90%以上	≥90%	≥90%